

NORTIS INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis individuais e  
consolidadas

Em 31 de dezembro de 2024

NORTIS INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas  
Em 31 de dezembro de 2024

Conteúdo

Relatório da Administração

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis  
individuais e consolidadas

Balancos patrimoniais individuais e consolidados

Demonstrações do resultado individuais e consolidadas

Demonstrações do resultado abrangente individuais e consolidadas

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido individuais e consolidadas

Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidadas

Demonstrações do valor adicionado individuais e consolidadas

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e  
consolidadas

## Mensagem da Administração

A Administração da Nortis Incorporadora e Construtora S.A. ("Grupo Nortis" ou "Companhia"), vem por meio deste apresentar o resultado da Companhia, suas controladas e investidas para o exercício de doze meses findos em 31 de dezembro de 2024.

O ano de 2024 foi marcado por importantes conquistas e avanços estratégicos para o Grupo Nortis. Realizamos seis lançamentos no período, totalizando um VGV (Valor Geral de Vendas) de R\$ 717 milhões, com 100% de participação da Companhia. Todos os empreendimentos estão inseridos no segmento econômico, alinhados ao Programa Minha Casa Minha Vida ("MCMV").

Pelo segundo ano consecutivo, a Companhia atingiu um recorde histórico em vendas, alcançando R\$ 996 milhões em Vendas Contratadas, com 2.829 unidades comercializadas. Encerramos o ano com um estoque de 1.210 unidades, sendo apenas 2,3% em unidades de estoque pronto. Esse desempenho refletiu em uma VSO (Velocidade de Vendas sobre Oferta) Anual<sup>1</sup> de 57,3%, demonstrando a força de nosso portfólio e a aceitação no mercado.

No âmbito financeiro, o Grupo Nortis também registrou resultados expressivos, alcançando Receita Líquida de R\$ 869 milhões, Lucro Bruto de R\$ 298 milhões e Lucro Líquido de R\$ 112 milhões, representando um ROE<sup>2</sup> (Retorno sobre Patrimônio Líquido) de 44,1%.

Além disso, ao longo de 2024, com o aumento da taxa de juros, a Companhia reduziu sua dívida líquida em 83% em relação ao ano anterior. Essa otimização da estrutura de capital permitiu manter um baixo nível de endividamento, com uma relação dívida líquida/patrimônio líquido de 0,10%.

A geração de caixa operacional atingiu R\$ 196 MM consolidando a solidez financeira do Grupo Nortis e ampliando nossa capacidade de investir em novos projetos e reforçando nossa trajetória de crescimento sustentável.

Durante o ano, concluímos 15 empreendimentos, sendo 06 no segmento de alto padrão e 09 no segmento econômico, totalizando mais de 3.270 unidades entregues. Em paralelo, adquirimos 18 terrenos com um potencial de desenvolvimento estimado em um VGV de aproximadamente R\$ 3,2 bilhões, reforçando nossa capacidade de geração de valor futuro.

Mantendo nossa postura estratégica e cautelosa, seguimos atentos às melhores oportunidades do mercado, sempre em alinhamento com o plano de negócios estabelecido. Nosso foco permanece na entrega de projetos de qualidade, com crescimento sustentável e geração de valor para nossos acionistas, colaboradores, parceiros e clientes.

Olhando para o futuro, estamos confiantes em nossa capacidade de alcançar resultados ainda mais significativos, impulsionados pelo compromisso e pela dedicação de nossa equipe e parceiros. Seguimos otimistas quanto às perspectivas de crescimento e consolidação de nossa posição de destaque no mercado imobiliário brasileiro.

A Administração

## Desempenho Financeiro

No exercício de 2024, a Companhia alcançou uma Receita Líquida de R\$ 869 milhões, representando um crescimento de 17,7% em relação ao ano anterior. Esse resultado reflete o aumento expressivo no volume de vendas, o progresso físico das obras e o sucesso nos lançamentos realizados ao longo do ano. A performance foi potencializada pela apropriação de receitas de projetos em andamento, utilizando o método de contabilização "PoC" (Percentage of Completion).

O Lucro Bruto registrou R\$ 298 milhões, um crescimento notável de 39,0% em comparação com o ano anterior, demonstrando a eficiência operacional da Companhia. A margem bruta alcançou 34,3%, o que representa um incremento de 5,3 p.p.

Além disso, a margem líquida apresentou um aumento de 2,9 p.p., impulsionada pela otimização das despesas comerciais e administrativas (SG&A), evidenciando o foco da Companhia em gestão eficiente e controle de custos.

Esses resultados reforçam a sólida execução do plano estratégico da Companhia, consolidando sua posição de destaque no mercado imobiliário.

