



RIVA INCORPORADORA S/A
CNPJ: 13.457.942/0001-45

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Belo Horizonte, 16 de maio de 2024 - A Riva Incorporadora S.A., Companhia com foco no desenvolvimento de empreendimentos do segmento médio econômico, divulga seus resultados financeiros referentes ao exercício de 2023. Exceto quando indicado de outra forma, as informações deste documento estão expressas em moeda corrente nacional (Reais) e levam em consideração os valores publicados nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Riva.

Comentários sobre as Informações Financeiras

Receita Bruta: No exercício de 2023, a Receita Bruta da Riva atingiu R\$ 741 milhões, o maior patamar já registrado pela Companhia, o que correspondeu a um crescimento de 66% sobre 2022.

Receita Líquida: A Receita Líquida totalizou R\$ 708 milhões em 2023, um incremento de 68% em comparação a 2022, em função, principalmente, do crescimento da Receita com Vendas de Imóveis.

Lucro Bruto: Em 2023, o Lucro Bruto ajustado¹ alcançou R\$ 245 milhões, crescendo 52% em relação ao ano anterior. A Margem Bruta ajustada¹ foi de 34,6% no ano.

¹ Lucro Bruto e Margem Bruta ajustados: excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção.

Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas (SG&A): O volume de SG&A somou R\$ 58 milhões em 2023, decréscimo ano contra ano de 4% na soma das duas rubricas. Além da redução no valor absoluto, a representatividade dessas despesas em relação à Receita Líquida caiu de 14,5%, em 2022, para 8,3%, em 2023, uma relevante diluição de 6,2 p.p. no período.

Lucro Líquido: Dado o desempenho apresentado, o Lucro Líquido atribuível à Companhia atingiu R\$ 164 milhões no exercício de 2023, representando um crescimento de 109% sobre 2022, quando a rubrica somou R\$ 79 milhões. A Margem Líquida do período alcançou 23,2%, um aumento de 4,6 p.p. em relação ao exercício anterior.

Caixa e Endividamento: No encerramento do exercício de 2023, a Riva apresentou uma posição caixa líquida de R\$ 57 milhões. Com isso, o índice de alavancagem (dado pela Dívida Líquida/ Patrimônio Líquido) foi de -10,8% no período.

Caixa e Endividamento (R\$ milhões)	2023	2022	Δ %
Empréstimos e Financiamentos	63,3	28,3	123,8%
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras	120,0	100,3	19,6%
Dívida Líquida ¹	-56,6	-72,0	-21,3%
Dívida Líquida¹ / Patrimônio Líquido	-10,8%	-18,0%	7,2 p.p.

¹ Dívida Líquida: saldo total das linhas de Empréstimos e Financiamentos reduzido pelo saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras.

EBITDA

Recomposição do EBITDA (R\$ milhões)	2023	2022	Δ %
Lucro Líquido do Período	164,4	78,8	108,5%
(+) Depreciação e amortização	12,2	7,5	62,6%
(+) IR e CSLL	14,2	9,1	56,1%
(+) Participação de minoritários	9,8	17,1	-42,5%
(+/-) Resultado financeiro	(0,8)	1,2	-166,3%
EBITDA	199,8	113,8	75,6%
Margem EBITDA	28,2%	26,9%	1,3 p.p.
(+) Custo financiamento à produção ¹	10,5	5,9	77,4%
EBITDA Ajustado²	210,3	119,7	75,7%
Margem EBITDA Ajustada²	29,7%	28,3%	1,4 p.p.

¹ Linha de crédito destinada a empresas construtoras, incorporadoras ou Sociedades de Propósito Específico (SPE), destinada ao financiamento à produção de imóveis com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) e do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE). Os custos de financiamento são objeto de capitalização e são contabilizados no custo dos imóveis vendidos quando da venda desses imóveis.

² Ajuste pelos juros capitalizados de financiamento à produção.

RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

Informamos que os auditores independentes da PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda. não prestaram durante o exercício de 2023, outros serviços que não os relacionados com a auditoria externa. A contratação de auditores independentes está fundamentada nos princípios que resguardam a independência do auditor, que consistem em: (a) o auditor não deve auditar seu próprio trabalho; (b) não exercer funções gerenciais; e (c) não prestar quaisquer serviços que possam ser considerados proibidos pelas normas vigentes. As informações no relatório de desempenho que não estão claramente identificadas como cópia das informações constantes das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, não foram objeto de auditoria ou revisão pelos auditores independentes.

