

---

***RTDR Participações S.A.***

*Demonstrações financeiras  
individuais e consolidadas em  
31 de dezembro de 2023  
e relatório do auditor independente*



## ***Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas***

Aos Administradores e Acionistas  
RTDR Participações S.A.

### **Opinião**

---

Examinamos as demonstrações financeiras individuais da Companhia RTDR Participações S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Examinamos também as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia e suas controladas ("Consolidado"), que compreendem o balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

### **Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais**

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

### **Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas**

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia e suas controladas em 31 de dezembro de 2023, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) (atualmente denominadas pela Fundação IFRS como "normas contábeis IFRS") 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 intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos



relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### **Ênfase**

---

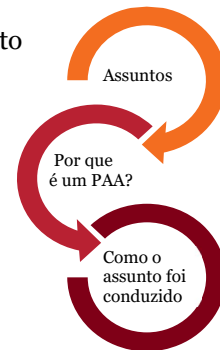
Conforme descrito nas notas explicativas 2.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas contábeis IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

---

RTDR Participações S.A.

## Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.



### Porque é um PAA

#### Reconhecimento de receita (Notas 2.17, 3(a) e 28)

A Companhia e suas controladas utilizam o método de Porcentagem de Conclusão ("POC") para contabilizar a receita com contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária.

O método de reconhecimento de receita por meio do POC requer que a administração da Companhia considere, entre outros aspectos, a estimativa dos custos a incorrer até o término da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias, a fim de estabelecer uma proporção entre os custos já incorridos e o orçamento de custo da obra. Essa proporção é aplicada sobre o valor de venda das unidades já comercializadas e, subsequentemente, o valor é reajustado segundo as condições dos contratos de venda, determinando o montante da receita a ser reconhecida em cada período de competência.

Essa área foi considerada foco em nossa auditoria, pois o processo de reconhecimento da receita envolve estimativas críticas da administração na determinação dos orçamentos de custos, sua revisão periódica e o estágio da execução da obra. Assim, quaisquer mudanças nessas estimativas podem impactar de forma relevante a posição patrimonial e o resultado do exercício.

### Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Efetuamos entendimento dos principais controles internos estabelecidos pela administração para reconhecimento da receita de venda das unidades imobiliárias em construção, bem como para a preparação e aprovação das estimativas de custos a incorrer e para o monitoramento dos custos incorridos.

Testamos os custos incorridos, em base amostral, inspecionando contratos, documentos e pagamentos realizados. Com base em uma amostra de empreendimentos, inspecionamos os orçamentos de obra e suas respectivas aprovações. Efetuamos comparação de orçamentos selecionados entre exercícios e obtivemos esclarecimentos para variações não usuais. Para determinados empreendimentos concluídos, confrontamos o custo total efetivo com os respectivos orçamentos previamente efetuados.

Nossos procedimentos de auditoria demonstraram que os critérios adotados e estimativas utilizadas pela administração em relação a esse tema são razoáveis e as informações divulgadas são consistentes com as informações e documentos obtidos.

---

**Porque é um PAA**

**Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria**

---

**Realização do saldo de imóveis a comercializar (Notas 2.6, 3(e) e 11)**

Os imóveis a comercializar, representados pelos terrenos para futuras incorporações (Land bank) e pelas unidades concluídas ou em construção, a comercializar, estão demonstrados ao custo, o qual não deve exceder o valor líquido realizável.

A dinâmica do cenário econômico que impacta o acesso ao crédito e os preços dos imóveis, leva a administração a estabelecer estimativas e julgamentos relevantes para determinar se os custos desses estoques serão recuperáveis pela venda.

Esse assunto foi considerado como uma área de foco de nossa auditoria pois a utilização de diferentes estimativas e pressupostos nas circunstâncias descritas podem causar impactos relevantes nas demonstrações financeiras.

Efetuamos entendimento dos controles internos relevantes associados à análise de margem dos empreendimentos, bem como discussão da metodologia e principais premissas utilizadas pela Companhia para determinação do valor dos imóveis a comercializar.

Comparamos, em base de testes, os preços estimados pela administração com os praticados no mercado, bem como conferimos a exatidão matemática dos cálculos de margem dos empreendimentos efetuados pela administração.

Nossos procedimentos de auditoria demonstraram que as premissas e os critérios utilizados pela administração são razoáveis e as divulgações são consistentes com dados e informações.

---

**Determinação do valor justo de propriedades para investimento (Notas 2.7, 3(d), 5 e 17)**

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia tem ativos classificados como propriedades para investimento no montante de R\$ 595.931 mil, que são mensurados pelo seu valor justo, determinado com base em laudos de avaliação elaborados por avaliadores independentes, utilizando o método comparativo com dados de mercado, bem como o método involutivo baseado em permuta do terreno por unidades no próprio local, mediante hipotético empreendimento compatível com as condições do mercado no qual está inserido.

Os métodos utilizados para determinação do valor justo das propriedades para investimento utilizam diversas premissas críticas que poderão divergir significativamente dos resultados efetivos quando de sua realização.

Devido à relevância das estimativas efetuadas para

Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela administração para a mensuração do valor justo das propriedades para investimentos.

Avaliamos a competência, habilidade e objetividade dos avaliadores externos contratados pela Companhia para a avaliação ao valor justo dos referidos ativos.

Obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das premissas adotadas pela administração e seus especialistas externos, na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento dessas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado.

Consideramos que os julgamentos e premissas

RTDR Participações S.A.

---

### **Porque é um PAA**

mensurar o valor justo das propriedades para investimento e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas dos laudos de avaliação teriam sobre as demonstrações financeiras, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

### **Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria**

adotados pela Administração na mensuração do valor justo das propriedades para investimento são razoáveis e consistentes com dados e informações obtidos.

---

### **Outros assuntos**

#### **Demonstrações do Valor Adicionado**

As Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de normas contábeis IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - "Demonstração do Valor Adicionado". Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

#### **Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor**

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

RTDR Participações S.A.

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

---

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e as demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas contábeis IFRS, 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 Companhia e suas controladas, em seu conjunto, continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas, em seu conjunto, ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia 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 de uma 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 obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.



RTDR Participações S.A.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas, em seu conjunto. 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 Companhia e suas controladas, em seu conjunto, a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos 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.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os Principais Assuntos de Auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as conseqüências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Florianópolis, 28 de março de 2024.

PricewaterhouseCoopers  
Auditores Independentes Ltda.  
CRC 2SC000160/F-5

Carlos Alexandre Peres  
Contador CRC 1SP198156/O-7



## Relatório de Administração

A administração da RTDR anuncia os resultados consolidados do ano de 2023. Por dois anos consecutivos Balneário Camboriú, sede da Companhia, mantém o título de metro quadrado mais valorizado no território nacional. Desta forma, tal visibilidade, contribuiu para a elevação do preço médio de vendas de imóveis na cidade e aumento da procura na região.

No ano de 2023 a Companhia lançou três novos empreendimentos: a) Hyde: frente mar, 63 pavimentos, 90 unidades; b) Gales Village: quadra mar, 45 pavimentos, 66 unidades; e c) Alaia: quadra mar, 52 pavimentos, 74 unidades, esses lançamentos totalizaram R\$1,8 bilhões no ano de 2023.

No mês de maio foram entregues dois empreendimentos: Morada Ilhas Marianas e Aurora Exclusive Home, ambos 100% vendidos, totalizando 111 unidades. Atualmente a Companhia tem oito projetos em andamento, representando 151 mil m<sup>2</sup> privativo, 628 unidades e R\$ 4,2 bilhões de VGV.

Em 2023 intensificamos as nossas iniciativas ESG reafirmando o compromisso da Companhia com a sustentabilidade, ações sociais e governança. A Companhia estabeleceu ao todo 60 metas para serem cumpridas até 2025, sendo que destas metas mais de 50% já foram cumpridas, inclusive já tendo sido cumprido algumas metas de 2024.

Mantendo os nossos compromissos, a Embraed continuou se destacando pela entrega de unidades de alto padrão, com localizações privilegiadas, sendo considerada uma referência pelo seu exclusivo padrão de excelência, além de reforçar o produto como nosso maior diferencial.

### **Lucro Líquido**

O lucro líquido consolidado do período foi de R\$ 29,2 milhões, 49% abaixo do ano anterior. Os principais impactos vieram de um menor ajuste a valor justo em 2023 (R\$22 milhões) e menor margem bruta em razão do ajuste a valor presente dos recebíveis (R\$13 milhões). Desconsiderando esses ajustes extraordinários o resultado de 2023 foi superior ao do ano anterior.

## Receita Líquida

A receita líquida consolidada de R\$ 429,1 milhões representou uma queda de 2% comparada a receita de 2022. Esta queda de receita é decorrente basicamente de um menor reconhecimento de receita dentro dos critérios do PoC (*Percentage of Completion*), em função das duas entregas no segundo trimestre de 2023 e dos outros projetos da Companhia estarem em fase inicial de obra.

## Margem Bruta

Em 2023 a margem bruta foi de R\$ 117,8 milhões, R\$ 21,5 milhões abaixo do ano anterior. Além do impacto no ajuste a valor presente mencionado acima, houve em 2023 alocação de despesas financeiras da holding para o custo de venda das SPEs, representando um impacto na margem bruta de R\$ 11,4 milhões. O percentual da margem bruta consolidado caiu de 32% para 27% devido aos itens acima mencionados.

## Endividamento líquido

	2023	2022
<b>Disponibilidades</b>	R\$ 65.986	R\$ 69.146
<b>Dívida Bruta</b>	R\$ 407.865	R\$ 293.292
<b>Dívida líquida</b>	R\$ 341.879	R\$ 224.146
<b>Dívida líquida/PL ajustado</b>	0,43	0,27

O endividamento líquido cresceu R\$ 114,6 milhões comparado a 2022 em função dos investimentos que foram necessários para aquisição de novos terrenos. Apesar do crescimento do endividamento em 2023, a Companhia estima uma geração de caixa positiva para os próximos anos e o atual nível de endividamento é bem inferior aos *covenants* financeiros atualmente previstos nos contratos de crédito da Companhia.

## Índices de liquidez

A liquidez corrente apresentou um índice de 2,80 em 2023, superior ao ano anterior que apresentou um índice de 1,99. O aumento do índice ocorreu devido ao aumento de R\$ 131 milhões no ativo circulante e a diminuição do passivo circulante com relação ao ano de 2022. A liquidez geral apresentou um índice de 1,02, inferior ao ano de 2022, em virtude do aumento do passivo total. Diante dos resultados, podemos observar que a Companhia se manteve saudável neste período, mantendo a capacidade de pagamento com os seus compromissos financeiros.

## RTDR Participações S.A.

### Balço patrimonial em 31 de dezembro Em milhares de reais

Ativo	Controladora		Consolidado		Passivo e Patrimônio Líquido	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022		31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022
<b>Circulante</b>					<b>Circulante</b>				
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 7)	15.255	550	65.986	69.146	Fornecedores (Nota 19)	81	137	12.516	11.103
Depósitos em Garantia				21	Empréstimos (Nota 20)	93.676	69.021	94.817	69.421
Contas a receber de clientes (Nota 8)			107.063	84.518	Arrendamentos (Nota 21)			1.239	1.097
Estoques (Nota 11)			542.962	425.695	Obrigações sociais e trabalhistas	272	212	13.741	11.675
Adiantamentos a funcionários e fornecedores (Nota 9)		216	7.946	6.240	Obrigações fiscais (Nota 22)	284	290	9.166	4.178
Tributos a recuperar (Nota 10)	1.118	521	8.234	3.367	Parcelamentos fiscais (Nota 23)			13.007	19.224
Despesas antecipadas (Nota 14)	125	58	6.643	21.047	Adiantamentos de clientes (Nota 24)	30		71.900	127.192
Instrumentos financeiros		2.156	2.156	2.156	Partes relacionadas (Nota 12)	210.285	112.880	22.156	23.451
Outros direitos realizáveis (Nota 13)	20.193	7.072	20.833	16.472	Obrigações contratuais	72	72	31.141	43.889
					Outras obrigações	16	37	2.444	3.793
<b>Total do ativo circulante</b>	<b>36.691</b>	<b>10.573</b>	<b>759.667</b>	<b>628.662</b>	<b>Total do passivo circulante</b>	<b>304.716</b>	<b>182.649</b>	<b>272.127</b>	<b>315.023</b>
<b>Não Circulante</b>					<b>Não Circulante</b>				
Contas a receber de clientes (Nota 8)			150.124	110.521	Empréstimos (Nota 20)	312.310	223.529	313.048	223.871
Estoques (Nota 11)	669	906	393.838	372.010	Arrendamentos (Nota 21)			4.221	5.391
Partes relacionadas (Nota 12)	175.140	243.889	39.360	102.432	Obrigações contratuais (Nota 25)			35.014	4.581
Tributos diferidos (Nota 15)			5.296	4.506	Tributos diferidos (Nota 15)			216.625	211.703
Despesas antecipadas (Nota 14)			22.146		Parcelamentos fiscais (Nota 23)			13.610	14.345
Outros direitos realizáveis (Nota 13)	25.633	35.649	27.469	37.445	Adiantamentos de clientes (Nota 24)			362.691	251.217
Investimentos (Nota 16)	1.158.490	940.364			Partes Relacionadas (Nota 12)	12.300	21.763	12.300	24.893
Propriedades para investimentos (Nota 17)			595.931	588.286	Provisões para contingências e garantias (Nota 26)			18.498	15.310
Imobilizado (Nota 18)	237		46.061	40.865	Provisões para passivo a descoberto (Nota 16)	215	1.560		
Intangível (Nota 21)			3.580	4.724	<b>Total do passivo não circulante</b>	<b>324.825</b>	<b>246.852</b>	<b>976.007</b>	<b>751.311</b>
					<b>Total Passivo</b>	<b>629.541</b>	<b>429.501</b>	<b>1.248.134</b>	<b>1.066.334</b>
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>1.360.169</b>	<b>1.220.808</b>	<b>1.283.785</b>	<b>1.260.789</b>	<b>Patrimônio Líquido (Nota 27)</b>				
					Capital realizado	280.000	280.000	280.000	280.000
					Reserva de lucros	487.319	521.880	487.319	521.880
						767.319	801.880	767.319	801.880
					Participação dos não controladores			27.999	21.237
					<b>Total do Patrimônio Líquido</b>	<b>767.319</b>	<b>801.880</b>	<b>795.318</b>	<b>823.117</b>
<b>Total Ativo</b>	<b>1.396.860</b>	<b>1.231.381</b>	<b>2.043.452</b>	<b>1.889.451</b>	<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>	<b>1.396.860</b>	<b>1.231.381</b>	<b>2.043.452</b>	<b>1.889.451</b>

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

## RTDR Participações S.A.

### Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Receita operacional líquida (Nota 28)			429.114	439.070
Custos das vendas (Nota 29)			(311.281)	(299.721)
<b>Lucro bruto</b>			<b>117.833</b>	<b>139.349</b>
Despesas administrativas (Nota 30 (a))	(10.272)	(6.756)	(36.236)	(30.445)
Despesas com vendas (Nota 30 (b))	(258)	(107)	(44.946)	(56.204)
Resultado de equivalência patrimonial (Nota 16)	74.246	112.510		
Valor justo das propriedades para investimentos (Nota 17)			7.645	28.139
Outras receitas (despesas), líquidas	(749)	(1.684)	4.133	5.061
<b>Lucro operacional</b>	<b>62.967</b>	<b>103.963</b>	<b>48.429</b>	<b>85.900</b>
Receitas financeiras (Nota 31)	6.191	14.663	39.753	50.624
Despesas financeiras (Nota 31)	(43.636)	(62.748)	(51.752)	(67.347)
<b>Despesas financeiras, líquidas</b>	<b>(37.445)</b>	<b>(48.085)</b>	<b>(11.999)</b>	<b>(16.723)</b>
<b>Lucro antes do imposto de renda e contribuição social</b>	<b>25.522</b>	<b>55.878</b>	<b>36.430</b>	<b>69.177</b>
Imposto de renda e contribuição social correntes (Nota 15)		(2.478)	(6.891)	(5.951)
Imposto de renda e contribuição social diferidos (Nota 15)			(359)	(6.554)
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<b>25.522</b>	<b>53.400</b>	<b>29.180</b>	<b>56.672</b>
Resultado dos controladores	25.522	53.400	25.522	53.400
Resultado dos não controladores			3.658	3.272
Quantidade de ações ao final do período (em milhares)	30.000	30.000		
Lucro básico e diluído por ação - em reais	0,85	1,78		