Indicadores financeiros consolidados  (em R\$ milhares)	Período de 12 meses encerrado em	
	31 de dezembro de 2024	31 de dezembro de 2023
Receita Líquida	868.689	737.894
Lucro Bruto	297.714	214.130
<i>% Margem Bruta</i>	<i>34,3%</i>	<i>29,0%</i>
EBITDA <sup>1</sup>	183.143	124.593
<i>% Margem EBITDA</i>	<i>21,1%</i>	<i>16,9%</i>
Lucro Líquido	112.155	73.488
<i>% Margem Líquida</i>	<i>12,9%</i>	<i>10,0%</i>
Dívida Líquida <sup>2</sup>	17.090	142.049
Caixa e Títulos e Valores Mobiliários	217.812	203.184
Dívida Bruta	234.902	345.233
ROE <sup>3</sup>	<i>44,1%</i>	<i>38,1%</i>

<sup>1</sup>Ebitda: Resultado líquido do período, acrescido dos tributos sobre o lucro, dos resultados financeiros líquidas e das depreciações, amortizações e exaustões, conforme INSTRUÇÃO CVM N° 527, DE 04 DE OUTUBRO DE 2012.

<sup>2</sup>Dívida Líquida: Saldo de empréstimos e financiamentos e debêntures (circulante e não circulante) descontado de caixa, equivalente de caixa e títulos e valores mobiliários.

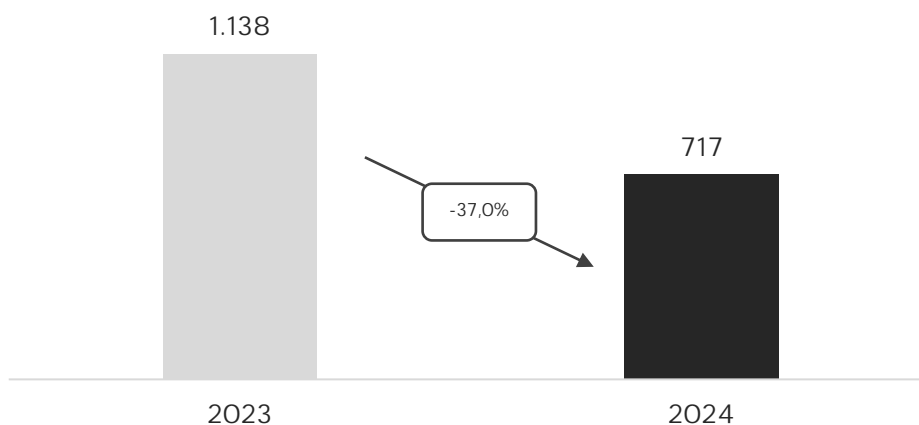
<sup>3</sup>Return on Equity (ROE), corresponde ao retorno sobre o patrimônio líquido, calculando a partir do lucro líquido sobre o patrimônio líquido médio.

## Desempenho Operacional

### Lançamentos

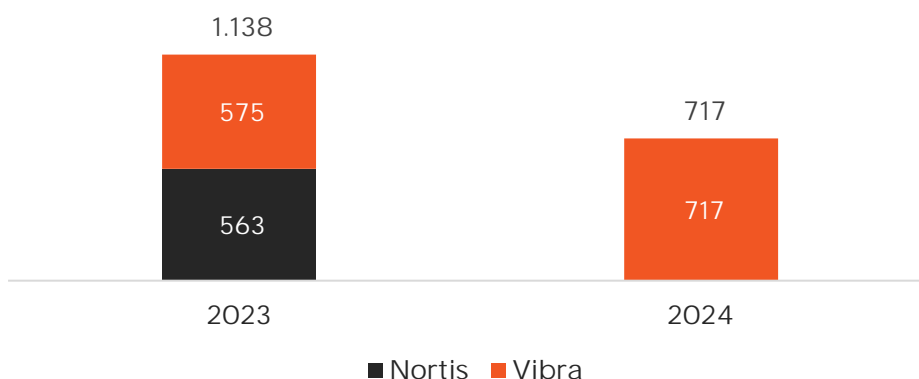
Em 2024, a Companhia lançou R\$ 717 milhões em VGV Total, sendo 100% de participação própria, o que representou uma redução de 37,0% no volume lançado em comparação ao ano anterior.

### GVV Lançado (R\$ MM)



O total lançado em 2024, foram seis empreendimentos lançados referindo-se ao segmento econômico e emergente, sob a marca Vibra.