Balanco patrimonial em 31 de dezembro
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota	Controladora			Consolidado		
		31/12/2023	31/12/2022	01/01/2022	31/12/2023	31/12/2022	01/01/2022
Ativo circulante							
Caixa e equivalentes de caixa	3.1	10.562	37.757	29.786	57.841	76.701	72.613
Aplicações financeiras	3.2	35.458	4.568	19.497	62.141	23.600	34.146
Contas a receber	4.1	4.775	6.082	6.754	169.467	70.350	37.653
Estoques	5	-	-	1.039	489.283	276.117	288.113
Crédito com partes relacionadas	6.1	223.692	37.175	26.847	18.146	33.478	-
Contas a receber por alienação de investimentos	4.2	-	-	10.039	-	-	10.039
Tributos a recuperar	-	1.867	853	825	3.903	1.404	-
Outros créditos	4.3	1.181	22.032	5.646	33.692	43.626	20.453
Total do ativo circulante		277.535	108.467	100.433	834.473	525.276	486.608
Ativo não circulante							
Contas a receber	4.1	2.023	3.184	5.388	213.328	123.748	97.958
Estoques	5	7.226	62.639	18.622	733.855	743.833	537.222
Crédito com partes relacionadas	6.1	-	-	-	-	-	-
Depósitos judiciais	-	80	336	218	225	392	218
Tributos a recuperar	-	96	49	-	172	61	-
Contas a receber por alienação de investimentos	4.2	7.129	7.129	-	7.129	-	-
Outros créditos	4.3	-	-	-	5.442	-	-
Investimentos	7	401.455	418.069	440.059	51.632	54.413	55.672
Imobilizado	8	252	891	1.766	15.888	13.066	9.658
Intangível	-	97	128	157	179	257	381
Total do ativo não circulante		418.358	492.425	466.210	1.027.850	942.899	701.109
Total do ativo		695.893	600.892	566.643	1.862.323	1.468.175	1.187.717

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

Demonstrações dos resultados
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
Receita líquida	18	(1.120)	376	708.204	422.787
Custo da venda de imóveis e serviços prestados	19.1	(460)	3.477	(473.577)	(267.243)
Lucro bruto		(1.580)	3.853	234.627	155.544
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas gerais e administrativas	19.1	(4.507)	(11.608)	(6.551)	(14.165)
Despesas comerciais	19.1	578	(5.398)	(51.933)	(46.937)
Resultado de equivalência patrimonial	7	175.564	92.674	21.901	11.027
Outras receitas e (despesas) operacionais	19.2	(7.966)	1.993	(10.401)	824
Despesas financeiras		163.669	77.661	(46.984)	(49.251)
Receitas financeiras	20	(3.677)	(5.413)	(9.007)	(7.682)
Resultado financeiro líquido	20	5.992	2.780	9.823	6.451
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		2.315	(2.633)	816	(1.231)
Imposto de renda e contribuição social	21	(7)	(38)	(14.229)	(9.116)
Resultado líquido do exercício		164.397	78.843	174.230	95.946
Resultado líquido atribuível					
Riva Incorporadora S.A.		164.397	78.843	164.397	78.843
Participantes não controladores em SPEs e SCPs		-	-	9.833	17.103
Resultado líquido por ação		2,47	1,18	1,18	1,18
Básico		2,47	1,18	1,18	1,18
Diluído		2,47	1,18	1,18	1,18

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

Demonstrações dos resultados abrangentes
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
Lucro líquido do exercício		164.397	78.843	174.230	95.946
Total de resultado abrangente do exercício		164.397	78.843	174.230	95.946
Atribuível a					
Acionista da Companhia		164.397	78.843	164.397	78.843
Participação dos acionistas não controladores		-	-	9.833	17.103
Total		164.397	78.843	174.230	95.946

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

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de reais)

	Notas	Reservas de Lucro					Patrimônio líquido não controladores	Patrimônio líquido consolidado	
		Capital social	Ajuste de avaliação patrimonial	Legal	Investimentos	Para Lucros acumulados			
Saldos em 1º de janeiro de 2022		318.765	157	83	99	-	319.104	23.170	342.274
Resultado do exercício		-	-	-	-	78.843	78.843	17.103	95.946
Redução de capital não controladores		-	-	-	-	-	-	(18.793)	(18.793)
Constituição de Reservas		-	4.095	-	55.299	(59.394)	-	-	-
Dividendos Propostos		-	-	-	-	(19.449)	(19.449)	-	(19.449)
Transação com acionistas não controladores		-	80	-	-	80	80	-	80
Saldos em 31 de dezembro de 2022		318.765	237	4.178	55.398	-	378.578	21.480	400.058
Resultado do exercício		-	-	-	-	164.397	164.397	9.833	174.230
Redução de capital não controladores		-	-	-	-	-	-	12.089	12.089
Constituição de Reservas		-	8.220	-	117.134	(125.354)	-	-	-
Dividendos distribuídos		-	-	-	-	(39.043)	(39.043)	(24.254)	(63.297)
Transação com acionistas não controladores		-	83	-	-	83	83	-	83
Saldos em 31 de dezembro de 2023		318.765	320	12.398	172.532	-	504.015	19.148	523.163