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

## RTDR Participações S.A.

### Demonstração do resultado abrangente Exercícios findos em 31 de dezembro Em milhares de reais

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Lucro líquido do exercício	25.522	53.400	29.180	56.672
Outros componentes do resultado abrangente do exercício, líquido dos efeitos tributários				
Total do resultado abrangente do exercício	<u>25.522</u>	<u>53.400</u>	<u>29.180</u>	<u>56.672</u>
Atribuível a				
Acionistas da Companhia			25.522	53.400
Participação dos não controladores			<u>3.658</u>	<u>3.272</u>
			<u>29.180</u>	<u>56.672</u>

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

## RTDR Participações S.A.

### Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais

	Reserva de lucros				Lucros acumulados	Total Controladora	Participação de sócios não controladores	Total do patrimônio líquido
	Capital social	Reserva a disposição dos Acionistas	Reserva de lucros a realizar	Reserva legal				
<b>Em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>280.000</b>	<b>138.138</b>	<b>368.640</b>	<b>4.310</b>		<b>791.088</b>	<b>21.536</b>	<b>812.624</b>
Lucro líquido do exercício					53.400	53.400	3.272	56.672
Destinações propostas no exercício:								
Distribuição desproporcional para sócios não controladores							(5)	(5)
Dividendos adicionais propostos		(34.568)				(34.568)	(3.130)	(37.698)
Dividendo mínimo obrigatório		(8.040)				(8.040)	(436)	(8.476)
Reclassificação de reserva		2.129	(2.129)					
Constituição de reservas		32.158	18.572	2.670	(53.400)			
<b>Em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>280.000</b>	<b>129.817</b>	<b>385.083</b>	<b>6.980</b>		<b>801.880</b>	<b>21.237</b>	<b>823.117</b>
	Reserva de lucros				Lucros acumulados	Total Controladora	Participação de sócios não controladores	Total do patrimônio líquido
Capital social	Reserva a disposição dos Acionistas	Reserva de lucros a realizar	Reserva legal					
<b>Em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>280.000</b>	<b>129.817</b>	<b>385.083</b>	<b>6.980</b>		<b>801.880</b>	<b>21.237</b>	<b>823.117</b>
Lucro líquido do exercício					25.522	25.522	3.658	29.180
Reversão de Dividendos Adicionais Propostos (Nota 12 IV)							3.130	3.130
Destinações propostas no exercício:								
Dividendos adicionais propostos (Nota 27.b)		(4.642)				(4.642)		(4.642)
Dividendo mínimo obrigatório (Nota 27.b)					(6.061)	(6.061)	(283)	(6.344)
Participação desproporcional para sócios não controladores							257	257
Resultado na transação de capital entre parte relacionada (Nota 16)		(49.380)				(49.380)		(49.380)
Constituição de reservas		13.139	5.046	1.276	(19.461)			
<b>Em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>280.000</b>	<b>88.934</b>	<b>390.129</b>	<b>8.256</b>		<b>767.319</b>	<b>27.999</b>	<b>795.318</b>

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

# RTDR Participações S.A.

## Demonstração dos fluxos de caixa Exercícios findos em 31 de dezembro Em milhares de reais

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>				
<b>Lucro antes do IR e da CS</b>	<b>25.522</b>	<b>55.878</b>	<b>36.430</b>	<b>69.177</b>
Ajustado por:				
Resultado de equivalência patrimonial	(74.246)	(112.510)		
Depreciação e amortização			7.052	5.301
Provisões para contingências e garantias			3.188	819
Provisões perdas por inadimplência		72	2.437	9.693
Ajuste a valor presente			(7.568)	
Instrumentos financeiros derivativos	2.156	(2.156)	2.156	(2.155)
Valor justo de propriedades para investimento			(7.645)	(28.139)
Juros apropriados empréstimos, arrendamentos e parcelamentos	33.559	47.805	54.379	48.446
Ganho em Investimentos				
Perda Imobilizado			1.601	1.434
Demais reversões		1.705		5.053
<b>Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes</b>				
Adiantamentos a Funcionários e Fornecedores	216	(62)	(1.706)	(64)
Contas a Receber de Clientes		(72)	(50.237)	31.592
Partes Relacionadas (vendas)			(6.780)	13.263
Depósito em garantia			21	361
Despesas Pagas Antecipadamente	(67)	(58)	(7.742)	7.926
Estoques			(62.598)	(132.058)
Outros Direitos	(3.106)	(2.506)	5.615	(6.922)
Tributos a Recuperar	(597)	(137)	(4.867)	(662)
Adiantamentos de Clientes	30	(7)	56.182	30.121
Fornecedores	(56)	(16)	1.413	626
Obrigações Contratuais			(30.670)	(4.322)
Obrigações Fiscais e Tributárias	132	(978)	11.248	(3.958)
Obrigações Sociais e Trabalhistas	60	50	2.066	1.749
Outras Obrigações	(21)	21	(1.348)	1.068
Juros de Empréstimos e Financiamentos pagos	(62.285)	(43.866)	(62.473)	(44.300)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(138)	(1.503)	(2.128)	(3.692)
<b>Caixa líquido gerado pelas ( aplicado nas) atividades operacionais</b>	<b>(78.841)</b>	<b>(58.268)</b>	<b>(61.974)</b>	<b>357</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades investimentos</b>				
Aumento investimento		(59.880)		
Aquisição de imobilizado			(5.406)	(4.494)
Lucros recebidos	22	6.194		
<b>Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de investimentos</b>	<b>22</b>	<b>(53.686)</b>	<b>(5.406)</b>	<b>(4.494)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamentos</b>				
Captação de empréstimos e financiamentos	268.170	138.327	269.564	139.227
Amortização de empréstimos e financiamentos	(155.347)	(119.344)	(155.784)	(127.822)
Amortização de arrendamento			(2.883)	(1.179)
Partes relacionadas	4.716	46.042	3.017	(59.440)
Dividendos pagos	(24.015)	(12.000)	(24.015)	(12.000)
Pagamento parcelamentos tributários			(25.679)	(16.863)
<b>Caixa líquido gerado pelas (aplicados nas) pelas atividades de financiamentos</b>	<b>93.524</b>	<b>53.025</b>	<b>64.220</b>	<b>(78.077)</b>
<b>Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa, líquidos</b>	<b>14.705</b>	<b>(58.929)</b>	<b>(3.160)</b>	<b>(82.214)</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	550	59.479	69.146	151.360
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	15.255	550	65.986	69.146

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

## RTDR Participações S.A.

### Demonstração do valor adicionado

Exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Receitas</b>				
Incorporação, revenda de imóveis, serviços e mercadorias			449.272	460.807
Valor Justo das Propriedades para Investimento			7.645	28.139
			<u>456.917</u>	<u>488.946</u>
<b>Insumos adquiridos de terceiros</b>				
Custo			(282.723)	(248.381)
Materiais, energia, serviços terceiros e outros operacionais	(6.309)	(3.604)	(50.334)	(61.356)
	<u>(6.309)</u>	<u>(3.604)</u>	<u>(333.057)</u>	<u>(309.737)</u>
<b>Valor (consumido) adicionado bruto</b>	<u>(6.309)</u>	<u>(3.604)</u>	<u>123.860</u>	<u>179.209</u>
<b>Retenções</b>				
Provisões (reversões)	(749)	(1.684)	1.696	5.061
Depreciação e amortização			(7.052)	(5.301)
	<u>(749)</u>	<u>(1.684)</u>	<u>(5.356)</u>	<u>(240)</u>
<b>Valor (consumido) adicionado produzido pelo Companhia</b>	<u>(7.058)</u>	<u>(5.288)</u>	<u>118.504</u>	<u>178.969</u>
<b>Valor adicionado recebido em transferência</b>				
Resultado de equivalência patrimonial	74.246	112.510		
Receitas financeiras	6.191	14.663	39.753	50.624
			<u>39.753</u>	<u>50.624</u>
<b>Valor adicionado total a distribuir</b>	<u>73.379</u>	<u>121.885</u>	<u>158.257</u>	<u>229.593</u>
<b>Distribuição do valor adicionado</b>				
Salários e encargos	(4.221)	(3.259)	(49.917)	(71.331)
Impostos, taxas e contribuições		(2.478)	(27.408)	(34.243)
Despesas financeiras	(43.636)	(62.748)	(51.752)	(67.347)
Participação de minoritários no resultado			(3.658)	(3.272)
Dividendos propostos ou pagos	(6.061)	(42.607)	(6.061)	(42.607)
Lucros retidos	<u>(19.461)</u>	<u>(10.793)</u>	<u>(19.461)</u>	<u>(10.793)</u>
<b>Valor adicionado distribuído</b>	<u>(73.379)</u>	<u>(121.885)</u>	<u>(158.257)</u>	<u>(229.593)</u>

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



## RTDR Participações S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 1 Informações gerais

A RTDR Participações S.A. (a “Companhia”), em conjunto com suas controladas (o “Grupo”), tem como principal objetivo atuar no ramo de incorporação de imóveis de alto padrão destinados à venda. A Companhia atua nas cidades de Balneário Camboriú e Itapema no Estado de Santa Catarina e em Maringá no Estado do Paraná.

A Companhia consolida todas as entidades sobre as quais detém o controle, isto é, quando está exposta ou tem direitos a retornos variáveis de seu envolvimento com a investida e tem capacidade de dirigir as atividades relevantes da investida.

As sociedades abaixo relacionadas estão sendo consolidadas e integram o Grupo em 31 de dezembro de 2023:

<b>Nome</b>	<b>Participação direta</b>	<b>Participação indireta</b>
RTDR Participações S.A.		
E-82 Indústria de Móveis Ltda.	1,00%	99,00%
ECE Construção E Empreendimentos Ltda.	1,05%	98,95%
Embraed 19 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	16,67%	83,33%
Embraed 28 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	7,67%	92,33%
Embraed 37 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	50,00%	50,00%
Embraed 55 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	62,34%	37,66%
Embraed 64 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	0,01%	99,99%
Embraed 73 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	44,37%	55,63%
Embraed 91 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	25,77%	74,23%
Embraed 109 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	37,98%	62,02%
Embraed 118 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	11,62%	88,38%
Embraed 127 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	46,03%	53,97%
Embraed 136 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	63,53%	36,47%
Embraed 145 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10,00%	90,00%
Embraed 154 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10,00%	90,00%
Embraed 163 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,89%	99,11%
Embraed 172 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%
Embraed Aura Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	10,00%	90,00%
Embraed Brasil One Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	25,95%	74,05%
Embraed Brasil Two Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	9,09%	90,91%
Embraed Brasil CWB 1 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	52,13%	47,87%
Embraed Brasil CWB 10 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	57,05%	42,95%
Embraed Empresa Brasileira de Edificações S.A.	98,00%	0,00%
Embraed Fortune Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	35,44%	64,56%
Embraed Ilhas Marianas Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	4,17%	95,83%
Embraed Isla Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	31,00%	69,00%
Embraed La Martina Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	12,50%	87,50%
Embraed La Perle Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	24,76%	75,24%
Embraed Lago Di Como Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	6,62%	93,38%
Embraed Legacy Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,49%	49,51%
Embraed Maringá 01 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	81,55%	18,45%
Embraed Maringá 02 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	72,47%	27,53%
Embraed Maringá 10 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	51,61%	48,39%
Embraed Majestic Administradora De Bens Imóveis Ltda.	50,00%	50,00%

## RTDR Participações S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Nome	Participação direta	Participação indireta
Embraed Monalisa Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	6,25%	93,75%
Embraed NK Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	10,00%	90,00%
Embraed One Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	26,21%	73,79%
Embraed Personnalité Arquitetura, Comércio e Decoração Ltda.	1,00%	99,00%
Embraed Sante Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	0,10%	99,90%
Embraed Setai Participações Ltda.	26,00%	74,00%
Explorer Fundações LTDA.	99,92%	0,00%
Infinity Blue Hotel Ltda.	96,06%	0,00%
R4 Serviços de Construção Civil LTDA.	99,00%	0,00%
Santa Catarina Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	49,43%	7,57%
Sirius Incorporadora Ltda.	98,00%	0,00%

## 2 Resumo das principais políticas contábeis

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras estão definidas abaixo. Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente em todos os exercícios apresentados, salvo disposição em contrário.

### 2.1 Base para preparação

As demonstrações financeiras individuais da Companhia estão de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e não são consideradas em conformidade com o International Financial Reporting Standards (IFRS), uma vez que consideram a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas nas informações financeiras da controladora.

As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) (atualmente denominadas pela Fundação IFRS como “normas contábeis IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP no 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15).

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, que no caso dos terrenos classificados como propriedades para investimento, foi ajustado para refletir a mensuração do valor justo.

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis do Grupo. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e têm maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras, estão divulgadas na Nota 3.

A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela administração do Grupo em 27 de março de 2023.

## **RTDR Participações S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro 2023**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

#### **2.2 Consolidação**

Nas demonstrações financeiras individuais, as controladas são contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial. Os mesmos ajustes são feitos tanto nas demonstrações financeiras individuais quanto nas demonstrações financeiras consolidadas para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Controladora.

A Companhia consolida todas as entidades sobre as quais detém o controle, isto é, quando está exposta ou tem direitos a retornos variáveis de seu envolvimento com a investida e tem capacidade de dirigir as atividades relevantes da investida.

As empresas controladas incluídas na consolidação estão descritas na Nota 1.

##### **(a) Controladas**

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico) nas quais o Grupo detém o controle. As controladas são totalmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para o Grupo. A consolidação é interrompida a partir da data em que o Grupo deixa de ter o controle.

Transações entre companhias, saldos e ganhos não realizados em transações entre empresas do Grupo são eliminados. Os prejuízos não realizados também são eliminados a menos que a operação forneça evidências de uma perda (*impairment*) do ativo transferido. As políticas contábeis das controladas são alteradas quando necessário para assegurar a consistência com as políticas adotadas pelo Grupo.

##### **(b) Perda de controle em controladas**

Quando o Grupo deixa de ter controle, qualquer participação retida na entidade é remensurada ao seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado. Os valores reconhecidos previamente em outros resultados abrangentes são reclassificados para o resultado.

##### **(c) Coligadas**

Coligadas são todas as entidades sobre as quais a Companhia tem influência significativa, mas não o controle, geralmente em conjunto com uma participação acionária de 20% a 50% dos direitos de voto. Os investimentos em coligadas são contabilizados pelo método de equivalência patrimonial e são, inicialmente, reconhecidos pelo seu valor de custo.

A participação da Companhia nos lucros ou prejuízos de suas coligadas pós-aquisição é reconhecida na demonstração do resultado e sua participação na movimentação em reservas pós aquisição é reconhecida em reservas. As movimentações cumulativas pós-aquisição são ajustadas contra o valor contábil do investimento. Quando a participação da Companhia nas perdas de uma coligada for igual ou superior sua participação na coligadas, incluindo quaisquer outros recebíveis, o Grupo não reconhece perdas adicionais, a menos que tenha incorrido em obrigações ou efetuado pagamentos em nome da coligada.

Os ganhos não realizados das operações da Companhia e suas coligadas são eliminados na proporção da participação da Companhia nas coligadas. As perdas não realizadas também são eliminadas, a menos que a operação forneça evidências de uma perda (*impairment*) do ativo transferido. As políticas contábeis das coligadas são alteradas, quando necessário, para assegurar consistência com as políticas adotadas pela Companhia.

Se a participação acionária na coligada for reduzida, mas for retida influência significativa, somente uma parte proporcional dos valores anteriormente reconhecidos em outros resultados abrangentes será reclassificada no resultado, quando apropriado. Os ganhos ou perdas de diluição, incorridos em participações em coligadas, são reconhecidos na demonstração de resultados.

## **RTDR Participações S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro 2023**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

#### **(d) Transações e participações de não controladores**

A Companhia trata as transações com participações não controladoras como transações com proprietários de ativos da Companhia. Para as compras de participações não controladoras, a diferença entre qualquer contraprestação paga e a parcela adquirida do valor contábil dos ativos líquidos da controlada é registrada no patrimônio líquido. Os ganhos ou perdas sobre alienações para participações não controladoras também são registrados no patrimônio líquido.

#### **(e) Demonstrações financeiras individuais**

Nas demonstrações financeiras individuais as controladas são contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial. Os mesmos ajustes são feitos tanto nas demonstrações financeiras individuais quanto nas demonstrações financeiras consolidadas para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da controladora.

#### **(f) Moeda funcional e moeda de apresentação**

Os itens incluídos nas demonstrações financeiras de cada uma das empresas do Grupo são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual a Companhia atua ("a moeda funcional").

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão apresentadas em R\$ mil, que é a moeda funcional da Companhia e, também, a moeda de apresentação do Grupo.

As alterações mencionadas acima não tiveram impactos materiais para o Grupo.