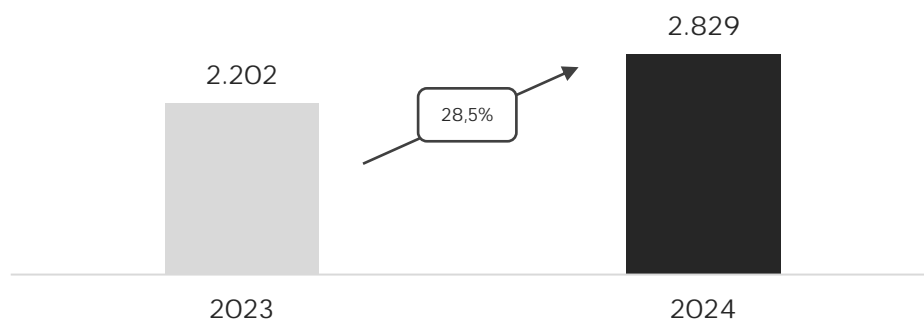
### Lançamentos (R\$ MM)



### Vendas Contratadas

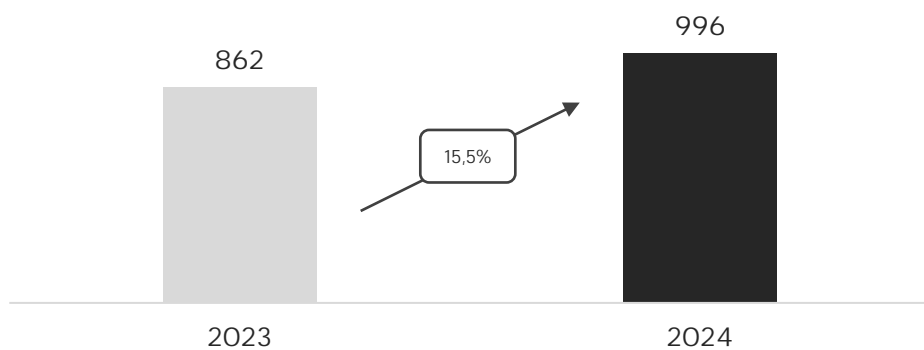
No ano de 2024, as vendas contratadas atingiram um total de 2.829 unidades, representando um crescimento expressivo de 28,5% em comparação ao ano anterior. Esse aumento é fruto das estratégias implementadas pela Companhia, como o reajuste estratégico de preços e a oferta de empreendimentos bem localizados, com diferenciais competitivos e foco na mobilidade urbana, atendendo às demandas do público-alvo de maneira assertiva.

## Unidades vendidas

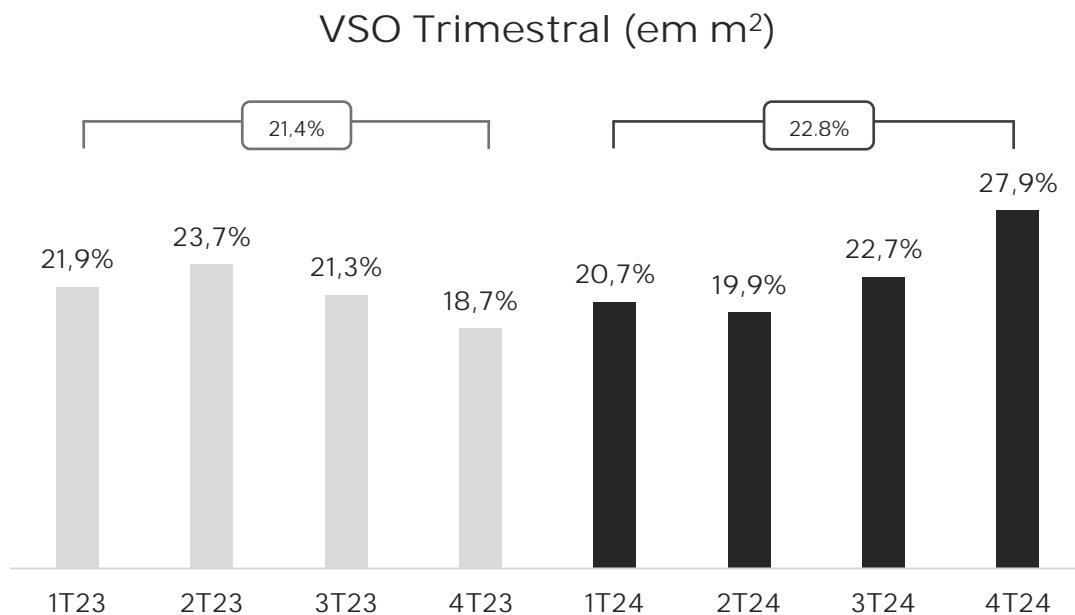


O VGV equivalente às unidades vendidas em 2024 foi de R\$ 996 milhões, apresentando um aumento de 15,5% quando comparado com o ano anterior.