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

Demonstrações do valor adicionado
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
Receitas					
Vendas de imóveis		587	2.476	733.196	440.778
Outras receitas e (despesas) operacionais		(7.966)	1.993	(10.401)	824
Provisão para créditos de liquidação duvidosa (constituição) reversos		(51)	21	(1.383)	(94)
Total		(7.430)	4.490	721.412	441.508
Insumos adquiridos de terceiros					
Matérias-primas consumidas		(603)	3.699	(399.591)	(228.891)
Materiais, energia, serviço de terceiros e outros operacionais		(1.417)	(1.498)	(6.893)	(5.510)
Outros		(1.641)	(1.778)	(45.564)	(36.837)
Total		(3.661)	423	(452.048)	(271.238)
Valor adicionado bruto		(11.091)	4.913	269.364	170.270
Depreciação e amortização líquidas		(700)	(974)	(12.169)	(7.484)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia		(11.791)	3.939	257.195	162.786
Valor adicionado recebido em transferência					
Resultado de equivalência patrimonial		175.564	92.674	21.901	11.027
Receitas financeiras		5.992	2.780	9.823	6.451
Total		181.556	95.454	31.724	17.478
Valor adicionado total a distribuir		169.765	99.393	288.919	180.264
Distribuição do valor adicionado					
Pessoal		28	12.879	57.385	43.728
Impostos, taxas e contribuições		1.663	2.159	37.838	27.013
Remuneração de capitais de terceiros		3.677	5.512	19.466	13.577
Parcela de lucro atribuída a acionistas não controladores		-	-	9.833	17.103
Lucros (prejuízos)		164.397	78.843	164.397	78.843
Total		169.765	99.393	288.919	180.264

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

	Nota	Controladora			Consolidado		
		31/12/2023	31/12/2022	01/01/2022	31/12/2023	31/12/2022	01/01/2022
Passivo circulante							
Empréstimos e financiamentos	9	-	-	123	629	447	130
Fornecedores	10	2.931	2.033	2.215	35.725	23.231	9.934
Fornecedores - Risco Sacado	10	-	-	-	2.164	2.944	2.393
Obrigações trabalhistas	11	294	1.066	1.824	6.933	5.138	3.961
Obrigações tributárias	12	316	410	483	11.317	5.881	4.285
Financiamento por arrendamento	-	58	58	58	58	58	58
Credores por imóveis compromissados	13	-	1.059	38.693	30.803	30.803	9.813
Adiantamento de clientes	14	-	-	-	42.131	13.078	177
Outras contas a pagar	15	87.248	41.294	50.969	81.939	49.588	55.405

RIVA INCORPORADORA S/A									
CNPJ: 13.457.942/0001-45									
31 de dezembro de 2022. Desta forma, os efeitos dessa reapresentação estão apresentados abaixo:									
(a) Balanços Patrimoniais									
	31/12/2021			Controladora			31/12/2022		
	Originalmen- te apresen- tado	Ajustes (b)	Ajustes em 2020 (a)	Reapresen- tado	Originalmen- te apresen- tado	Ajustes (c)	Ajustes em 2020 e 2021 (a+b)	Reapresen- tado	
Ativo circulante									
Outros créditos	5.646	-	-	5.646	22.032	-	-	22.032	
Tributos a recuperar	825	-	-	825	902	(49)	-	853	
Outros ativos circulantes	93.962	-	-	93.962	85.582	-	-	85.582	
Total do ativo circulante	100.433	-	-	100.433	108.516	(49)	-	108.467	
Ativo não circulante									
Outros créditos	-	-	-	-	-	-	-	-	
Investimentos	443.617	(3.079)	(479)	440.059	424.676	(3.049)	(3.558)	418.069	
Tributos a recuperar	-	-	-	-	49	-	-	49	
Outros ativos não circulantes	26.151	-	-	26.151	74.307	-	-	74.307	
Total do ativo não circulante	469.768	(3.079)	(479)	466.210	498.983	(3.000)	(3.558)	492.425	
Total do ativo	570.201	(3.079)	(479)	566.643	607.499	(3.049)	(3.558)	600.892	
Passivo circulante									
Passivo de cessão	-	-	-	-	982	(699)	-	283	
Outros Passivos Circulantes	97.930	-	-	97.930	88.416	-	-	88.416	
Total do passivo circulante	97.930	-	-	97.930	89.398	(699)	-	88.699	
Passivo não circulante									
Passivo de cessão	-	-	-	-	699	-	-	699	
Outros Passivos Circulantes	149.609	-	-	149.609	132.916	-	-	132.916	
Total do passivo não circulante	149.609	-	-	149.609	132.916	699	-	133.615	
Total do passivo e patrimônio líquido	570.201	(3.079)	(479)	566.643	607.499	(3.049)	(3.558)	600.892	