### **2.3 Caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras**

Caixa e equivalentes de caixa incluem o caixa, os depósitos bancários, outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, com vencimentos originais de até três meses, e com risco insignificante de mudança de valor.

Aplicações financeiras incluem investimentos de curto prazo com liquidez atrelada a operações de financiamentos com liquidação no exercício seguinte.

### **2.4 Ativos financeiros**

#### **2.4.1 Classificação**

O Grupo classifica seus ativos financeiros sob a categoria de mensurados ao custo amortizado.

A classificação depende do modelo de negócio da entidade para gestão dos ativos financeiros e os termos contratuais dos fluxos de caixa. Para ativos financeiros mensurados ao valor justo, os ganhos e perdas são registrados no resultado.

#### **2.4.2 Reconhecimento e mensuração**

Compras e vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas na data de negociação, data na qual o Companhia se compromete a comprar ou vender o ativo. Os ativos financeiros são desreconhecidos quando os direitos de receber fluxos de caixa tenham vencido ou tenham sido transferidos e o Grupo tenha transferido substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade.

No reconhecimento inicial, o Grupo mensura um ativo financeiro ao valor justo acrescido, no caso de um ativo financeiro mensurado ao custo amortizado, dos custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição do ativo financeiro. Os custos de transação de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são registrados como despesas no resultado.

## **RTDR Participações S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro 2023**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

Os investimentos são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, acrescidos dos custos da transação para todos os ativos financeiros não classificados como ao valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa tenham vencido ou tenham sido transferidos; neste último caso, desde que as empresas tenham transferido, significativamente, todos os riscos e os benefícios de propriedade. Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa efetiva de juros.

#### **2.4.3 Impairment de ativos financeiros**

O Grupo avalia, em base prospectiva, as perdas esperadas de crédito associadas aos títulos de dívida registrados ao custo amortizado. A metodologia de impairment aplicada depende de ter havido ou não um aumento significativo no risco de crédito.

Para as contas a receber de clientes, o Grupo aplica a abordagem simplificada conforme permitido pelo IFRS 9 / CPC 48 e, por isso, reconhece as perdas esperadas ao longo da vida útil a partir do reconhecimento inicial dos recebíveis.

O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado. Se, em um período subsequente, o valor da perda por *impairment* diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente a um evento que ocorreu após o *impairment* ser reconhecido (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor), a reversão da perda por *impairment* reconhecida anteriormente será reconhecida na demonstração do resultado.

#### **2.4.4 Compensação de instrumentos financeiros**

Ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial quando há um direito legal 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. O direito legal não deve ser contingente em eventos futuros e deve ser aplicável no curso normal dos negócios e no caso de inadimplência, insolvência ou falência da empresa ou da contraparte.

#### **2.5 Contas a receber de clientes**

As contas a receber de clientes correspondem aos valores a receber de clientes pela venda de imóveis no decurso normal das atividades. Se o prazo de recebimento é equivalente a um ano ou menos, as contas a receber são classificadas no ativo circulante. Caso contrário, estão apresentadas no ativo não circulante.

As contas a receber de clientes são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros menos a provisão para créditos de liquidação duvidosa (*impairment*). Na prática são normalmente reconhecidas ao valor faturado, ajustado pela provisão para *impairment*, se necessário.

#### **2.6 Estoques**

Os terrenos são demonstrados ao seu custo de aquisição. O registro do terreno é efetuado na ocasião do registro do contrato, não sendo reconhecido nas demonstrações financeiras enquanto em fase de negociação, independentemente da probabilidade de sucesso ou estágio de andamento das mesmas. A Companhia e suas controladas adquirem parte dos terrenos por intermédio de operações de permuta, nas quais, em troca dos terrenos adquiridos, compromete-se a (a) entregar unidades imobiliárias de empreendimentos em construção ou (b) parcela das receitas provenientes das vendas das unidades imobiliárias dos empreendimentos. Os terrenos que possuem lançamentos previstos para além de 12 meses da data das demonstrações financeiras são classificados no ativo não circulante.

## **RTDR Participações S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro 2023**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

Os terrenos adquiridos por intermédio de operações de permuta são demonstrados ao seu valor justo e a receita e custo são reconhecidos seguindo os critérios descritos na Nota 2.18 (a). Os imóveis são demonstrados ao custo de construção, que não excede o seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas. O custo compreende o custo de aquisição/permuta do terreno, gastos com projeto e legalização do empreendimento, materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e das operações de financiamento, incorridos durante o período de construção).

Os imóveis prontos a comercializar estão demonstrados ao custo de construção ou ao valor líquido de realização, dos dois o menor. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.

O valor líquido de realização é o preço de venda estimado, no curso normal dos negócios, deduzidos os custos estimados de conclusão e as despesas estimadas para efetuar a venda. Os terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição, acrescido dos eventuais encargos financeiros gerados pelo seu correspondente contas a pagar. No caso de aquisição de terrenos por meio de permuta por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao preço de venda à vista previsto para as unidades a serem construídas e entregues em permuta. O registro do terreno é efetuado apenas por ocasião da lavratura da escritura do imóvel, não sendo reconhecido nas demonstrações financeiras enquanto em fase de negociação, independentemente da probabilidade de sucesso ou do estágio de andamento desta.

#### **2.7 Propriedades para investimento**

As propriedades para investimento correspondem a áreas de terras e edificações mantidas pelo Grupo com o objetivo de auferir aluguéis e para valorização do capital e não para venda no curso normal dos negócios.

As propriedades para investimento são inicialmente reconhecidas pelo seu custo e após o reconhecimento inicial o Grupo mensura as propriedades para investimento pelo valor justo, sendo que quaisquer alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

Propriedades para investimento são baixadas quando vendidas ou quando a propriedade para investimento deixa de ser permanentemente utilizada e não se espere nenhum benefício econômico futuro da sua venda. A diferença entre o valor líquido obtido da venda e o valor contábil do ativo é reconhecida na demonstração do resultado no período da baixa.

Transferências são feitas para a conta de propriedade para investimento, ou desta conta, apenas quando houver uma mudança no seu uso.

#### **2.8 Imobilizado**

O imobilizado é mensurado pelo seu custo histórico, menos depreciação acumulada. O custo histórico inclui os gastos diretamente atribuíveis à aquisição dos itens. O custo histórico também inclui os custos de financiamento relacionados com a aquisição de ativos qualificadores.

Os custos subsequentes são incluídos no valor contábil do ativo ou reconhecidos como um ativo separado, conforme apropriado, somente quando for provável que fluam benefícios econômicos futuros associados ao item e que o custo do item possa ser mensurado com segurança. O valor contábil de itens substituídos é baixado. Todos os outros reparos e manutenções são lançados em contrapartida ao resultado do exercício, quando incorridos.

Os direitos que tenham por objeto bens corpóreos destinados à manutenção das atividades do Grupo, originados de operações de arrendamento mercantil do tipo financeiro, são registrados como se fosse uma compra financiada, reconhecendo no início de cada operação um ativo imobilizado e um passivo

## **RTDR Participações S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro 2023**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

de financiamento, sendo os ativos também submetidos às depreciações calculadas de acordo com as vidas úteis estimadas dos respectivos bens.

A depreciação dos demais ativos é calculada pelo método linear, conforme as taxas descritas na Nota 18.

Os ganhos e as perdas de alienações são apurados comparando-se o valor da venda com o valor residual contábil e são reconhecidos em "Outras receitas/(despesas) líquidas", na demonstração do resultado.

#### **2.9 Arrendamentos**

O Grupo aluga terrenos para utilização do espaço para showroom de vendas de unidades de seus empreendimentos imobiliários. Os contratos de aluguel são realizados por períodos fixos de dois e 10 anos, porém eles podem incluir opções de prorrogação

Os contratos podem conter componentes de arrendamento e outros não relacionados a arrendamentos. O Grupo aloca a contraprestação no contrato aos componentes de arrendamentos e de outros não relacionados a arrendamentos com base nos preços isolados relativos. Contudo, para arrendamentos de imóveis nos quais o Grupo é o arrendatário, o Grupo optou por não separar componentes relacionados e não relacionados a arrendamentos e, em vez disso, contabiliza tais componentes como um componente de arrendamento único.

Os prazos dos arrendamentos são negociados individualmente e contêm uma ampla gama de termos e condições diferenciadas. Os contratos de arrendamento não contêm cláusulas restritivas, porém os ativos arrendados não podem ser utilizados como garantia de empréstimos.

Os ativos e passivos provenientes de um arrendamento são inicialmente mensurados ao valor presente.

Os passivos de arrendamento incluem o valor presente líquido dos pagamentos de arrendamentos a seguir:

- . pagamentos fixos (incluindo pagamentos fixos na essência, menos quaisquer incentivos de arrendamentos a receber;
- . pagamentos variáveis de arrendamentos variáveis que dependem de índice ou de taxa;
- . valores que se espera que sejam pagos pelo arrendatário, de acordo com as garantias de valor residual;

Os pagamentos de arrendamentos são descontados utilizando a taxa de juros implícita no arrendamento. Caso essa taxa não possa ser prontamente determinada, a taxa incremental de empréstimo do arrendatário é utilizada, sendo está a taxa que o arrendatário teria que pagar em um empréstimo para obter os fundos necessários para adquirir um ativo de valor semelhante, em um ambiente econômico similar, com termos e condições equivalentes.

Para determinar a taxa incremental de empréstimo, o Grupo:

- . sempre que possível, utiliza como ponto de partida taxas de financiamentos recentes contratadas com terceiros, ajustadas para refletir as mudanças nas condições de financiamento desde que tal financiamento de terceiro fora recebido;
- . usa uma abordagem progressiva que parte de uma taxa de juros livre de risco ajustada para o risco de crédito para arrendamentos mantidos pelo Grupo, sem financiamento recente com terceiros; e
- . faz ajustes específicos à taxa, como no prazo, país, moeda e garantia, por exemplo.

## **RTDR Participações S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro 2023**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

O Grupo está exposto a potenciais aumentos futuros nos pagamentos de arrendamentos variáveis com base em um índice ou taxa, os quais não são incluídos no passivo de arrendamento até serem concretizados. Quando os ajustes em pagamentos de arrendamentos baseados em um índice ou taxa são concretizados, o passivo de arrendamento é reavaliado e ajustado em contrapartida ao ativo de direito de uso.

Os pagamentos de arrendamentos são alocados entre o principal e as despesas financeiras. As despesas financeiras são reconhecidas no resultado durante o período do arrendamento para produzir uma taxa periódica constante de juros sobre o saldo remanescente do passivo para cada período.

Os ativos de direito de uso são mensurados ao custo, de acordo com os itens a seguir:

- . o valor da mensuração inicial do passivo de arrendamento;
- . quaisquer pagamentos de arrendamentos feitos na data inicial, ou antes dela, menos quaisquer incentivos de arrendamento recebidos;
- . quaisquer custos diretos iniciais; e
- . custos de restauração.

Os ativos de direito de uso geralmente são amortizados ao longo da vida útil do ativo ou do prazo do arrendamento pelo método linear, dos dois o menor.

Os pagamentos associados a arrendamentos de curto prazo de locação de imóveis, equipamentos e arrendamentos de ativos de baixo valor são reconhecidos pelo método linear como uma despesa no resultado. Arrendamentos de curto prazo são aqueles com um prazo de 12 meses ou menos. Os ativos de baixo valor incluem equipamentos de TI e pequenos itens de mobiliário de escritório.

#### **2.10 Impairment de ativos não financeiros**

Os ativos que estão sujeitos à amortização são revisados para a verificação de *impairment* sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por *impairment* é reconhecida pelo valor ao qual o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável. Este último é o valor mais alto entre o valor justo de um ativo menos os custos de venda e o seu valor em uso. Para fins de avaliação do *impairment*, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existam fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa (UGC)).

Os ativos não financeiros, que tenham sofrido *impairment*, são revisados subsequentemente para a análise de uma possível reversão do *impairment* na data de apresentação do relatório.

#### **2.11 Fornecedores**

As contas a pagar aos fornecedores 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 (ou no ciclo operacional normal dos negócios, ainda que mais longo).

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.



## **RTDR Participações S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro 2023**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

#### **2.12 Empréstimos**

São reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, no momento do recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação nos casos aplicáveis. Em seguida, passam a ser mensurados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos, juros e variações monetárias. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor de liquidação é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

As taxas pagas no estabelecimento do empréstimo são reconhecidas como custos da transação do empréstimo, uma vez que seja provável que uma parte ou todo o empréstimo seja sacado. Nesse caso, a taxa é diferida até que o saque ocorra. Quando não houver evidências da probabilidade de saque de parte ou da totalidade do empréstimo, a taxa é capitalizada como um pagamento antecipado de serviços de liquidez e amortizada durante o período do empréstimo ao qual se relaciona.

Os empréstimos são classificados como passivo circulante, a menos que o Grupo tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço, conforme mencionado na Nota 20.

#### **2.13 Provisões**

As provisões são reconhecidas quando o Grupo tem uma obrigação presente ou não formalizada (*constructive obligation*) como resultado de eventos passados; é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; e o valor tiver sido estimado com segurança.

Quando houver uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada, levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo. Uma provisão é reconhecida mesmo que a probabilidade de liquidação relacionada com qualquer item individual incluído na mesma classe de obrigações seja pequena.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes de impostos, a qual reflita as avaliações atuais de mercado do valor temporal do dinheiro e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

#### **2.14 Partes relacionadas**

Consistem na transferência de recursos, serviços ou obrigações entre empresas do Grupo. O Grupo possui operações financeiras e comerciais junto a outras empresas, nas quais são observadas as condições equânimes de mercado, conforme descrito na Nota 12.

#### **2.15 Demais ativos e passivos**

Os demais ativos e passivos circulantes são demonstrados aos valores conhecidos ou calculáveis, quando aplicável com atualização em base “pro-rata die”.

#### **2.16 Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido**

O encargo de imposto de renda e contribuição social do exercício compreendem os impostos correntes e diferidos, ambos reconhecidos na demonstração do resultado.

Os encargos de imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos são calculados com base nas leis tributárias promulgadas nas datas dos balanços.

A Companhia e suas controladas optam pelo regime de tributação do Lucro Real, lucro presumido ou tributação pelo Regime Especial de Tributação - RET. Conforme facultado pela legislação tributária

## **RTDR Participações S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro 2023**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

(Lei nº 10.931/04), parcela substancial das sociedades controladas efetuaram a opção irrevogável pelo Regime Especial de Tributação - RET, adotando o patrimônio de afetação, segundo o qual o imposto de renda e a contribuição social são calculados à razão de 1,92% sobre as receitas brutas (4% também considerando a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e o Programa de Integração Social - PIS sobre as receitas, a partir da Medida Provisória nº 601).

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

#### **2.17 Reconhecimento da receita**

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização de unidades imobiliárias e de prestação de serviços da indústria de construção civil no curso normal das atividades do Grupo. A receita é apresentada líquida dos impostos, das devoluções, dos abatimentos e dos descontos, bem como das eliminações das vendas entre partes relacionadas

O Grupo utiliza o método de percentual de conclusão (POC) para contabilizar seus contratos de comercialização de unidades imobiliárias. O uso deste método POC requer que o grupo estime os serviços realizados até a data base do balanço como preparação dos serviços totais contratados.

O Grupo reconhece a receita pelo valor justo dos contratos de venda firmados quando critérios específicos tiverem sido atendidos, conforme descrição a seguir:

##### **(a) Receita de venda de imóveis**

O Grupo utiliza o método de Porcentagem de Conclusão (POC) para contabilizar seus contratos de comercialização de unidades imobiliárias e de prestação de serviços da construção civil, este método é aplicável as entidades de incorporação imobiliária no Brasil, conforme entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018. O uso do método POC requer que o Grupo estime os serviços realizados até a data-base do balanço como uma proporção dos serviços totais contratados, para tanto, os seguintes procedimentos foram adotados:

- . O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado.
- . É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado Percentual de Conclusão - POC, sendo esse percentual aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante da receita de venda reconhecida.
- . Os montantes das receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária das contas a receber, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.

O encargo relacionado com a comissão de venda é de responsabilidade do Grupo, não incorporando o preço de venda.

A receita é apresentada líquida dos abatimentos, devoluções e tributos.

Eventuais valores recebidos em relação a venda de unidades que exceda o valor da receita reconhecida são registrados como “Adiantamento de Clientes”.

## RTDR Participações S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

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

Nas vendas de unidades concluídas, a receita de venda dos bens é reconhecida no momento da "entrega das chaves", quando os riscos e benefícios mais significativos inerentes à sua propriedade são transferidos.

As práticas adotadas para apuração e registro dos valores nas contas de estoques de imóveis a comercializar, contas a receber e adiantamentos de clientes seguem os procedimentos e as normas estabelecidos pela CVM.

Após a entrega das chaves das unidades comercializadas, a atualização monetária do contas a receber passa a ser calculada pela variação do Índice IGP-M/FGV acrescidos de juros de 0,80% ao mês, apropriados de forma "*pro - rata temporis*".

#### (b) Receita financeira

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

Quando uma perda (*impairment*) é identificada em relação a um contas a receber, o Grupo reduz o valor contábil para seu valor recuperável, que corresponde ao fluxo de caixa futuro estimado, descontado à taxa efetiva de juros original do instrumento. Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados às contas a receber, em contrapartida de receita financeira. Essa receita financeira é calculada pela mesma taxa efetiva de juros utilizada para apurar o valor recuperável, ou seja, a taxa original do contas a receber.

A partir do momento em que a unidade é concluída, sobre o contas a receber passa a incidir atualização monetária acrescida de juros, os quais são apropriados à medida que o tempo passa, em contrapartida de receita financeira.

#### 2.18 Alterações de normas novas que ainda não estão em vigor

- Adoção de novos pronunciamentos contábeis: Não há nenhuma nova norma ou alteração, válida para períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2023 ou após essa data que afete materialmente as demonstrações financeiras do Grupo. O Grupo decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenha sido emitida, mas ainda não esteja vigente.
- Novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados: As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas ainda não estão em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras do Grupo, estão descritas a seguir. O Grupo não espera impactos relevantes em suas demonstrações financeiras quando da adoção das normas e interpretações abaixo, assim como pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor:
  - Classificação de passivos como circulantes ou não circulantes (alterações ao CPC 26 - Apresentação das demonstrações contábeis (IAS 1))
  - Venda ou contribuição na forma de ativos entre um investidor e sua coligada ou controlada em conjunto (alterações ao CPC 36 - Demonstrações consolidadas (IFRS 10) e ao CPC 18 – Investimento em coligada, em controlada e em empreendimento controlado em conjunto (IAS 28))
  - Acordos de financiamento de fornecedores (alterações ao IAS 7 e IFRS 7)
  - Passivo de arrendamento em um Sale and Leaseback (alterações ao IFRS 16).

## **RTDR Participações S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro 2023**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

#### **3 Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

Com base em premissas, o Grupo faz estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes raramente serão iguais aos respectivos resultados reais. Tais estimativas e premissas podem diferir dos resultados efetivos. Os efeitos decorrentes das revisões das estimativas contábeis são reconhecidos no período da revisão. As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social estão relacionadas a seguir:

##### **(a) Reconhecimento de receita**

O Grupo usa o método de porcentagem de conclusão (POC - *Percentage of Completion*) para contabilizar o reconhecimento da receita de incorporação das unidades imobiliárias vendidas, que é determinado pela absorção na inclusão de todos os gastos diretos e indiretos relativos e alocados às obras de incorporação.

A porcentagem de conclusão de obra é obtida através da relação entre o custo incorrido versus o custo orçado de cada empreendimento, de acordo com a viabilidade do mesmo.

O uso do método POC requer que a Grupo estime os custos de incorporação e construção realizados até a data-base do balanço com uma proporção dos custos de incorporação e construção orçados na viabilidade de cada empreendimento imobiliário.

##### **(b) Imposto de renda, contribuição social e outros impostos diferidos**

O Grupo reconhece ativos e passivos com base na diferença entre o valor contábil apresentado nas demonstrações financeiras e a base tributária dos ativos e passivos utilizando as alíquotas em vigor.

##### **(c) Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas**

O Grupo é parte de diversos processos judiciais e administrativos.

Provisões são constituídas para todas as contingências referentes a processos judiciais que representam perdas prováveis e estimadas com certo grau de segurança. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. A Administração acredita que essas provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas estão corretamente apresentadas nas demonstrações financeiras.

##### **(d) Propriedades para investimento**

A Companhia, através de suas controladas, detém imóveis com os objetivos de valorização futura e obtenção de renda, classificados como propriedades para investimento. Conforme descrito na Nota 2.8, a política contábil da Companhia é de mensurar as propriedades para investimento ao seu valor justo (*fair value model*), sobre o qual são apurados os efeitos dos tributos diferidos.

O valor justo das propriedades para investimento mantidas pelo Grupo é determinado mediante uso de técnicas de avaliação utilizadas no mercado, por empresas independentes e especializadas. Para determinação do valor justo destas propriedades, utiliza-se o método comparativo com dados de mercado, bem como é utilizado o método involutivo para determinar o valor justo destas propriedades para investimento. O método involutivo é baseado em permuta do terreno por unidades no próprio

## **RTDR Participações S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro 2023**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

local, mediante hipotético empreendimento compatível com as condições do mercado no qual está inserido.

Para tanto, foram realizadas pesquisas de mercado de apartamentos em empreendimentos de alto padrão, com adoção de inferência estatística para definir o valor unitário do metro quadrado de área privativa aplicável ao imóvel.

Os métodos utilizados para determinação do valor justo das propriedades para investimentos utilizam diversas premissas críticas (descritas na Nota 17) que poderão divergir significativamente dos resultados efetivos quando de sua realização.

#### **(e) Redução ao valor recuperável do saldo de imóveis a comercializar em estoques**

No mínimo ao final de cada período, a Companhia e suas controladas revisam o valor contábil de seus imóveis a comercializar para verificar se há alguma indicação de que tais ativos sofreram alguma perda por redução ao valor recuperável.

Uma perda por redução ao valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo excede o seu valor realizável líquido, que é o preço de venda estimado no curso normal dos negócios deduzido dos custos estimados para sua conclusão e dos gastos estimados necessários para se concretizar a venda. O cálculo do valor realizável líquido é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado.

#### **(f) Taxa de desconto**

Nas vendas a prazo de unidades não concluídas, os recebíveis com atualização monetária, inclusive as parcelas das chaves, sem juros, devem ser descontadas a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros. A constituição do ajuste e sua reversão, quando realizados durante o exercício de construção, são lançadas em contrapartida a receitas de incorporação imobiliária.

### **4 Gestão de risco**

O Grupo contrata operações envolvendo instrumentos financeiros, todos registrados em contas patrimoniais, com o objetivo de reduzir sua exposição a riscos de taxa de juros, bem como de manter sua capacidade de investimentos e estratégia de crescimento. 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, os quais estabelecem limites e alocação de recursos em instituições financeiras.

Os procedimentos de tesouraria definidos pela política vigente incluem rotinas mensais de projeção e avaliação do Grupo, sobre as quais se baseiam as decisões tomadas pela Administração. A Política de Aplicações Financeiras estabelecida pela Administração do Grupo elege as instituições financeiras com as quais os contratos podem ser celebrados, além de definir limites quanto aos percentuais de alocação de recursos e valores absolutos a serem aplicados em cada uma delas.

#### **4.1 Fatores de riscos financeiros**

As atividades do Grupo a expõem a diversos riscos financeiros: risco de crédito e risco de liquidez. O programa de gestão de risco global do Grupo se concentra na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro do Grupo.

A gestão de risco é realizada pela administração do Grupo. A administração identifica, avalia e protege o mesmo contra eventuais riscos financeiros. A Administração estabelece princípios para a gestão de risco global, bem como para áreas específicas, risco de taxa de juros, risco de crédito e investimento de excedentes de caixa.

## RTDR Participações S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Não houve nenhuma alteração substancial na exposição aos riscos de instrumentos financeiros do Grupo, seus objetivos, políticas e processos para a gestão desses riscos ou os métodos utilizados para mensurá-los a partir de períodos anteriores, a menos que especificado o contrário nesta nota.

O Grupo atua somente no Brasil, assim não está exposto a riscos cambiais de valorização da sua moeda funcional.

#### (g) Risco de crédito

O risco de crédito é administrado corporativamente. O risco de crédito decorre de caixa e equivalentes de caixa, depósitos em bancos e instituições financeiras, bem como de exposições de créditos a clientes, incluindo contas a receber em aberto. Os limites de riscos individuais são determinados com base em classificações internas ou externas de acordo com os limites determinados pela diretoria executiva. A utilização de limites de crédito é monitorada regularmente. Não foi ultrapassado nenhum limite de crédito durante o exercício e a administração não espera nenhuma perda decorrente de inadimplência dessas contrapartes.

A qualidade do crédito dos ativos financeiros que não estão vencidos ou *impaired* é avaliada mediante referência às informações históricas sobre os índices de inadimplência de contrapartes:

	<b>Consolidado</b>	
	<b>12.2023</b>	<b>12.2022</b>
Contas a receber de clientes		
Contrapartes sem classificação externa de crédito		
Grupo 1	257.187	195.039
Grupo 2	<u>35.288</u>	<u>32.851</u>
Total de contas a receber de clientes	<u>292.475</u>	<u>227.890</u>

. Grupo 1 – Clientes sem histórico de inadimplência e/ou clientes que já apresentaram algum atraso nos pagamentos de parcelas, porém que não apresentam perspectiva de perdas.

. Grupo 2 – Clientes com algum histórico de atraso, onde foram constituídas provisões para perdas nos recebimentos de créditos.

Caixa e equivalentes de caixa são considerados ativos financeiros com possibilidade de resgate imediato, representados por saldos em caixa, contas correntes bancárias e aplicações financeiras de liquidez imediata, sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor e mantidos em bancos de primeira linha, apresentados na Nota 7.

Nenhum dos ativos financeiros totalmente adimplentes foi renegociado no último exercício.

#### (h) Risco de liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada nas unidades operacionais do Grupo e agregada pelo departamento de Finanças. Este departamento monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez do Grupo para assegurar que ele tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais. Também mantém espaço livre suficiente em suas linhas de crédito compromissadas disponíveis a qualquer momento, a fim de que o Grupo não quebre os limites ou cláusulas do empréstimo (quando aplicável) em qualquer uma de suas linhas de crédito.

O excedente de caixa mantido pelas unidades operacionais, além do saldo exigido para administração do capital circulante, é investido em aplicações financeiras de liquidez imediatas em bancos de primeira linha.

## RTDR Participações S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A tabela a seguir analisa os passivos financeiros a serem liquidados pelo Grupo por faixas de vencimentos, correspondentes ao período remanescente entre a data do balanço patrimonial e a data contratual do vencimento.

	<b>Controladora</b>		
	<b>Menos de um ano</b>	<b>Entre um e dois anos</b>	<b>Acima de dois anos</b>
Em 31 de dezembro de 2023			
Empréstimos	93.676	167.903	144.407
Fornecedores	81		
Obrigações Contratuais	72		
Partes relacionadas	210.285	12.300	
Em 31 de dezembro de 2022			
Empréstimos	69.021	126.677	96.852
Fornecedores	137		
Obrigações Contratuais	72		
Partes relacionadas	112.880	10.882	10.881
	<b>Consolidado</b>		
	<b>Menos de um ano</b>	<b>Entre um e dois anos</b>	<b>Acima de dois anos</b>
Em 31 de dezembro de 2023			
Empréstimos	94.817	168.300	144.748
Fornecedores	12.516		
Arrendamentos	1.239	1.572	2.649
Obrigações Contratuais	56.797	6.545	2.813
Partes relacionadas	22.156	12.300	
Em 31 de dezembro de 2022			
Empréstimos	69.421	126.871	97.000
Fornecedores	11.103		
Arrendamentos	1.097	586	4.805
Obrigações Contratuais	43.889	2.092	2.489
Partes relacionadas	23.451	10.882	14.011

## RTDR Participações S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 4.2 Gestão de capital

Os objetivos do Grupo ao administrar seu capital são os de salvaguardar a sua capacidade de continuidade para oferecer retorno aos acionistas e benefícios às outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

Para manter ou ajustar a estrutura de capital do Grupo, a administração pode, ou propõe, nos casos em que os acionistas têm de aprovar, rever a política de pagamento de lucros, devolver capital aos acionistas ou, ainda, emitir novas ações ou vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento.

Condizente com outras empresas do setor, o Grupo monitora o capital com base no índice de alavancagem financeira. Esse índice corresponde à dívida líquida expressa como percentual do capital total. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos (incluindo empréstimos de curto e longo prazos, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado), subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa. O capital total é apurado através da soma do patrimônio líquido, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado, com a dívida líquida.

Os índices de alavancagem financeira no Consolidado, em 31 de dezembro de 2023 e de 31 de dezembro de 2022, podem ser assim sumariados:

	<b>12.2023</b>	<b>12.2022</b>
Total dos empréstimos (Nota 20)	407.865	293.292
Menos: caixa, equivalentes de caixa e aplicações (Nota 7)	(65.986)	(69.146)
Dívida líquida	<u>341.879</u>	<u>224.146</u>
Total do patrimônio líquido	795.318	823.117
Total do capital	<u>1.137.197</u>	<u>1.047.263</u>
Índice de alavancagem financeira - %	<u>30</u>	<u>21</u>

O capital não é administrado ao nível da Controladora, somente ao nível consolidado.

#### 4.3 Risco de mercado

O Grupo dedica-se à incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como falta de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e serviços de construção, as atividades do Grupo podem ser afetadas por riscos relativos a conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, por meio da desaceleração da economia. Além disto, o grau de interesse dos compradores de novos projetos ou o preço de venda em um cenário de conjuntura econômica mais desafiadora pode tornar o retorno de novos projetos menor do que historicamente o Grupo tem obtido.

##### (i) Risco de fluxo de caixa ou valor justo associado com taxa de juros

O risco de taxa de juros decorre de empréstimos e financiamentos de longo prazo e está associado a empréstimos emitidos a taxas variáveis que expõem a Companhia ao risco de taxa de juros e fluxo de caixa.

A Companhia monitora continuamente as taxas de juros de mercado com o objetivo de avaliar a eventual necessidade de contratação de novas operações para proteger-se contra o risco de volatilidade dessas taxas.



## RTDR Participações S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

#### 4.4 Risco de engenharia

Os riscos relacionados a incorporação e construção dos empreendimentos imobiliários estão totalmente cobertos por seguros contratados pelo Grupo, envolvendo riscos de engenharia, responsabilidade civil e danos físicos a imóvel (obras financiadas). Os projetos de engenharia e arquitetura são desenvolvidos por profissionais de reconhecida capacidade pelo mercado e revisados pelos profissionais do corpo técnico interno, de forma a mitigar completamente qualquer risco relacionado.

#### 4.5 Risco operacional

O Grupo possui um estoque de terrenos que assegura lançamentos de novos projetos imobiliários no mínimo para os próximos cinco anos, capaz de assegurar um desempenho operacional e de vendas crescente e condizente com o planejamento estratégico plurianual desenvolvido pela Administração.

### 5 Estimativa do valor justo

O grupo mantém propriedades para investimento avaliados ao valor justo por meio de técnicas utilizadas no mercado.

A tabela abaixo classifica os saldos contabilizados ao valor justo de acordo com o método de avaliação. Os diferentes níveis foram definidos como segue:

- . Preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos (Nível 1).
- . Informações, além dos preços cotados incluídas no nível 1, que são observáveis pelo mercado para o ativo ou passivo, seja diretamente (ou seja, como preços) ou indiretamente (ou seja, derivados dos preços) (Nível 2).
- . Informações para os ativos ou passivos que não são baseadas em dados observáveis pelo mercado (ou seja, premissas não observáveis) (Nível 3).

A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Grupo mensurados ao valor justo em 31 de dezembro de 2023.

	<b>Consolidado</b>			
	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>	<b>Saldo total</b>
Ativo				
Propriedades para investimento (Nota 17)			595.931	595.931

## RTDR Participações S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Grupo mensurados ao valor justo em 31 de dezembro de 2022.

	<b>Consolidado</b>			
	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>	<b>Saldo total</b>
Ativo			588.286	588.286
Propriedades para investimento (Nota 17)				

Não houve transferência entre os níveis durante o período.