	31/12/2021			Controladora			31/12/2022		
	Originalmen- te apresen- tado	Ajustes (b)	Ajustes em 2020 (a)	Reapresen- tado	Originalmen- te apresen- tado	Ajustes (c)	Ajustes em 2020 e 2021 (a+b)	Reapresen- tado	
Ativo circulante									
Estoques	286.502	1.414	197	288.113	273.739	767	1.611	276.117	
Tributos a recuperar	1.044	-	-	1.044	1.465	(61)	-	1.404	
Outros créditos	26.523	(5.201)	(869)	20.453	53.242	(3.546)	(6.070)	43.626	
Outros ativos circulantes	176.998	-	-	176.998	204.129	-	-	204.129	
Total do ativo circulante	491.067	(3.787)	(672)	486.608	532.575	(2.840)	(4.459)	525.276	
Ativo não circulante									
Outros créditos	-	-	-	-	-	-	-	-	
Tributos a recuperar	-	-	-	-	61	-	-	61	
Investimentos	55.672	-	-	55.672	54.793	(380)	-	54.413	
Outros ativos não circulantes	645.437	-	-	645.437	888.425	-	-	888.425	
Total do ativo não circulante	701.109	-	-	701.109	943.218	(319)	-	942.899	
Total do ativo	1.192.176	(3.787)	(672)	1.187.717	1.475.793	(3.159)	(4.459)	1.468.175	
Passivo circulante									
Passivo de cessão	-	-	-	-	75.718	(64.508)	-	11.210	
Outros Passivos Circulantes	141.472	-	-	141.472	184.123	-	-	184.123	
Total do passivo circulante	141.472	-	-	141.472	259.841	(64.508)	-	195.333	
Passivo não circulante									
Passivo de cessão	-	-	-	-	64.508	-	-	64.508	
Outros Passivos Circulantes	703.971	-	-	703.971	808.276	-	-	808.276	
Total do passivo não circulante	703.971	-	-	703.971	808.276	64.508	-	872.784	
Total do passivo e patrimônio líquido	1.192.176	(3.787)	(672)	1.187.717	1.475.793	(3.159)	(4.459)	1.468.175	

	31/12/2021			Controladora			31/12/2022		
	Originalmen- te apresen- tado	Ajustes (b)	Ajustes em 2020 (a)	Reapresen- tado	Originalmen- te apresen- tado	Ajustes (c)	Ajustes em 2020 e 2021 (a+b)	Reapresen- tado	
Receita líquida	376	-	-	376	422.787	-	-	422.787	
Custo da venda de imóveis e serviços prestados	3.477	-	-	3.477	(263.054)	(4.189)	-	(267.243)	
Lucro bruto	3.853	-	-	3.853	159.733	(4.189)	-	155.544	
Despesas (despesas) operacionais	(11.608)	-	-	(11.608)	(14.165)	-	-	(14.165)	
Despesas gerais e administrativas	(5.398)	-	-	(5.398)	(46.937)	-	-	(46.937)	
Despesas comerciais	95.723	(3.049)	-	92.674	11.407	(380)	-	11.027	
Resultado com equivalência patrimonial	1.993	-	-	1.993	824	-	-	824	
Outras receitas e (despesas) operacionais	80.710	(3.049)	-	77.661	(48.871)	(380)	(49.251)	(49.251)	
Despesas financeiras	(5.413)	-	-	(5.413)	(9.092)	1.410	-	(7.682)	
Receitas financeiras	2.780	-	-	2.780	6.451	-	-	6.451	
Resultado financeiro	(2.633)	-	-	(2.633)	(2.641)	1.410	-	(1.231)	
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	81.930	(3.049)	-	78.881	108.221	(3.159)	-	105.062	
Imposto de renda e contribuição social	(38)	-	-	(38)	(9.116)	-	-	(9.116)	
Resultado líquido do período	81.892	(3.049)	-	78.843	99.105	(3.159)	-	95.946	
Resultado líquido atribuído	81.892	(3.049)	-	78.843	81.892	(3.049)	-	78.843	
Direcional Engenharia S.A.	17.213	-	-	17.213	17.213	(110)	-	17.103	
Participantes não controladores em SPEs e SCs	-	-	-	-	-	-	-	-	

	31/12/2021			Controladora			31/12/2022		
	Originalmen- te apresen- tado	Ajustes (b)	Ajustes em 2020 (a)	Reapresen- tado	Originalmen- te apresen- tado	Ajustes (c)	Ajustes em 2020 e 2021 (a+b)	Reapresen- tado	
Saldo em 31 de dezembro de 2021 (original)	3.657	-	-	3.657	24.071	-	-	24.071	
Ajustes 2020 (a)	(479)	-	-	(479)	(193)	-	-	(672)	
Ajustes (b)	(3.079)	-	-	(3.079)	(708)	-	-	(3.787)	
Saldo em 31 de dezembro de 2021 (reapresentado)	99	-	-	99	23.170	-	-	23.170	
Saldo em 31 de dezembro de 2022 (original)	62.005	-	-	62.005	385.185	22.491	-	407.676	
Ajustes 2020 e 2021 (a+b)	(3.558)	-	-	(3.558)	(901)	-	-	(4.459)	
Ajustes (c)	(3.049)	-	-	(3.049)	(110)	-	-	(3.159)	
Saldo em 31 de dezembro de 2022 (reapresentado)	55.398	-	-	55.398	378.578	21.480	-	400.058	

	31/12/2021			Controladora			31/12/2022		
	Originalmen- te apresen- tado	Ajustes (b)	Ajustes em 2020 (a)	Reapresen- tado	Originalmen- te apresen- tado	Ajustes (c)	Ajustes em 2020 e 2021 (a+b)	Reapresen- tado	
Das atividades operacionais									
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	81.930	(3.049)	-	78.881	108.221	(3.159)	-	105.062	
Resultado de equivalência patrimonial	(95.723)	3.049	-	(92.674)	(11.407)	380	-	(11.027)	
Créditos diversos	(16.386)	-	-	(16.386)	(26.719)	2.779	-	(23.940)	

	31/12/2021			Controladora			31/12/2022		
	Originalmen- te apresen- tado	Ajustes (b)	Ajustes em 2020 (a)	Reapresen- tado	Originalmen- te apresen- tado	Ajustes (c)	Ajustes em 2020 e 2021 (a+b)	Reapresen- tado	
Valor adicionado recebido em transferência									
Resultado de equivalência patrimonial	95.723	(3.049)	-	92.674	11.407	(380)	-	11.027	
Receitas financeiras	2.780	-	-	2.780	6.451	-	-	6.451	
Total	98.503	(3.049)	-	95.454	17.858	(380)	-	17.478	
Valor adicionado total a distribuir	102.442	(3.049)	-	99.393	180.644	(380)	-	180.264	
Distribuição do valor adicionado									
Pessoal	12.879	-	-	12.879	43.728	-	-	43.728	
Impostos, taxas e contribuições	2.159	-	-	2.159	27.013	-	-	27.013	
Remuneração de capitais de terceiros	5.512	-	-	5.512	10.798	2.779	-	13.577	
Lucros/prejuízos retidos	81.892	(3.049)	-	78.843	81.892	(3.049)	-	78.843	
Parcela do resultado atribuído a acionistas não controladores	-	-	-	-	17.213	(110)	-	17.103	
Total	102.442	(3.049)	-	99.393	180.644	(380)	-	180.264	

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Caixa e bancos	241	558	47.683	16.825
Equivalentes de caixa - aplicações financeiras	10.321	37.199	10.158	59.876
Total	10.562	37.757	57.841	76.701

Os saldos de caixa e equivalentes de caixa referem-se às aplicações diretamente em CDB que acompanham o CDI, com resgate em D+0 e que não estão sujeitos à mudança relevante de valor.

Aplicações em letra financeira do Tesouro (Títulos Públicos)	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Letras financeiras (Títulos Privados)	2.689	2.867	4.907	14.889
Total	32.769	1.701	57.234	8.711
Total	35.458	4.568	62.141	23.600

As aplicações financeiras da Companhia, classificadas como equivalentes de caixa e os títulos públicos e privados, têm rendimento atrelado ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI), com remuneração que varia entre 95,00% e 106,49% do CDI, conforme natureza e prazo de cada instrumento. Em 31 de dezembro de 2023, a rentabilidade média bruta nos últimos 12 meses das aplicações financeiras da Companhia foi de 98,79% do CDI (106,20% em 2022).

4. Contas a receber

4.1. Contas a receber operacional

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Contas a receber por incorporação de imóveis	6.882	9.296	32.813	27.563
Unidades concluídas	-	-	371.613	179.687
Unidades não concluídas	-	-	(1.725)	(437)
(-) Provisão para perdas de contas a receber	(84)	(30)	(19.978)	(12.793)
(-) Ajuste a valor presente	-	-	-	-
Total	6.798	9.266	382.723	194.020

Contas a receber por prestação de serviços

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Intermediação imobiliária	-	-	72	78
Total	6.798	9.266	382.795	194.098

Circulante

Não circulante

A Companhia reconhece provisão para perda sobre o contas a receber de as parcelas de financiamento direto com o cliente. O valor é contabilizado em contrapartida do grupo de "Outras despesas" no resultado. Abaixo a movimentação do saldo Controladora e consolidado da provisão para perda:

	31/12/2022		(-) Provisão		(+ Reversão		(-) Baixa alienação de investimentos		31/12/2023	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Controladora	(30)	(74)	20	-	-	-	-	-	(84)	-
Consolidado	(437)	(2.023)	223	512	-	-	-	-	(1.725)	-

Em decorrência dos critérios de reconhecimento de receita, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está integralmente refletido nas Demonstrações financeiras individuais e consolidadas, uma vez que o seu registro