## 6 Instrumentos financeiros

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>12.2023</b>	<b>12.2022</b>	<b>12.2023</b>	<b>12.2022</b>
Ativos financeiros:				
Avaliados ao custo amortizado:				
Caixa e equivalentes de caixa	15.255	550	65.986	69.146
Depósitos em garantia				21
Contas a receber de clientes			257.187	195.039
Partes relacionadas	175.140	243.889	39.360	102.432
Avaliados a valor justo:				
Instrumentos financeiros derivativos		2.156		2.156
	<u>190.395</u>	<u>246.595</u>	<u>362.533</u>	<u>368.794</u>
Passivos financeiros:				
Avaliados ao custo amortizado:				
Fornecedores	81	137	12.516	11.103
Obrigações contratuais	72	72	66.155	48.470
Empréstimos	405.986	292.550	407.865	293.292
Arrendamentos			5.461	6.488
Partes relacionadas	222.585	134.643	34.456	48.344
	<u>628.724</u>	<u>427.402</u>	<u>526.453</u>	<u>407.697</u>

## RTDR Participações S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 7 Caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Caixa	1		31	34
Bancos	34	550	4.761	7.656
Aplicações financeiras com liquidez imediata	15.220		61.194	61.456
	<u>15.255</u>	<u>550</u>	<u>65.986</u>	<u>69.146</u>

As aplicações financeiras classificadas na rubrica “Caixa e equivalentes de caixa”, referem-se a ativos financeiros com possibilidade de resgate imediato e sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor e possuem rentabilidade média equivalente a 98,82% do CDI em dezembro de 2023 e 98,8% em dezembro de 2022.

#### 8 Contas a receber de clientes

	<b>Consolidado</b>			
	<b>12.2023</b>		<b>12.2022</b>	
	<b>Circulante</b>	<b>Não circulante</b>	<b>Circulante</b>	<b>Não circulante</b>
Empreendimentos concluídos	96.767	29.027	76.098	26.675
Empreendimentos em construção	48.616	124.767	40.772	84.345
(-) Ajuste a valor presente *	<u>(3.032)</u>	<u>(3.670)</u>		
	<u>142.351</u>	<u>150.124</u>	<u>116.870</u>	<u>111.020</u>
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(35.288)		(32.352)	(499)
	<u>107.063</u>	<u>150.124</u>	<u>84.518</u>	<u>110.521</u>

\*A Companhia considera uma taxa de desconto de 5,79% a.a.. Para as vendas a prazo, as contas a receber são mensuradas a valor presente considerando o prazo e o diferencial entre taxa da correção monetária e o custo de capital da Companhia.

## RTDR Participações S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A análise de vencimentos dessas contas a receber está apresentada abaixo:

	<b>Consolidado</b>	
	<b>12.2023</b>	<b>12.2022</b>
A vencer	216.917	168.158
Vencidos até 60 dias	13.598	3.168
Vencidos entre 61 a 180 dias	2.871	2.537
Vencidos há mais de 181 dias	59.089	54.027
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(35.288)	(32.851)
	<u>257.187</u>	<u>195.039</u>

As movimentações na provisão para créditos de liquidação duvidosa são as seguintes:

	<b>12.2023</b>	<b>12.2022</b>
Saldo anterior	(32.851)	(28.561)
Constituição de provisão para créditos de liquidação duvidosa	(5.807)	(9.693)
Valores não usados, estornados	3.370	5.403
Saldo final	<u>(35.288)</u>	<u>(32.851)</u>

O risco de perdas nos casos de inadimplência é avaliado como baixo, em face da garantia real de recuperação das unidades comercializadas.

A Administração do Grupo tem como política acompanhar mensalmente a carteira de recebíveis e realizar distratos de unidades que estejam inadimplentes. Após os distratos, estas unidades são recolocadas à venda ao valor de mercado.

A Companhia emitiu debêntures ao longo do exercício de 2020, 2021, 2022 e 2023. As debêntures emitidas têm como garantia alienação fiduciária de bem imóvel e alienação fiduciária de direitos creditórios conforme evidenciado na Nota 20.

O Grupo possui o montante de R\$ 920.376 em 31 de dezembro de 2023 (R\$ 717.288 em 31 de dezembro de 2022) em sua carteira a receber relativo a vendas contratadas sem o efeito do POC, deste total R\$ 483.373 estão cedidos em garantia a operações financeiras (R\$ 323.854 em 31 de dezembro de 2022).

## RTDR Participações S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 9 Adiantamentos aos funcionários e fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	12.2023	12.2022	12.2023	12.2022
Adiantamentos a fornecedores		216	7.288	5.585
Adiantamentos a funcionários			658	655
		216	7.946	6.240

O montante de R\$ 7.946, em 31 de dezembro de 2023 (R\$ 6.240 em 31 de dezembro de 2022), refere-se aos adiantamentos a diversos fornecedores, por conta do fornecimento de serviços e bens, nas operações naturais no negócio. Tais valores serão realizados durante o exercício de 2024, quando da entrega dos produtos e serviços.

Os adiantamentos a funcionários referem-se a salários e demais proventos.

#### 10 Tributos a recuperar

Referem-se a créditos tributários reconhecidos no ativo circulante a serem compensados com impostos correntes, resumidos da seguinte maneira:

	Controladora		Consolidado	
	12.2023	12.2022	12.2023	12.2022
Imposto de renda	1.118	521	5.634	2.272
Contribuição social			235	235
COFINS			495	131
PIS			140	84
INSS			1.601	521
Outros			129	124
	1.118	521	8.234	3.367

## RTDR Participações S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 11 Estoques

Os estoques contemplam os imóveis disponíveis para venda e os demais valores em estoques, resumidos da seguinte maneira:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>12.2023</b>	<b>12.2022</b>	<b>12.2023</b>	<b>12.2022</b>
Imóveis concluídos			12.005	8.242
Imóveis em construção			520.095	426.559
Land Bank		237	393.170	351.101
Outros imóveis em estoque (*)	669	669	11.530	11.803
	<u>669</u>	<u>906</u>	<u>936.800</u>	<u>797.705</u>
Circulante			542.962	425.695
Não circulante	669	906	393.838	372.010
	<u>669</u>	<u>906</u>	<u>936.800</u>	<u>797.705</u>

(\*) Outros imóveis em estoque referem-se a unidades recebidas como parte de pagamento de alguns imóveis vendidos.

#### 12 Partes relacionadas

No curso habitual das atividades, são mantidos pelo Grupo operações com partes relacionadas, tais como adiantamentos para futuros aumentos de capitais (sem a incidência de juros e data de vencimento) e mútuos com partes relacionadas (com a incidência de juros e IOF). Tais operações são demonstradas da seguinte forma:

<b>Ativo</b>	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<i>Ativo não circulante</i>				
Embraed 73	8.915			
Embraed 91	493			
Embraed 109	8.312			
Embraed 118	1.881			
Embraed 127	1.900			
Embraed 136	93			
Embraed 145	3.005			
Embraed 163	628			
Embraed 172	2			
Embraed Brasil One	237			
Embraed CWB 1	251			
Embraed CWB 10	5.939			
Embraed Edificações		29.533		
Embraed Fortune	2.945			
Embraed Home			3.174	3.174
Embraed Isla	32.574			
Embraed La Martina	10			
Embraed La Perle	20.820			
Embraed Majestic	4.299	4.619		
Embraed Maringá 01	17.160			
Embraed Maringá 02	10			
Embraed Maringá 10	20			
Embraed Personalite	78			
Embraed Santé	4.020			
Empréstimos a acionistas (I)	19.414	27.289	19.707	27.582
Explorer			340	340

## RTDR Participações S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Infinity Blue (V)		1.603		46.144
Despesas Miami e espólio (III)	6.847	6.055	6.847	6.055
Dividendos a Receber (IV)	35.287	174.790		
Mútuo com acionistas			1.456	1.780
Valores a receber de acionistas decorrente de vendas de unidades (II)			7.836	17.357
<b>Total do ativo</b>	<b>175.140</b>	<b>243.889</b>	<b>39.360</b>	<b>102.432</b>
<b>Passivo</b>				
<i>Passivo circulante</i>				
Embraed 28	6.793	50.441		
Embraed 37	673	4.844		
Embraed 64	70.910			
Embraed Aura	335			
Embraed Brasil Two	3.202	3.500		
Embraed Edificações	13.870			
Embraed Ilhas	24.672	2.784		
Embraed Lago di Como	9.894	12.265		
Embraed La Martina		220		
Embraed Legacy	32.558			
Embraed Monalisa	538	808		
Embraed NK	2.646	9.312		
Embraed One	17.713	1.972		
Embraed Setai	2.120	2.020		
Explorer Fundações	3.843	3.843		
R4 Serviços de Construção	270	230		
Santa Catarina	1.137	1.137		
Sirius Incorporadora	750	583		
Adiantamento decorrente de vendas de unidades a acionista (II)			3.074	4.094
Dividendos a pagar (VI)	18.361	18.921	19082	19.357
<i>Passivo não circulante</i>				
Dividendos a pagar	12.300	21.763	12.300	24.893
<b>Total do passivo</b>	<b>222.585</b>	<b>134.643</b>	<b>34.456</b>	<b>48.344</b>

D) A compensação ocorrerá conforme os vencimentos acordados na Assembleia Geral Ordinária realizada em 28 de abril de 2022, Nota 27 b. e em futura Assembleia Geral Ordinária.

(II) Venda de unidades imobiliárias a acionistas líquida de Ajuste a Valor presente e POC-Percentual de Conclusão. O saldo a receber está sujeito a correção monetária pelo INCC- Índice Nacional de Custo da Construção.

(III) Liquidação ocorrerá quando for deliberado em Assembleia Geral.

(IV) Em 23 de fevereiro de 2023, foi realizada a rerratificação da destinação dos lucros deliberados na AGO da Embraed Empresa Brasileira de Edificações S.A. de 02 de maio de 2022, sendo que a rerratificação representou uma reversão de dividendos de R\$ 156.521, inicialmente provisionados na investida.

(V) Foi realizado em 04 e setembro de 2023, a Cessão de Direitos transferindo a operação de mútuo da Embraed para RTDR. Em 23 de setembro de 2023, os créditos decorrentes dos mútuos foram integralizados como capital na Investida, conforme 5ª alteração contratual da empresa Infinity Blue Hotel Ltda.; a partir deste momento o Infinity passou a ser controlado pela RTDR e considerado nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia.

(VI) Em 15 de maio de 2023, foi realizada em AGO da RTDR Participações S.A. que deliberava a distribuição de dividendos referente ao exercício de 2022.

	Consolidado	
	12.2023	12.2022
<b>Receita sobre vendas</b>		
Receita de vendas a acionistas (IX)	13.545	7.614
	<b>13.545</b>	<b>7.614</b>

## RTDR Participações S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	<b>Consolidado</b>	
	<b>12.2023</b>	<b>12.2022</b>
<b><u>Custo sobre vendas</u></b>		
Custo de vendas a acionistas	8.691	4.841
	<u>8.691</u>	<u>4.841</u>
<b><u>Receita Financeira</u></b>		
Ajuste a valor presente a acionistas	17	
	<u>17</u>	<u></u>

(IX) As transações de venda de imóveis foram efetuadas em condições aprovadas pelo Conselho de Administração, conforme a ata da reunião realizada em 04 de março de 2020.

#### **Remuneração do pessoal chave da administração – controladora e consolidado**

O pessoal-chave da administração, que inclui os conselheiros e diretores, totalizou R\$ 7.608 durante o período de 2023 (R\$ 7.291 em 2022).

### 13 Outros direitos realizáveis

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>12.2023</b>	<b>12.2022</b>	<b>12.2023</b>	<b>12.2022</b>
Depósito judicial				346
Garantia operações de debêntures (*)	45.809	39.996	46.553	48.576
Outros	18	2.725	1.749	4.995
	<u>45.827</u>	<u>42.721</u>	<u>48.302</u>	<u>53.917</u>
Circulante	20.193	7.072	20.833	16.472
Não circulante	25.634	35.649	27.469	37.445
	<u>45.827</u>	<u>42.721</u>	<u>48.302</u>	<u>53.917</u>

(\*) Valores referente a garantias das operações de debêntures em posse das securitizadoras em função dos CRI's emitidos conforme Nota 20.



## RTDR Participações S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 14 Despesas antecipadas

	Consolidado	
	12.2023	12.2022
Comissões a apropriar	25.883	20.940
Seguros a apropriar	2.612	107
Outras custos a apropriar	294	
	28.789	21.047
Circulante	6.643	21.047
Não circulante	22.146	
	28.789	21.047

#### 15 Imposto de renda e Contribuição social correntes e diferidos

##### (a) Imposto diferido

Os impostos diferidos ativos e passivos são calculados sobre as diferenças temporárias, existentes entre a base contábil e fiscal, decorrentes do método de reconhecimentos de receitas e custos, que são efetuados pelo POC, e decorrentes da mais valia reconhecida sobre as propriedades para investimento. Os respectivos impostos estão provisionados de acordo com IAS 12 / CPC 32, e assim demonstrados:

	Controladora		Consolidado	
	12.2023	12.2022	12.2023	12.2022
<b>Ativo</b>				
IRPJ/CSLL			4.352	2.616
PIS/COFINS			57	251
Regime Especial de Tributação (RET)			887	1.639
<b>Total dos impostos diferidos ativos</b>			5.296	4.506
<b>Passivo</b>				
IRPJ/CSLL (sobre receita, atualização monetária, aplicação financeira e valor justo)			201.340	198.011
PIS/COFINS			933	1.129
Regime Especial de Tributação (RET)			14.352	12.563
<b>Total dos impostos diferidos passivos</b>			216.625	211.703

## RTDR Participações S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### (b) Reconciliação da alíquota efetiva dos tributos:

Para fins de apuração de impostos, a controladora optou no exercício corrente pela apuração do resultado tributável observando o regime do lucro real, o qual resultou em base de cálculo negativa em 2023. As demais empresas controladas optaram pelo regime de lucro presumido para apuração do IRPJ e da CSLL incidentes sobre o resultado tributável e pelo regime especial de tributação “RET”.

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Lucro antes dos tributos</b>	<b>25.522</b>	<b>55.878</b>	<b>175.103</b>	<b>270.049</b>
alíquota nominal de:	34%	34%	34%	34%
<b>Expectativa de IRPJ e CSLL</b>	<b>(8.677)</b>	<b>(18.999)</b>	<b>59.535</b>	<b>(91.817)</b>
<b>Efeito da alíquota nominal sobre:</b>				
Resultado da Avaliação de Investimentos	25.244		47.149	
Adições e exclusões permanentes, RET e outros	(416)		2.538	
Diferença entre base de cálculo do lucro real e presumido		16.521	24.342	79.312
Créditos fiscais não constituídos (i)	(16.150)		(22.209)	
<b>Despesas de imposto de renda e contribuição social</b>		<b>(2.478)</b>	<b>(7.250)</b>	<b>(12.505)</b>
Imposto de recolhimento diferido			(359)	(6.554)
Impostos Correntes		(2.478)	(6.891)	(5.951)
		<u>(2.478)</u>	<u>(7.250)</u>	<u>(12.505)</u>
Alíquota efetiva		4%	4%	5%

(i) refere-se a saldo de prejuízos fiscais e base negativa não contabilizados

## RTDR Participações S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

#### 16 Investimentos

Os investimentos referem-se a participações em outras sociedades e sociedades ligadas, sendo segregados da seguinte forma:

	<b>Controladora</b>	
	<b>12.2023</b>	<b>12. 2022</b>
Controlada	1.158.490	940.364
	<u>1.158.490</u>	<u>940.364</u>

## RTDR Participações S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### Movimentação dos investimentos – Controladora