RIVA INCORPORADORA S/A
CNPJ: 13.457.942/0001-45

7. Investimentos

(a) Abaixo a movimentação dos saldos em 31 de dezembro de 2023

Empresas Controladas	Participação	31/12/2022	Dividendos	Equivalência Patrimonial	(-) Amortização de Mais-valia	Subscrição (redução) de capital/AFAC	Alienação de participação societária	31/12/2023
BFRE Assessoria Empresarial e Participações Ltda	100,00%	98.772	-	3.910	(1.461)	2.124	-	103.345
Manauara VII Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	100,00%	28.025	(15.333)	27.833	-	(1.311)	-	39.214
Direcional SP I Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	16.327	-	5.322	-	6.255	-	27.904
Direcional Santo Antônio Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	27.919	-	(394)	-	140	-	27.665
Riva Incorporadora S/A - SCP Riva Barra	65,00%	13.221	(6.931)	13.957	-	2.136	-	22.383
Altos Pilares Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	30.055	(18.912)	2.197	-	1.058	-	14.398
Campo Azul Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	11.647	-	7.019	-	(4.710)	-	13.956
Lajeado Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	19.989	(7.654)	15.450	-	(13.931)	-	13.854
Juazeiro Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	10.275	-	(13)	-	544	-	10.806
Diorama Empreendimento Imobiliário Ltda (b)	100,00%	6.938	-	3.563	-	-	-	10.501
Braga Empreendimentos Imobiliários Ltda (b)	75,00%	6.007	-	3.679	-	-	-	9.686
Sapucaia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	6.054	-	4	-	(133)	-	5.925
Riacho Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda	95,87%	6.440	(1.454)	(45)	-	126	-	5.067
Frutal Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	9.558	(18.664)	18.654	-	(4.530)	-	5.018
Galvão Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	2.839	-	(1.075)	-	2.683	-	4.447
Timon Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	-	4.384	-	-	-	4.385
Água Comprida Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	180	-	3.780	-	283	-	4.243
Vargem Bonita Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	959	-	(9)	-	2.222	-	3.172
Guadalupe Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	(3.278)	6.123	-	(105)	-	2.740
QRTZ 26 Incorporações de Imóveis SPE Ltda	50,00%	2.191	-	(5)	(42)	1.779	-	2.688
Atica Desenvolvimento Imobiliário Ltda	75,00%	-	-	(5)	-	-	-	1.774
Olaria Empreendimentos Imobiliários Ltda (b)	100,00%	-	(516)	2.157	-	-	-	1.641
Riva Incorporadora S/A - SCP Rio do Sul Barra	100,00%	-	-	1.186	-	376	-	1.562
Cotia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	-	1.349	-	1	-	1.350
Irani Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	723	-	(102)	-	624	-	1.245
Vargem Alta Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	397	-	(18)	-	667	-	1.046
Malaquita Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	-	17.574	-	5.464	-	(2.531)	(20.507)	-
Grauna Incorporadora S/A (a)	-	14.710	(12.987)	13.400	(1.346)	(1.291)	(12.486)	-
Outras Controladas	-	32.856	(15.039)	15.354	-	(23.363)	-	9.808
Total		363.656	(100.768)	153.663	(2.849)	(30.886)	(32.993)	349.823

Empresas Controladas em conjunto	Participação	31/12/2022 (Reapresentado - Nota 2.31)	Dividendos	Equivalência Patrimonial	(-) Amortização de Mais-valia	Subscrição (redução) de capital/AFAC	Alienação de participação societária	31/12/2023
Osasco Lote 3 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	50,00%	25.759	-	(151)	-	5.321	-	30.339
Ri80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda	50,00%	3.269	(18.144)	22.885	-	9.849	-	17.859
Riva Incorporadora S/A - SCP SELETO	59,91%	11.026	(1.274)	(634)	-	(6.084)	-	2.834
Lucio Evora Empreendimento SPE Ltda	-	38	-	-	-	(38)	-	-
Lucio Cascais Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	-	6.385	(750)	-	-	(5.635)	-	-
Osasco Lote 2 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	-	1.744	-	-	-	(1.744)	-	-
Lucio Fatima Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	-	4.829	(1.553)	-	(536)	(2.740)	-	-
Lucio Verona Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	1.352	-	-	-	(1.352)	-	-
Outras coligadas e controladas em conjunto	-	1	-	1	-	(2)	-	-
Total		54.413	(21.721)	21.901	(536)	(2.425)	-	51.632

a) A Companhia realizou a venda dessas empresas conforme detalhes na nota explicativa 4.2. b) SPE's que não auferiram resultado no período pois ainda se encontram em fase pré-operacional. (b) Abaixo a composição dos saldos das controladas e controladas em conjunto em 31 de dezembro de 2023

Empresas Controladas	Participação	Ativo		Passivo		Resultado
		Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante	
Bfre Assessoria Empresarial E Participações Ltda	100,00%	36.421	6.834	6.919	9.768	26.568
Manauara VII Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100,00%	67.455	20.269	19.851	28.658	39.215
Direcional Sp I Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	30.929	17.704	14.759	5.969	27.905
Direcional Santo Antônio Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	28.758	1.317	2.394	16	27.665
Riva Incorporadora S/A - Scp Riva Barra	65,00%	11.679	44.412	21.656	-	34.435
Altos Pilares Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	24.416	199	10.216	-	14.399
Campo Azul Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	19.723	10.650	8.049	8.368	7.019
Lajeado Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	32.557	14.814	10.897	22.620	13.854
Juazeiro Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	12.060	252	1.003	10.805
Diorama Empreendimento Imobiliário Ltda	100,00%	13.639	8.809	9.739	2.208	10.501
Braga Empreendimentos Imobiliários Ltda	75,00%	17.254	12.728	14.534	2.534	12.914
Sapucaia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	695	221.387	111	216.046	5.925
Riacho Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda	95,87%	6.951	2.872	2.437	2.101	5.285
Frutal Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	48.801	15.254	34.911	24.127	5.017
Galvão Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	13.001	2.879	3.545	7.888	4.447
Timon Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	16.304	5.531	7.976	9.474	4.385
Água Comprida Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	10.086	6.549	3.287	9.105	4.243
Vargem Bonita Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	49.709	78	18.769	27.846	(9)
Guadalupe Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	27.247	4.357	17.456	11.408	6.123
QRTZ 26 Incorporações De Imóveis Spe Ltda	60,00%	11.540	6.288	4.506	9.372	3.950
Atica Desenvolvimento Imobiliário Ltda	75,00%	7.676	51	464	4.898	2.365
Olaria Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	10.825	1.083	10.268	-	1.640
Riva Incorporadora S/A - Scp Rio Do Sul Barra	75,00%	1	7.213	5.131	-	2.083
Cotia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	537	1.349	536	-	1.350
Irani Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	7.403	72	6.087	1.244
Vargem Alta Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	27.644	27.013	578	53.034	1.045
Outras Controladas	-	313.829	506.852	232.107	515.702	72.872
TOTAL CONTROLADAS		827.677	965.955	461.420	978.232	353.980
Osasco Lote 3 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	50,00%	1.290	44.571	193	19	45.649
Ri80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda	50,00%	8.845	14.716	14.843	-	35.718
Riva Incorporadora S/A - Scp Seletto	59,91%	38.836	12.477	8.563	38.019	4.731
Outras Controladas em conjunto	-	-	-	-	-	(1)
CONTROLADAS EM CONJUNTO		48.971	98.764	23.599	38.038	86.098

(i) Valor refere-se ao patrimônio líquido da investida, incluindo o resultado do período. Em 31 de dezembro de 2023 e em 31 de dezembro de 2022, 48,60% e 43,54%, respectivamente, dos ativos da Companhia estão inseridos na estrutura de segregação patrimonial, conforme estabelecido pela Lei nº 10.931/04.

8. Imobilizado

Controladora	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Equipamentos de informática	Benefiteira imóveis de terceiros	Estande de vendas	Ativos de direito de uso	Outros	Total
Taxas de depreciação	10%	10%	20%	8%	(a)	(b)	-	-
Custo	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31/12/2022	134	100	232	26	8.304	271	11	9.078
Adições	-	5	19	-	-	-	-	24
Saldo em 31/12/2023	134	105	251	26	8.304	271	11	9.102
Depreciação/reversão	(99)	(74)	(109)	(6)	(7.759)	(129)	(11)	(8.187)
Depreciação do exercício	(13)	(10)	(37)	(6)	(544)	(53)	-	(663)
Saldo em 31/12/2023	(112)	(84)	(146)	(12)	(8.303)	(182)	(11)	(8.850)
Valor contábil	35	26	123	20	545	142	-	891
Em 31/12/2022	22	21	105	14	1	89	-	252
Taxas de depreciação	10%	10%	20%	8%	(a)	(b)	-	-
Custo	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31/12/2021	134	99	193	26	8.289	271	11	9.023
Adições	-	1	39	-	15	-	-	55
Saldo em 31/12/2022	134	100	232	26	8.304	271	11	9.078
Depreciação/reversão	(86)	(64)	(75)	(1)	(6.943)	(77)	(11)	(7.257)
Depreciação do exercício	(13)	(10)	(34)	(5)	(816)	(52)	-	(930)
Saldo em 31/12/2022	(99)	(74)	(109)	(6)	(7.759)	(129)	(11)	(8.187)
Valor contábil	48	35	118	25	1.346	194	-	1.766
Em 31/12/2021	35	26	123	20	545	142	-	891
Consolidado								
Taxas de depreciação	10%	10%	20%	8%	(a)	(b)	-	-
Custo	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31/12/2022	215	2.539	528	733	432	23.920	271	28.650
Adições	77	1.140	166	257	125	7.349	-	9.114
Baixas	(1)	(886)	(5)	(58)	(10)	(151)	-	(1.111)
Saldo em 31/12/2023	291	2.793	689	932	547	31.118	271	36.653
Depreciação/reversão	(120)	-	(130)	(254)	(105)	(14.834)	(12)	(15.584)
Depreciação do exercício	(25)	(601)	(56)	(149)	(97)	(4.338)	(52)	(5.318)
Baixas	-	-	-	-	-	125	-	137
Saldo em 31/12/2023	(145)	(601)	(186)	(392)	(201)	(19.047)	(12)	(20.765)
Valor contábil	95	2.539	398	479	327	9.086	142	13.066
Em 31/12/2022	146	2.192	503	540	346	12.071	90	15.888
Taxas de depreciação	10%	10%	20%	8%	(a)	(b)	-	-
Custo	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31/12/2021	201	-	460	449	420	18.270	271	20.083
Adições	14	2.539	68	284	12	5.650	-	8.567
Saldo em 31/12/2022	215	2.539	528	733	432	23.920	271	28.650
Depreciação/reversão	(99)	-	(82)	(150)	(21)	(9.984)	(77)	(10.425)
Depreciação do exercício	(21)	-	(48)	(104)	(84)	(4.850)	(52)	(5.159)
Saldo em 31/12/2022	(120)	-	(130)	(254)	(105)	(14.834)	(12)	(15.584)
Valor contábil	102	-	378	299	399	8.286	194	9.658
Em 31/12/2021	95	2.539	398	479	327	9.086	142	13.066