	Em 31 de dezembro de 2022	Equivalência patrimonial	Dividendos destinados	Aumento/redução capital	Resultado na transação de capital entre parte relacionada	Em 31 de dezembro de 2023
ECE Construção E Empreendimentos Ltda.	(98)	7				(91)
Embraed 19 Empreend. Imob. Spe Ltda	212	35	(22)			225
Embraed 28 Empreend. Imob. Spe Ltda	580	(23)	(115)			442
Embraed 37 Empreend. Imob. Spe Ltda	1.549	132	(225)			1.456
Embraed 55 Empreend. Imob. Spe Ltda	3.489	3				3.492
Embraed 64 Empreend. Imob. Spe Ltda	5	3				8
Embraed 73 Empreend. Imob. Spe Ltda	15.848	(1)				15.847
Embraed 91 Empreend. Imob. Spe Ltda	1.451	636				2.087
Embraed 109 Empreend. Imob. Spe Ltda	18.637	4.983				23.620
Embraed 118 Empreend. Imob. Spe Ltda	103	(1)				102
Embraed 127 Emp. Imob. Spe Ltda.	20.919	(1)				20.918
Embraed 136 Emp. Imob. Spe Ltda	9.994	(60)				9.934
Embraed 145 Emp. Imob. Spe Ltda				9		9
Embraed 154 Emp. Imob. Spe Ltda				10		10
Embraed 163 Emp. Imob. Spe Ltda				100		100
Embraed 172 Emp. Imob. Spe Ltda		(1)		1		0
Embraed Aura Empreend. Imob. Spe Ltda	133	13	(15)			131
Embraed Brasil One Empreend. Imob. Spe Ltda	1.423	(1)				1.422
Embraed Brasil Two Empreend. Imob. Spe Ltda	262	(7)				255
Embraed CWB 1 Empreend. Imob. Spe Ltda	13.086	(1)				13.085
Embraed CWB 10 Empreend. Imob. Spe Ltda	290	(1)				289
Embraed Empresa Brasileira De Edificações S.A.	652.259	58.473	(*)139.504			850.236
Embraed Fortune Empreend. Imobiliários Spe Ltda	(1.362)	1.775				413
Embraed Ilhas Marianas Empreend. Imob. Spe Ltda	1.790	204	(833)			1.161
Embraed Isla Empreend. Imob. Spe Ltda.	20.049	5.003				25.052
Embraed La Martina Empreend. Imob. Spe Ltda	(99)	12				(87)
Embraed La Perle Empreend. Imob. Spe Ltda	11.268	(149)				11.119
Embraed Lago di Como Emp. Im. Spe Ltda.	1.540	42	(662)			920
Embraed Legacy Empreend. Imob. Spe. Ltda	20.995	3.572				24.567
Embraed Majestic Adm. De Bens Imóveis Ltda	766	356				1.122
Embraed Maringá 1 Empreend. Imob. Spe Ltda	24.324	(2.555)				21.769
Embraed Maringá 02 Emp. Imob. Spe Ltda	10.171	(2)				10.169
Embraed Maringá 10 Emp. Imob. Spe Ltda	2.765	(2)				2.763
Embraed Monalisa Empreend. Imob. Spe Ltda	79	(109)				(30)
Embraed NK Empreend. Imob. Spe Ltda	243	2	(27)			218
Embraed One Empreend. Imob. Spe Ltda	9.526	1.341				10.867
Embraed Personalité Arq, Com e Pers. Ltda	1	(8)				(7)
Embraed Sante Empreend. Imob. Spe Ltda	7	9				16
Embraed Setai Participações Ltda	80.853	441		1.287		82.581
Explorer Fundações Ltda	5.329	(27)				5.302
E-82 Indústria de Móveis Ltda	4	1				5
Infinity Blue Hotel Ltda. (**)		(595)		55.593	(49.380)	5.618
R4 Serviços de Construção Civil Ltda.	277	(6)				271

## RTDR Participações S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Santa Catarina Empreendimentos Imob. Spe Ltda	9.077	1.298				10.375
Sirius Incorporadora Ltda	1.059	(545)				514
<b>Total</b>	<b>938.804</b>	<b>74.246</b>	<b>137.605</b>	<b>57.000</b>	<b>(49.380)</b>	<b>1.158.275</b>
<b>Total dos investimentos com passivo a descoberto</b>	<b>938.804</b>	<b>74.246</b>	<b>137.605</b>	<b>57.000</b>	<b>(49.380)</b>	<b>1.158.275</b>
Total passivo a descoberto	(1.560)					(215)
<b>Total dos investimentos</b>	<b>940.364</b>					<b>1.158.490</b>

\*Em 23 de fevereiro de 2023 foi deliberado em Assembleia Geral Extraordinária da Embraed Empresa Brasileira de Edificações S.A. a rerratificação da destinação dos resultados da Companhia apurados no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021, aprovada em Assembleia Geral Ordinária realizada em 02 de maio de 2022, sendo R\$ 153.390 referente a 2021 e em 31 de dezembro de 2023 R\$ 11.620 referente a provisão de dividendos mínimos obrigatórios que será aprovada em futura deliberação Assembleia Geral Ordinária.

\*\*Foi realizado em 04 de setembro de 2023, a Cessão de Direitos transferindo a operação de mútuo da Embraed para RTDR. Em 23 de setembro de 2023, os créditos decorrentes dos mútuos foram integralizados no capital da Investida, conforme 5ª alteração contratual da empresa Infinity Blue Hotel Ltda e a partir deste momento o Infinity passa a ser controlado pela RTDR e considerado nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia. Como consequência dessa operação, foi reconhecido o resultado da transação de capital entre partes relacionadas na demonstração das mutações do patrimônio líquido da Companhia.

## RTDR Participações S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Em 31 de dezembro de 2021	Equivalência patrimonial	Dividendos destinados	Ganho (perda) e ajustes em investimentos	Aumento/redução investimentos	Em 31 de dezembro de 2022
ECE Construção e Empreendimentos Ltda.	(84)	(15)		(85)	86	(98)
Embraed 19 Empreend. Imob. Spe Ltda	206	90	(83)	(1)		212
Embraed 28 Empreend. Imob. Spe Ltda	4.187	137	(3.744)			580
Embraed 37 Empreend. Imob. Spe Ltda	1.649	900	(1.000)			1.549
Embraed 55 Empreend. Imob. Spe Ltda	363	7		(381)	3.500	3.489
Embraed 64 Empreend. Imob. Spe Ltda	3	2		(1)	1	5
Embraed 73 Empreend. Imob. Spe Ltda	13.900	(3)		1	1.950	15.848
Embraed 91 Empreend. Imob. Spe Ltda	63	(6)		2	1.392	1.451
Embraed 109 Empreend. Imob. Spe Ltda		(18)			18.655	18.637
Embraed 118 Empreend. Imob. Spe Ltda		(1)		(4)	108	103
Embraed 127 Empreend. Imob. Spe Ltda	14.481	46		(3)	6.395	20.919
Embraed 136 Empreend. Imob. Spe Ltda		(6)			10.000	9.994
Embraed Aura Empreend. Imob. Spe Ltda	116	17				133
Embraed Brasil One Empreend. Imob. Spe Ltda	979	(1)		(684)	1.129	1.423
Embraed Brasil Two Empreend. Imob. Spe Ltda	(16)	272		(66)	72	262
Embraed CWB 1 Empreend. Imob. Spe Ltda	13.076	(21)		1	30	13.086
Embraed CWB 10 Empreend. Imob. Spe Ltda		(9)		(1)	300	290
Embraed Empresa Brasileira De Edificações S.A.	732.607	94.442	(174.790)			652.259
Embraed Fortune Empreend. Imobiliários Spe Ltda	836	(3.103)		(240)	1.145	(1.362)
Embraed Ilhas Marianas Empreend. Imob. Spe Ltda.	1.198	592				1.790
Embraed Isla Empreend. Imob. Spe Ltda.	7.651	10.837		21	1.540	20.049
Embraed La Martina Empreend. Imob. Spe Ltda	59	(120)	(38)			(99)
Embraed La Perle Empreend. Imob. Spe Ltda	470	(182)		(125)	11.105	11.268
Embraed Lago di Como Emp. Im. Spe Ltda.	881	659				1.540
Embraed Legacy Emp. Im. Spe Ltda.	14.143	6.852				20.995
Embraed Majestic Adm. De Bens Imóveis Ltda	869	466	(569)			766
Embraed Maringá 1 Empreend. Imob. Spe Ltda	28.734	(6.723)		62	2.251	24.324
Embraed Maringá 02 Empreend. Imob. Spe Ltda	10.173	(3)		1		10.171
Embraed Maringá 10 Empreend. Imob. Spe Ltda	2.759	6				2.765
Embraed Monalisa Empreend. Imob. Spe Ltda	89	(8)		(2)		79
Embraed NK Empreend. Imob. Spe Ltda	692	32	(500)	(171)	190	243
Embraed One Empreend. Imob. Spe Ltda	6.979	2.547				9.526
Embraed Personnalité Arq. Com e Pers. Ltda	(2)	(1)		(1)	5	1
Embraed Sante Empreend. Imob. Spe Ltda	(1)	7			1	7
Embraed Setai Participações Ltda	77.553	3.300				80.853
Explorer Fundações Ltda	5.426	(98)			1	5.329
E-82 Indústria de Móveis Ltda	4			(24)	24	4
R4 Serviços de Construção Civil Ltda.	287	(7)		(3)		277
Santa Catarina Empreendimentos Imob. Spe Ltda	7.533	1.545		(1)		9.077
Sirius Incorporadora Ltda	1.240	79	(260)			1.059
	949.103	112.510	(180.984)	(1.705)	59.880	938.804
Total dos investimentos com passivo a descoberto	(88)					(1.560)
Total dos investimentos	949.191					940.364

## RTDR Participações S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### Investimentos em controladas diretas e controladas indiretamente em conjunto – Resumo das Informações Financeiras

Empresa	Controlada / Coligada	Critério de avaliação	Em 31 de dezembro de 2023			Em 31 de dezembro de 2022		
			% Participação (direta e indireta)	Patrimônio Líquido	Resultado	% Participação (direta e indireta)	Patrimônio líquido	Resultado
ECE Construção e Empreend. Ltda	Controlada	Eq. Patrimonial	100,00%	(503)	711	100,00%	(8.914)	(1.389)
Embraed 19 Empreend. Imob. Spe Ltda	Controlada	Eq. Patrimonial	100,00%	1.342	209	100,00%	1.268	540
Embraed 28 Empreend. Imob. Spe Ltda	Controlada	Eq. Patrimonial	100,00%	5.755	(304)	100,00%	7.559	1.781
Embraed 37 Empreend. Imob. Spe Ltda	Controlada	Eq. Patrimonial	100,00%	2.912	265	100,00%	3.097	1.800
Embraed 55 Empreend. Imob. Spe Ltda	Controlada	Eq. Patrimonial	100,00%	5.600	4	100,00%	5.596	11
Embraed 64 Empreend. Imob. Spe Ltda	Controlada	Eq. Patrimonial	100,00%	54.536	19.214	100,00%	35.323	14.655
Embraed 73 Empreend. Imob. Spe Ltda	Controlada	Eq. Patrimonial	100,00%	35.718	(3)	100,00%	35.721	(6)
Embraed 91 Empreend. Imob. Spe Ltda	Controlada	Eq. Patrimonial	100,00%	8.098	2.469	100,00%	5.628	(22)
Embraed 109 Empreend. Imob. Spe Ltda	Controlada	Eq. Patrimonial	100,00%	62.194	13.120	100,00%	49.074	(49)
Embraed 118 Empreend. Imob. Spe Ltda	Controlada	Eq. Patrimonial	100,00%	879	(6)	100,00%	885	(10)
Embraed 127 Emp. Imob. Spe Ltda.	Controlada	Eq. Patrimonial	100,00%	45.442	(2)	100,00%	45.444	99
Embraed 136 Emp. Imob. Spe Ltda.	Controlada	Eq. Patrimonial	100,00%	15.637	(94)	100,00%	15.731	(9)
Embraed 145 Emp. Imob. Spe Ltda	Controlada	Eq. Patrimonial	100,00%	95	(4)	100,00%		(1)
Embraed 154 Emp. Imob. Spe Ltda	Controlada	Eq. Patrimonial	100,00%	102	3	100,00%		(1)
Embraed 163 Emp. Imob. Spe Ltda	Controlada	Eq. Patrimonial	100,00%	11.214	(3)	100,00%	11.117	(1)
Embraed 172 Emp. Imob. Spe Ltda	Controlada	Eq. Patrimonial	100,00%	(1)	(1)	100,00%		
Embraed Aura Empreend. Imob. Spe Ltda	Controlada	Eq. Patrimonial	100,00%	1.315	134	100,00%	1.331	175
Embraed Brasil One Empreend.Imob.Spe Ltda	Controlada	Eq. Patrimonial	100,00%	5.481	(2)	100,00%	5.483	(3)
Embraed Brasil Two Empreend.Imob.Spe Ltda	Controlada	Eq. Patrimonial	100,00%	2.813	(72)	100,00%	2.885	2.991
Embraed CWB 1 Empreend.Imob.Spe Ltda	Controlada	Eq. Patrimonial	100,00%	25.102	(2)	100,00%	25.104	(40)
Embraed CWB 10 Empreend.Imob.Spe Ltda	Controlada	Eq. Patrimonial	100,00%	507	(2)	100,00%	509	(15)
Embraed Empresa Brasileira de Edif. S.A.	Controlada	Eq. Patrimonial	98,00%	867.952	59.666	98,00%	665.571	96.370
Embraed Fortune Empreend. Imob. Spe Ltda	Controlada	Eq. Patrimonial	100,00%	1.165	5.008	100,00%	(3.842)	(8.755)
Embraed Ilhas Marianas Empreend.Spe Ltda	Controlada	Eq. Patrimonial	100,00%	27.846	4.898	100,00%	42.948	14.209
Embraed Isla Empreend. Imob. Spe Ltda	Controlada	Eq. Patrimonial	100,00%	80.803	16.138	100,00%	64.665	34.955

## RTDR Participações S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Empresa	Controlada / Coligada	Critério de avaliação	Em 31 de dezembro de 2023			Em 31 de dezembro de 2022		
			% Participação (direta e indireta)	Patrimônio Líquido	Resultado	% Participação (direta e indireta)	Patrimônio líquido	Resultado
Embraed La Martina Empreend.Ltda	Controlada	Eq. Patrimonial	100,00%	(699)	97	100,00%	(796)	(971)
Embraed La Perle Empreend.Ltda	Controlada	Eq. Patrimonial	100,00%	44.905	(601)	100,00%	45.506	(734)
Embraed Lago Di Como Empreend.Ltda	Controlada	Eq. Patrimonial	100,00%	13.889	630	100,00%	23.258	9.954
Embraed Legacy Empreed.Imob.Spe Ltda	Controlada	Eq. Patrimonial	100,00%	48.658	7.076	100,00%	41.582	13.571
Embraed Majestic Adm. de Bens Im. Ltda	Controlada	Eq. Patrimonial	100,00%	2.244	711	100,00%	1.533	933
Embraed Maringá 01 Empreed.Imob.Spe Ltda	Controlada	Eq. Patrimonial	100,00%	26.695	(3.133)	100,00%	29.828	(8.244)
Embraed Maringá 02 Empreed.Imob.Spe Ltda	Controlada	Eq. Patrimonial	100,00%	14.032	(3)	100,00%	14.035	(4)
Embraed Maringá 10 Empreed.Imob.Spe Ltda	Controlada	Eq. Patrimonial	100,00%	5.354	(3)	100,00%	5.357	11
Embraed Monalisa Empreend.Spe Ltda	Controlada	Eq. Patrimonial	100,00%	(477)	(1.748)	100,00%	1.271	(134)
Embraed NK Empreend. Imob. Spe Ltda	Controlada	Eq. Patrimonial	100,00%	2.178	16	100,00%	2.432	317
Embraed One Empreend. Imob. Spe Ltda.	Controlada	Eq. Patrimonial	100,00%	41.452	5.116	100,00%	36.336	9.715
Embraed Personnalité Arq, Com e Decor. Ltda	Controlada	Eq. Patrimonial	100,00%	(670)	(815)	100,00%	145	(111)
Embraed Sante Empreend.Spe Ltda	Controlada	Eq. Patrimonial	100,00%	16.124	9.107	100,00%	7.017	6.751
Embraed Setai Participações Ltda.	Controlada	Eq. Patrimonial	100,00%	316.135	1.695	100,00%	310.976	12.693
Explorer Fundações Ltda.	Controlada	Eq. Patrimonial	99,92%	5.306	(27)	99,92%	5.333	(98)
R4 Serviços de Construção Civil Ltda	Controlada	Eq. Patrimonial	99,00%	273	(6)	99,00%	279	(7)
Santa Catarina Empreend.Spe Ltda	Controlada	Eq. Patrimonial	49,43%	20.990	2.626	49,43%	18.364	3.125
Sirius Incorporadora Ltda.	Controlada	Eq. Patrimonial	98,00%	525	(556)	98,00%	1.081	81
E-82 Indústria de Móveis Ltda.	Controlada	Eq. Patrimonial	100,00%	449	53	100,00%	396	15
Infinity Blue Hotel Ltda.	Controlada	Eq. Patrimonial	96,06%	5.850	(619)	96,06%		



## RTDR Participações S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 17 Propriedades para investimento

O Grupo, através de suas controladas Embraed Empresa Brasileira de Edificações Ltda. e Embraed Setai Participações Ltda., possui imóveis localizados em Balneário Camboriú e na cidade de Itajaí, no Estado de Santa Catarina, com o objetivo de obtenção de rendas e/ou para valorização. Esses imóveis são considerados Propriedades para Investimento, em conformidade com o disposto no IAS 40 / CPC 28 – Propriedade para Investimento.

Em 31 de dezembro de 2023, o Grupo apresenta os seguintes terrenos classificados como propriedades para investimento:

Ativo	Localização	Medida	Aquisição	Valor Justo	
				12.2023	12.2022
Terreno Osvaldo Reis	Itajaí - SC	339.048 m <sup>2</sup>	mar/2007	130.288	128.082
Terreno Estrada da Rainha (*)	Balneário Camboriú - SC	773.621 m <sup>2</sup>	out/2010	460.815	455.376

(\*) Composto por várias matrículas.