RIVA INCORPORADORA S/A CNPJ: 13.457.942/0001-45 PG 6/6

Não é esperado que fluxos de caixa incluídos nas análises de maturidade da Companhia possam ocorrer significativamente mais cedo ou em montantes significativamente diferentes...

Companhia mantém depósitos judiciais, em 31 de dezembro de 2023, no montante de R\$225 (R\$392 em 31 de dezembro de 2022), como parte de discussão de seus passivos contingentes.

Table with columns: Nota, 2023, 2022, 2023, 2022. Rows include Ativos financeiros, Custos amortizados, Contas a receber, etc.

Table with columns: 2023, 2022, 2023, 2022. Rows include Atividade de Financiamento, Juros sobre encargos e financiamentos, etc.

24. Seguros Os seguros são contratados pelo Grupo Direcional (sendo controlador direto da Riva, a Direcional Engenharia S.A.), que adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância...

Table with columns: Itens, Tipo de cobertura, Importância segurada. Rows include Seguro de construção, Seguro garantia pós entrega, etc.

DIRETORIA: JOÃO ADRIANO PONCIANO NOBRE, EDUARDO FERREIRA QUINTELLA, PAULO HENRIQUE MARTINS DE SOUSA. CONTADOR RESPONSÁVEL: MANOEL RODRIGUES NETO, CRC/MG 85.100

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos Administradores e Acionistas Riva Incorporadora S.A.

Opinião Examinamos as demonstrações financeiras individuais da Riva Incorporadora S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado...

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..."

ênfase Conforme descrito na nota explicativa 2.1.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil...

Outros assuntos Valores correspondentes ao exercício anterior O exame das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022, preparadas originalmente antes dos ajustes descritos na Nota 2.3, foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes...

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...

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 e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil...

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...

Table with columns: Valor contábil, Valor justo, Diferença, Valor contábil, Valor justo, Diferença. Rows include Ativos financeiros, Custos amortizados, etc.

Table with columns: Valor contábil, Valor justo, Diferença, Valor contábil, Valor justo, Diferença. Rows include Passivos financeiros, Custos amortizados, etc.

Em 31 de dezembro de 2022 o valor justo dos instrumentos financeiros está demonstrado conforme tabela abaixo:

Table with columns: Valor contábil, Valor justo, Diferença, Valor contábil, Valor justo, Diferença. Rows include Ativos financeiros, Custos amortizados, etc.

Table with columns: Valor contábil, Valor justo, Diferença, Valor contábil, Valor justo, Diferença. Rows include Passivos financeiros, Custos amortizados, etc.

Análise de sensibilidade: A Companhia deve apresentar uma análise de sensibilidade para cada tipo de risco de mercado originado por instrumentos financeiros e considerados relevantes pela Administração...

Table with columns: Saldo Líquido em 31/12/2023, Queda 50%, Queda 25%, Cenário Provável, Aumento 25%, Aumento 50%. Rows include TR, CDI, IPCA, POUP, INCC, Total.

Gerenciamento de riscos do negócio: Sistema de controle de risco: Para conseguir administrar de forma eficiente seu risco, a Companhia exerce o controle operacional de todos os empreendimentos em andamento...

Table with columns: 2023, 2022. Rows include Empréstimos e financiamentos, Caixa e equivalente de caixa, etc.

Ativos dados em garantia: Os ativos dados em garantia relativos aos empréstimos e financiamentos estão divulgados nas Notas Explicativas nº 8 e 9. A

Advertisement for DIRECIONAL real estate, featuring a family and the slogan 'Transformando vidas, construindo um futuro melhor.' Includes contact information and website.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/A22C-B6CA-30B7-6679> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: A22C-B6CA-30B7-6679



Hash do Documento

NsiZ7Coyq1Ixe1ali22NJTo1ZflmNFEqeOpAuVz2RcY=

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 16/05/2024 é(são) :

Ruy Adriano Borges Muniz (ADMINISTRADOR) - 464.189.546-53

em 16/05/2024 22:00 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital - EDIMINAS S A EDITORA GRAFICA

INDUSTRIAL DE MINAS - 19.207.588/0001-87