O ajuste e efeitos a valor justo estão registrados da seguinte forma:

	12.2023	12.2022
Saldo inicial	588.286	560.147
Ajuste ao valor justo	7.645	28.139
Saldo final	595.931	588.286

#### Determinação do valor justo

Para determinação do valor justo destas propriedades para investimento, o Grupo contrata anualmente empresa avaliadora especializada. As metodologias de avaliação consistem na utilização do método comparativo direto de dados de mercado, que posiciona o valor justo através do tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis intrínsecos e extrínsecos. Alternativamente, e quando da impossibilidade de amostras comparáveis e/ou elegíveis, a metodologia aplicada para determinar o valor justo é o método involutivo, que por sua vez, consiste na precificação através da estimativa de permuta hipotética com base em potenciais construtivos. A estimativa de valor justo leva em consideração as características físicas da proposta de projeto dos imóveis avaliados e a localização dentro da região em eles estão inseridos.

## RTDR Participações S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### Terreno Estrada da Rainha

Na determinação do valor justo das propriedades para investimento pelo método involutivo, foi considerado o desenvolvimento de empreendimentos residenciais verticais hipotéticos, considerando as seguintes principais premissas:

<u>Premissa</u>	<u>Terreno Estrada da Rainha</u>
Área privativa provável (m <sup>2</sup> )	227.395
Valor unitário de venda (R\$/m <sup>2</sup> )	21.483
Custo de implantação (R\$/m <sup>2</sup> )	8.352
Prazo para desenvolvimento do projeto	7 anos
Taxa de desconto (% ao ano)	13,5%

A propriedade avaliada e que possui opção de investimento foi objeto de diligência ambiental junto aos órgãos competentes, e sua ocupação, bem como os usos admissíveis, foram observados pela empresa avaliadora Cushman & Wakefield, na determinação dos valores justos. Estas propriedades possuem extensão de área coberta por mata, que limitaria seu uso, mas por outro lado, eleva o potencial construtivo da área útil do terreno.

#### Terreno Osvaldo Reis

Na determinação do valor justo das propriedades para investimento pelo método involutivo, foi considerado o desenvolvimento de empreendimentos residenciais verticais hipotéticos, considerando as seguintes principais premissas:

<u>Premissa</u>	<u>Terreno Osvaldo Reis</u>
Área privativa provável (m <sup>2</sup> )	211.068
Valor unitário de venda (R\$/m <sup>2</sup> )	11.146
Custo de implantação (R\$/m <sup>2</sup> )	6.881
Prazo para desenvolvimento do projeto	6 anos
Taxa de desconto (% ao ano)	13,5%

A propriedade avaliada e que possui opção de investimento foi objeto de diligência ambiental junto aos órgãos competentes, e sua ocupação, bem como os usos admissíveis, foram observados pela empresa avaliadora Cushman & Wakefield, na determinação dos valores justos. Estas propriedades possuem extensão de área coberta por mata, que limitaria seu uso, mas por outro lado, eleva o potencial construtivo da área útil do terreno.

Cabe destacar que as premissas utilizadas não significam que tais empreendimentos serão realizados pelo Grupo uma vez que a intenção da administração é obtenção de renda.

A realização desses empreendimentos hipotéticos, seja pelo Grupo ou por terceiros, está sujeita a uma série de variáveis e seus resultados finais podem ser substancialmente diferentes dos estimados pelos laudos de avaliação.

## RTDR Participações S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 18 Imobilizado

##### Controladora

Imobilizado	Taxa anual de depreciação (%)	31 de dezembro de 2023			31 de dezembro de 2022		
		Custo aquisição	Depreciação Acumulada	Valor residual	Custo aquisição	Depreciação Acumulada	Valor residual
Imóveis		237		237			
		<u>237</u>	<u></u>	<u>237</u>	<u></u>	<u></u>	<u></u>

A seguir está demonstrada a movimentação ocorrida no imobilizado da controladora:

Imobilizado	31 de dezembro de 2022	Reclassificação	Baixas	Depreciação ou Amortização	31 de dezembro de 2023
Imóveis		237			237
		<u>237</u>	<u></u>	<u></u>	<u>237</u>

## RTDR Participações S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### Consolidado

Imobilizado	Taxa anual de depreciação (%)	31 de dezembro de 2023			31 de dezembro de 2022		
		Custo aquisição	Depreciação Acumulada	Valor residual	Custo aquisição	Depreciação Acumulada	Valor residual
Imóveis e Benfeitorias	4%	48.422	(15.365)	33.057	41.927	(13.659)	28.268
Máquinas e equipamentos	6%	9.679	(7.825)	1.854	8.875	(7.646)	1.229
Móveis e utensílios	13%	1.448	(509)	939	563	(373)	190
Veículos	20%	1.306	(1.304)	2	1.305	(1.301)	4
Embarcações	20%	7.129	(3.202)	3.927	7.130	(2.490)	4.640
Outros	13%	14.336	(8.054)	6.282	12.066	(5.532)	6.534
		<u>82.320</u>	<u>(36.259)</u>	<u>46.061</u>	<u>71.866</u>	<u>(31.001)</u>	<u>40.865</u>

A seguir está demonstrada a movimentação ocorrida no imobilizado do Grupo:

Imobilizado	31 de dezembro de 2022	Aquisições		Baixas	Depreciação ou Amortização	31 de dezembro de 2023
		Investimentos	Aquisições			
Imóveis e Benfeitorias	28.268	4.361	3.146	(1.481)	(1.237)	33.057
Máquinas e Equipamentos	1.229	727	7		(109)	1.854
Móveis e Utensílios	190	768	4		(23)	939
Veículos	4	1			(3)	2
Embarcações	4.640				(713)	3.927
Outros	6.534	95	2.249	(120)	(2.476)	6.282
	<u>40.865</u>	<u>5.952</u>	<u>5.406</u>	<u>(1.601)</u>	<u>(4.561)</u>	<u>46.061</u>

## RTDR Participações S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

<b>Imobilizado</b>	<b>31 de dezembro de 2021</b>	<b>Aquisições</b>	<b>Baixas</b>	<b>Depreciação ou amortização</b>	<b>31 de dezembro de 2022</b>
Imóveis e Benfeitorias	28.910	1.720	(1.102)	(1.260)	28.268
Máquinas e Equipamentos	1.055	317	10	(153)	1.229
Móveis e Utensílios	109	91		(10)	190
Veículos		6		(2)	4
Embarcações	5.353			(713)	4.640
Outros	6.794	2.360	(342)	(2.278)	6.534
	<u>42.221</u>	<u>4.494</u>	<u>(1.434)</u>	<u>(4.416)</u>	<u>40.865</u>

Em garantia dos financiamentos para aquisição de ativo imobilizado foram oferecidos os próprios ativos financiados, representando R\$1.878 em 31 de dezembro de 2023 (R\$ 765 em 31 de dezembro de 2022).

## RTDR Participações S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 19 Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	12.2023	12.2022	12.2023	12.2022
Fornecedores	81	137	12.516	11.103
	<u>81</u>	<u>137</u>	<u>12.516</u>	<u>11.103</u>

Esta rubrica está representada por diversos fornecedores, por conta do fornecimento de serviços e bens, nas operações naturais no negócio. Tais valores serão realizados durante o exercício de 2023, quando da entrega dos produtos e serviços.

#### 20 Empréstimos

	Taxa efetiva a.a.	Controladora			
		2023		2022	
		Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante
Banco ABC Brasil S.A.	CDI+2,95%	9.277			
Banco Bradesco S.A.	CDI+2,94/ 6,41%	17.137	23.352	9.195	13.538
Banco Safra S.A.	CDI+2,92%	1.119			
Isec Securitiz. S.A.	IPCA + 7%	2.852	6.773	6.029	17.061
Debênture série 180	CDI+3,50%	18.275	18.914	17.734	37.203
Debênture série 182	CDI+3,50%	11.623	11.623	11.474	22.860
Debênture série 198	CDI+5,50%	6.088	10.880	5.795	16.964
Debênture série 208	CDI+1,54%			3.944	4.005
Debênture série 244	IPCA + 7%	4.265	11.660	6.324	27.541
Debênture série 331	CDI+3,85%	11.502	17.253	12.548	31.314
Debênture série 13	CDI+3,25%		9.427	8	12.874
Debênture série 12	CDI+4%	4.569	41.120	67	50.232
Debênture série 37	CDI+4%	7.773	29.620		
Debênture série 43	CDI+3,50%		96.472		
Debênture série 67	CDI + 3,00% / IPCA +8,5%	4.543	45.641		
(-) Custo de captação		(5.347)	(10.425)	(4.097)	(10.063)
		<u>93.676</u>	<u>312.310</u>	<u>69.021</u>	<u>223.529</u>

## RTDR Participações S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Taxa efetiva a.a.	Consolidado			
		2023		2022	
		Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante
Banco ABC Brasil S.A.	CDI+2,95%	9.277			
Banco Bradesco S.A.	CDI+2,94/6,41%	17.837	23.971	9.195	13.538
Banco Safra S.A.	CDI+2,92%	1.119			
Banco Daycoval S.A.	CDI+6,86%	441	119	400	342
Isec Securitiz. S.A.	IPCA + 7%	2.852	6.773	6.029	17.061
Debênture série 180	CDI+3,50%	18.275	18.914	17.734	37.203
Debênture série 182	CDI+3,50%	11.623	11.623	11.474	22.860
Debênture série 198	CDI+5,50%	6.088	10.880	5.795	16.964
Debênture série 208	CDI+1,54%			3.944	4.005
Debênture série 244	IPCA + 7%	4.265	11.660	6.324	27.541
Debênture série 331	CDI+3,85%	11.502	17.253	12.548	31.314
Debênture série 13	CDI+3,25%		9.427	8	12.874
Debênture série 12	CDI+4%	4.569	41.120	67	50.232
Debênture série 37	CDI+4%	7.773	29.620		
Debênture série 43	CDI+3,50%		96.472		
Debênture série 67	CDI + 3,00% / IPCA +8,5%	4.543	45.641		
(-) Custo de captação		(5.347)	(10.425)	(4.097)	(10.063)
		<u>94.817</u>	<u>313.048</u>	<u>69.421</u>	<u>223.871</u>

## RTDR Participações S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Todos os empréstimos e financiamentos são em moeda nacional e com as seguintes características:

	<b>Taxa efetiva a.a.</b>	<b>Garantias</b>	<b>Ano Vencimento</b>
Banco ABC Brasil S.A.	CDI+2,95%	Aval	2024
Banco Bradesco S.A.	CDI+2,94/6,41%	Alienação fiduciária +aval+aplicação	2028
Banco Safra S.A.	CDI+2,92%	Aval	2024
Banco Daycoval S.A.	CDI+6,86%	Aval	2025
Isec Securitiz. S.A.	IPCA + 7%	Cessão de créditos	2027
Debênture série 180	CDI+3,50%	Alienação fiduciária + cessão de créditos	2025
Debênture série 182	CDI+3,50%	Alienação fiduciária + cessão de créditos	2025
Debênture série 198	CDI+5,50%	Alienação fiduciária + cessão de créditos	2026
Debênture série 208	CDI+1,54%	Alienação fiduciária + cessão de créditos	2024
Debênture série 244	CDI+7%	Alienação fiduciária + cessão de créditos	2027
Debênture série 331	CDI+3,85%	Alienação fiduciária + cessão de créditos	2026
Debênture série 13	CDI+3,25%	Cessão de créditos	2025
Debênture série 12	CDI+4%	Cessão de créditos	2027
Debênture série 37	CDI+4%	Alienação fiduciária + cessão de créditos	2028
Debênture série 43	CDI+3,50%	Alienação fiduciária + cessão de créditos	2028
Debênture série 67	CDI+3,00%	Cessão de créditos	2029
Debênture série 67	IPCA+8,5%	Cessão de créditos	2029

As operações financeiras por modalidade estão assim demonstradas:

	<b>Controladora</b>			
	<b>2023</b>		<b>2022</b>	
	<b>Circulante</b>	<b>Não circulante</b>	<b>Circulante</b>	<b>Não circulante</b>
Capital de giro e crédito corporativo	93.676	312.310	69.021	223.529
	<u>93.676</u>	<u>312.310</u>	<u>69.021</u>	<u>223.529</u>
	<b>Consolidado</b>			
	<b>2023</b>		<b>2022</b>	
	<b>Circulante</b>	<b>Não circulante</b>	<b>Circulante</b>	<b>Não circulante</b>
Capital de giro e crédito corporativo	94.376	312.929	69.021	223.529
Financiamento de imobilizado	441	119	400	342
	<u>94.817</u>	<u>313.048</u>	<u>69.421</u>	<u>223.871</u>



## RTDR Participações S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Saldo inicial	292.550	269.628	293.292	278.013
(+) Captações	268.170	138.327	269.564	139.227
(-) Amortizações	(155.347)	(119.344)	(155.784)	(127.822)
(-) Correções e juros pagos	(62.285)	(43.866)	(62.473)	(44.300)
(-) Juros apropriados	62.898	47.805	63.266	48.174
	<u>405.986</u>	<u>292.550</u>	<u>407.865</u>	<u>293.292</u>

Os montantes registrados no passivo circulante e não circulante apresentam o seguinte cronograma de vencimentos em 31 de dezembro de 2023:

	Controladora	Consolidado
Próximos 12 meses	93.676	94.817
Entre 13 e 24 meses	71.687	71.857
25 e 36 meses	96.216	96.443
36 meses em diante	<u>144.407</u>	<u>144.748</u>
	<u>405.986</u>	<u>407.865</u>

A Companhia emitiu 605.093 (seiscentos e cinco mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, em onze emissões. A primeira emissão foi firmada em duas séries, de R\$80.000 em 10 de janeiro de 2020 e R\$ 50.000 em 28 de fevereiro de 2020, a segunda foi firmada em 28 de agosto de 2020, no total de R\$ 27.180, a terceira (CRI 209 liquidada em novembro de 2022) foi firmada em 4 de setembro de 2020, no total de R\$ 50.000, a quarta foi firmada em 27 de novembro de 2020 (CRI 208 liquidado em março de 2023), no total de R\$ 40.000, a quinta emissão foi firmada em 09 de junho de 2021, no total de R\$50.000, a sexta foi firmada em 10 de maio de 2022, no total de R\$50.000, a sétima foi firmada em 30 maio de 2022, no total de R\$12.913, a oitava foi firmada em 25 de outubro de 2022, no valor de R\$ 50.000 e a nona firmada em 28 de fevereiro de 2023 no valor de R\$ 45.000 a décima em 05 de junho de 2023, no total de R\$ 100.000, a décima primeira firmada em 30 de novembro de 2023 no valor de R\$ 50.000. O custo das operações de debêntures está sujeito ao fator da variação do CDI, acrescido de taxa entre 3,25% a 5,50 % ao ano, e IPCA acrescido de 7% a.a.

As debêntures emitidas têm como garantia a alienação fiduciária de bem imóvel e/ou cessão fiduciária de direitos creditórios e contam também como aval.

Estas debêntures serviram de lastro para as seguintes emissões de CRIs: da 1ª a 6ª emissão, para as séries 180, 182, 198, 209, 208, 244 e 331 da Habitasec Securitizadora S.A., a 7ª emissão foi destinada a série 13 da Virgo Securitizadora S.A. e a 8ª, 9ª e 10ª emissões para a Canal Securitizadora S.A., sob a série 12, 37, 43 e 67.

Em 31 de março de 2021, a Qi sociedade de crédito direto S.A emitiu quatro cédulas de crédito bancário no valor de R\$ 12,5 milhões cada, tendo como devedora a Companhia e em ato contínuo estas CCBs foram cedidas a Isec Securitizadora S.A. para que fossem utilizadas como lastro para emissão dos CRIs 214 a 217. Estas operações foram indexadas a IPCA e acrescidas de 7% a.a., possuem como garantia recebíveis.

Em janeiro de 2023, a companhia contratou três operações de capital de giro com os bancos Safra, Bradesco e ABC, respectivamente, nos valores de R\$ 10.000, R\$ 12.000 e R\$ 15.000. Estas operações estão sujeitas ao fator da variação do CDI, acrescido de taxa média ponderada de 2,94% a.a. Em setembro de 2023, a companhia contraiu novo capital de giro com o banco ABC, no valor de R\$ 10.700, sujeito a

## RTDR Participações S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

variação do CDI, acrescido de 2,43% a.a. Em 04 de outubro de 2023 a companhia contratou uma operação de capital de giro com o banco Bradesco no valor de R\$ 25.655, sujeita a variação do CDI, acrescido de 4,03%a.a.

A Companhia tem por obrigação anual, após o encerramento de cada ano fiscal e consequente apresentação das demonstrações financeiras, o cumprimento das seguintes cláusulas restritivas para as operações de debêntures:

- Índice menor que 1 da razão entre a Dívida Líquida e Patrimônio Líquido Ajustado, sendo que o Patrimônio Líquido Ajustado é o total do Patrimônio Líquido reduzindo 40% do valor das propriedades para investimento e aumentando 40% do imposto diferido sobre as propriedades para investimento.
- Índice obtido pela razão entre (1) a Dívida Líquida; e (2) o Patrimônio Líquido Contábil da Emissora, seja igual ou superior a 1,0.
- Índice obtido pela razão entre (1) Recebíveis Totais da Emissora; e (s) a Dívida líquida estendida da Emissora, seja igual ou inferior a 1,5.

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia está adimplente em relação a estas cláusulas.

#### 21 Intangível

##### Arrendamentos

O balanço patrimonial contém os seguintes saldos relacionados a arrendamentos:

	<u>Consolidado</u>	<u>Consolidado</u>
	<u>12.2023</u>	<u>12.2022</u>
Ativo		
Locação de imóveis	3.560	4.724
	<u>3.560</u>	<u>4.724</u>
Passivo		
Circulante	1.239	1.097
Não circulante	4.221	5.391
	<u>5.460</u>	<u>6.488</u>

## RTDR Participações S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### Ativos de direito de uso

A movimentação de saldos dos ativos de direito de uso é evidenciada abaixo:

	<u>Consolidado</u>	<u>Consolidado</u>
	<u>12.2023</u>	<u>12.2022</u>
Saldo Anterior	4.724	5.509
Aquisição de contratos	1.327	100
Despesa com amortização	(2.491)	(885)
	<u>3.560</u>	<u>4.724</u>

#### Passivos de arrendamentos

As movimentações dos saldos dos passivos de arrendamento são apresentadas no quadro abaixo:

	<u>Consolidado</u>	<u>Consolidado</u>
	<u>12.2023</u>	<u>12.2022</u>
Saldo Anterior	6.488	5.764
Adição de contratos	1.327	100
Juros provisionados e pagos	528	1.803
Pagamentos	(2.883)	(1.179)
	<u>5.460</u>	<u>6.488</u>

## 22 Obrigações fiscais e tributárias

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>12.2023</u>	<u>12.2022</u>	<u>12.2023</u>	<u>12.2022</u>
Imposto de renda		88	3.219	767
Regime Especial de Tributação (RET)			1.699	990
ISS			72	62
COFINS	81		949	114
Contribuição social		50	1.360	495
Contribuições previdenciárias				141
Impostos retidos	189	152	1.666	1.585
Outras obrigações fiscais	14		201	24
	<u>284</u>	<u>290</u>	<u>9.166</u>	<u>4.178</u>

## RTDR Participações S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 23 Parcelamentos fiscais

	12.2023		Consolidado 12.2022	
	Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante
PERT-Demais débitos (i)	1.668	8.434	1.525	9.231
PERT-Previdenciário (i)	467	2.122	426	2.365
Parcelamento Icad/Icon (iii)	10.872	3.054	17.134	2.749
Auto de Infração (ii)			139	
	<u>13.007</u>	<u>13.610</u>	<u>19.224</u>	<u>14.345</u>

- (i) A Companhia aderiu ao programa especial de regularização tributária (PERT) parcelando os débitos previdenciários e demais débitos da Receita Federal do Brasil. A modalidade aderida foi a de pagamento de 5% do valor da dívida consolidada em 5 parcelas e o restante parcelado em até 145 parcelas mensais com vencimento a partir de janeiro de 2018. O PERT Previdenciário foi consolidado em agosto de 2018 e o PERT-Demais débitos foi consolidado em dezembro de 2018. Os parcelamentos encontram-se adimplentes e o prazo final previsto para liquidação será em novembro de 2029.
- (ii) A Companhia parcelou os autos de infração 11516-723.426/2013-74 e 5026821.2018.0920100 em janeiro de 2018 e setembro de 2018, respectivamente, em 60 parcelas, em 2023 a companhia quitou este parcelamento.
- (iii) A Companhia parcelou taxas municipais para construção dos empreendimentos lançados em 2023. Os novos parcelamentos ocorreram entre maio a setembro de 2023. Os parcelamentos encontram-se adimplentes e o prazo final previsto para liquidação será em agosto de 2025.

## RTDR Participações S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 24 Adiantamentos de clientes

Referente a valores que foram adiantados pelos clientes nas aquisições dos empreendimentos, calculados nos critérios de percentual de obra completada – POC, representado pelos seguintes valores:

	Consolidado	
	12.2023	12.2022
Adiantamento de permutas (*)	303.394	251.217
Unidades vendidas de empreendimentos em construção (**)	124.618	122.000
Demais antecipações	6.579	5.192
	<u>434.591</u>	<u>378.409</u>
Circulante	71.900	127.192
Não Circulante	<u>362.691</u>	<u>251.217</u>

(\*) Operação decorrente de contratos de permutas com os proprietários dos terrenos que cedem seus imóveis para construir os empreendimentos imobiliários nas empresas (SPEs) controladas pelo Grupo, para que em troca recebam futuramente as unidades imobiliárias permutadas que estão em fase de construção.

(\*\*) Quando as parcelas recebidas excedem a receita apropriada, a diferença é classificada como adiantamento de clientes.

#### 25 Obrigações contratuais

Obrigações a pagar por aquisição de terrenos:

	Consolidado			
	12.2023		12.2022	
	Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante
Embraed 55			2	
Embraed 64	76			
Embraed 73	948		9.184	765
Embraed 91	338	197	328	519
Embraed 109			13.503	
Embraed 127		1.710		2.186
Embraed Brasil Two	42		53	42
Embraed Edificações	11	304	312	304
Embraed Fortune	121		351	
Embraed Isla	28.585	32.585		
Embraed La Perle			10.900	
Embraed Legacy	948		9.184	765
Embraed Maringá 01		218		
RTDR	72		72	
	<u>31.141</u>	<u>35.014</u>	<u>43.889</u>	<u>4.581</u>

## RTDR Participações S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 26 Provisões para contingências e garantias

	Provisão para contingências			
	12.2022	Adições	Reversões	12.2023
Cíveis, tributárias e trabalhistas (a)	1.173	929	(243)	1.859
Garantia (b)	14.137	6.880	(4.378)	16.639
	<u>15.310</u>	<u>7.809</u>	<u>(4.621)</u>	<u>18.498</u>

	Provisão para contingências			
	12.2021	Adições	Reversões	12.2022
Cíveis, tributárias e trabalhistas (a)	330	843		1.173
Garantia (b)	14.161	3.809	(3.833)	14.137
	<u>14.491</u>	<u>4.652</u>	<u>(3.833)</u>	<u>15.310</u>

#### (a) Provisões para contingências

As naturezas das provisões trabalhistas decorrem, em sua maioria, de solicitações de horas extras, adicionais de insalubridade, doenças ocupacionais, encargos e outros eventos relacionados a área trabalhista. As naturezas das provisões cíveis decorrem, principalmente, de pedido de revisão de valores de depósito judicial referente a honorários advocatícios sucumbenciais.

A administração, com base em informações dos seus assessores jurídicos que acompanham as demandas administrativas e/ou judiciais pendentes. O Grupo considera as provisões constituídas suficientes para cobrir as perdas prováveis no desfecho das ações em curso.

A Companhia e seus assessores jurídicos acompanham ações judiciais cíveis, tributárias e trabalhistas classificadas com risco de perda possível além destas ações há questões com diferentes interpretações na aplicação da legislação tributária, a administração buscou a interpretação de advogados externos sobre os riscos destas interpretações tributárias, obtivemos respostas quanto a uma “possível” probabilidade de perda.

Causas possíveis (sem provisão constituída)	12.2023	12.2022
Ambiental (i)	36.810	63.490
Cível	5.729	5.158
Trabalhista	3.387	378
Tributária (ii)	56.597	49.057
	<u>102.523</u>	<u>118.083</u>

## **RTDR Participações S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro 2023**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

- (i) Ministério Público Federal busca indenização por alegado dano ambiental decorrente da construção dos Edifícios Renaissance, Villa Cora, Porto Vita e Diamond Hill. A exposição do Grupo referente ao Edifício Diamond Hill corresponde a 57% do valor da causa, em função da sua participação na SPE Santa Catarina Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.
- (ii) Discussão em vias administrativas sobre cobrança previdenciária patronal referente aos anos calendário de 2017 e 2018 da coligada ECE Construção e Empreendimentos Ltda. Discussão em vias judiciais através de ação anulatória e ação de execução fiscal acerca de IRPJ, CSLL, Pis e Cofins referente a operação de Permuta sem torna celebrado pela coligada Embraed Empresa Brasileira de Edificações S.A. e discussão em vias judiciais através de ação de execução fiscal e embargos à execução acerca de ITBI incidente na transferência do terreno, localizado em Itajaí, registrado na coligada Embraed Empresa Brasileira de Edificações S.A. mediante integralização de capital.

#### **(b) Provisões para garantias**

Em 31 de dezembro de 2023, o Grupo registrou provisões referente a garantia sobre os imóveis com base na legislação vigente (de cinco anos). Uma provisão é reconhecida a valor presente da estimativa dos custos a serem incorridos no atendimento de eventuais reivindicações.

A constituição da provisão de garantia é registrada nas sociedades controladas ao longo da construção do empreendimento, compondo o custo total da obra, e após a sua entrega inicia-se o processo de reversão da provisão de acordo com a curva de gastos históricos definidos pela área de Engenharia. A prestação de serviços de assistência técnica é realizada pela controladora e, na data da prestação, reconhecida no resultado, na rubrica "Custos das vendas".

## **27 Patrimônio líquido**

#### **(a) Capital social**

O capital social da companhia, totalmente subscrito e integralizado, em 31 de dezembro de 2023 é de R\$ 280.000 (dez/2022 – R\$ 280.000), dividido em 30.000.000 (trinta milhões) de ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

#### **(b) Reservas de lucros**

##### **Reserva de lucros a disposição dos acionistas**

Em Assembleia Geral Ordinária realizada em 28 de abril de 2022, a companhia deliberou a distribuição de lucros no montante de R\$ 42.000 sendo R\$ 12.000 pagos em 2022, R\$ 10.000 pagos em 2023, R\$ 10.000 a pagar em 2024 e R\$ 10.000 a pagar em 2025 corrigidos pela variação do CDI.

Em Assembleia Geral Ordinária realizada em 15 de maio de 2023, a companhia deliberou a distribuição de dividendos no montante de R\$ 12.682 referente ao exercício de 2022, para pagamento aos acionistas de forma proporcional a participação de cada um, já pagos em 4 parcelas iguais de R\$ 793 para cada acionista meses de maio, junho, julho e agosto de 2023, em 2022 registrou-se R\$ 8.040 como dividendos mínimos obrigatórios e em maio de 2023 registrou o complemento de R\$ 4.642.

Em 31 de dezembro de 2023 a companhia registrou o montante de R\$ 6.061 como dividendos mínimos obrigatórios para futura aprovação em Assembleia Geral Ordinária.

## RTDR Participações S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Em 31 de dezembro de 2023, a companhia registra saldo em reserva de lucros a disposição dos acionistas de R\$ 88.934 (R\$ 129.817 em 31 de dezembro de 2022).

#### Reserva de lucros a realizar

Formada por lucros não realizados, oriundos substancialmente da valorização a valor justo das propriedades para investimentos, a Companhia registra o saldo em reserva de lucros a realizar de R\$ 390.129 em dezembro de 2023 (R\$ 385.083 em 31 de dezembro de 2022).

#### Reserva legal

Em 31 de dezembro de 2023 a companhia possui o saldo de R\$ 8.256 (R\$ 6.980 em 31 de dezembro de 2022).

#### (c) Participação de sócios não controladores

Os montantes destacados no balanço patrimonial (patrimônio líquido) e no resultado do exercício são compostos pelas exigibilidades e pelos resultados atribuídos aos sócios investidores de determinados empreendimentos imobiliários, os quais ficaram com um percentual de participação nas sociedades.

É realizada a consolidação integral das SPE's e sociedades que estão sob a gestão e controle comum exclusivo da companhia, descontando a parcela correspondente aos investidores.

#### 28 Receita operacional líquida

	<b>Consolidado</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Receita operacional bruta</b>		
Receita de locação de bens	1.440	2.003
Receita de serviços prestados	541	724
Receita de vendas de imóveis - POC	449.580	471.516
	<u>451.561</u>	<u>474.243</u>
<b>(-) Deduções da receita</b>		
Impostos e contribuições	(17.846)	(22.945)
Impostos diferidos	(2.312)	1.208
Devoluções e abatimentos	(2.289)	(13.436)
	<u>(22.447)</u>	<u>(35.173)</u>
	<u>429.114</u>	<u>439.070</u>



## RTDR Participações S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 29 Custos das vendas

	Consolidado	
	2023	2022
Custos de incorporação	244.667	156.290
Custos de terrenos	48.279	138.449
Depreciação	574	293
Apropriação de encargos	11.370	
Demais custos de serviços prestados	6.391	4.689
	<u>311.281</u>	<u>299.721</u>

#### 30 Despesa por natureza

##### a) Despesas administrativas

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Pessoal	3.865	2.920	15.435	13.899
Serviços de terceiros	3.064	1.570	10.208	8.482
Reparos e manutenções	20		265	142
Despesas de ocupação	235	154	1.966	949
Saúde e medicina do trabalho	358	339	595	639
Depreciação e amortização			2.592	2.763
Doações	1.225	1.263	1.279	1.496
Despesas diversas	1.505	510	3.896	2.075
	<u>10.272</u>	<u>6.756</u>	<u>36.236</u>	<u>30.445</u>

## RTDR Participações S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### b) Despesas com vendas

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Publicidade e propaganda			8.817	12.443
Comissão vendas			14.431	13.369
Pessoal			4.443	4.249
Despesas com estoques concluídos	253	25	2.861	2.740
Brindes e premiações de vendas		10	2.808	4.718
Depreciação e amortização			3.886	2.245
Saúde e medicina do trabalho			431	173
Provisão (reversão) de inadimplência		72	2.437	9.693
Outras despesas com vendas	5		4.832	6.574
	<u>258</u>	<u>107</u>	<u>44.946</u>	<u>56.204</u>

#### 31 Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
<b>(+) Receitas financeiras</b>				
Juros de mora auferidos	212	75	8.570	4.836
Outras receitas financeiras	10	13	144	148
Rendimentos de aplicações financeiras	5.969	5.768	13.233	13.759
Realização de ajuste a valor presente			5.486	
Ganho em operações de SWAP		8.807		8.807
Atualização de contratos			12.320	23.074
	<u>6.191</u>	<u>14.663</u>	<u>39.753</u>	<u>50.624</u>

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
<b>(-) Despesas financeiras</b>				
Encargos financeiros e atualizações	33.662	47.692	41.140	51.783
Outras despesas financeiras	9.974	5.149	10.611	5.630
Perdas com operações de SWAP		9.907		9.907
Variação cambial passiva			1	27
	<u>43.636</u>	<u>62.748</u>	<u>51.752</u>	<u>67.347</u>

## RTDR Participações S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

#### 32 Apresentação de informações por segmentos

As informações por segmentos operacionais são apresentadas de modo consistente com o relatório interno fornecido para o principal tomador de decisões operacionais. O principal tomador de decisões operacionais, responsável pela alocação de recursos e pela avaliação de desempenho do segmento operacional, é a Diretoria Executiva, também responsável pela tomada das decisões estratégicas da Companhia.

A Administração da Companhia foca seus negócios na atividade de incorporação de imóveis de alto padrão destinados à venda, sendo esse o único segmento operacional avaliado atualmente. As informações são analisadas através de relatórios gerenciais internos e são consistentes com os saldos contábeis apresentados nas demonstrações financeiras.

#### 33 Seguros (não auditado)

Os principais bens do ativo imobilizado estão segurados em montante suficiente para cobertura de eventuais sinistros.

O escopo dos trabalhos de nossos auditores não inclui a emissão de opinião sobre a suficiência da cobertura de seguros, a qual foi determinada pela Administração do Grupo que considera suficiente para cobrir eventuais sinistros.

<b>Tipo</b>	<b>Importâncias seguradas</b>
Riscos Engenharia	R\$ 1.080.998
Prédio e Conteúdo	R\$ 78.435
Execuções fiscais	R\$ 67.616
Riscos Administração	R\$ 40.000
Riscos Ambientais	R\$1.000
Risco Civil	R\$ 129
Seguro Veículos	100%FIPE
Seguro Embarcação	R\$ 7.000

\* \* \*