## Vendas contratadas (R\$ MM)



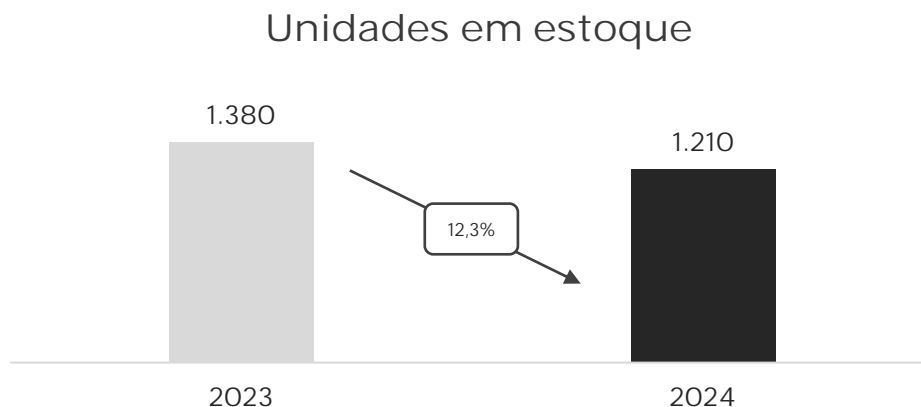
Em termos de VSO Trimestral, o Grupo Nortis atingiu uma média de 22,8% em 2024, frente a 21,4% no período de 2023. O VSO Anual de 2024 foi de 57,3 %, sendo 9.9 bps maior que no ano anterior (47,4%).



### Obras Concluídas e Estoque

Ao longo de 2024, o Grupo Nortis teve recorde de entrega, concluímos 15 empreendimentos lançados entre os anos de 2020 e 2022, com um índice de 99,3% de unidades vendidas.

Adicionalmente, a Companhia encerrou o período com 1.210 unidades em estoque, sendo apenas 28 unidades de obras concluídas. Nosso estoque teve uma redução de 12,3% em comparação ao ano de 2023.



## Relacionamento com os Auditores Independentes

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, informamos que a BDO RCS Auditores Independentes (“BDO”) foi contratada para a prestação dos seguintes serviços:

Auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de 2024 preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e Normas Internacionais de Relatório Financeiro (“IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

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 incluídas nesse relatório que não derivam das demonstrações financeiras; tais como: VGV, VSO e Vendas contratadas, não foram objeto de auditoria ou revisão pelos auditores independentes.

## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos  
Acionistas, Conselheiros e Administradores da  
Nortis Incorporadora e Construtora S.A.  
São Paulo - SP

### Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Nortis Incorporadora e Construtora S.A. ("Companhia") e suas controladas, identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem os balanço patrimonial individual e consolidado em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações individuais e 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 contábeis individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro ("IFRS") aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM")**

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis individuais e consolidadas 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 e de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro ("IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária do Brasil registradas na 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 contábeis 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 (CFC), e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### Ênfases

#### Reconhecimento de receita

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1 às demonstrações contábeis individuais e consolidadas, essas demonstrações foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento 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.

## 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 contábeis individuais e consolidadas, como um todo, e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

### Reconhecimento do resultado de incorporação imobiliária

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2.4.4, a Companhia reconhece os resultados de incorporação imobiliária durante o andamento da obra com base no Método da Percentagem Completada (*Percentage of Completion* - "POC") de acordo com o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Este método é realizado utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual pelas vendas contratadas. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.

Este assunto foi considerado significativo para nossa auditoria, tendo em vista que o processo de reconhecimento de receita envolve julgamento da Administração.

### Resposta da auditoria ao assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) avaliação do ambiente de controle interno no que tange ao processo orçamentário adotado pela Companhia; (b) avaliação da exatidão e integridade das informações utilizadas nos cálculos apresentados pela Companhia; (c) teste documental, em base amostral, sobre a base de vendas, distratos e custos incorridos; (d) recálculo da atualização monetária dos custos a incorrer; (e) obtenção de representação formal sobre os orçamentos; (f) avaliação da divulgação das informações nas notas explicativas.

Com base nas evidências obtidas, determinamos que as estimativas utilizadas para reconhecimento da receita estão adequadas, assim como as suas respectivas divulgações, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

## Outros assuntos

### Demonstrações do Valor Adicionado

As Demonstrações individuais e consolidadas do Valor Adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações contábeis e registros contábeis, conforme aplicáveis, 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 contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

## Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis 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 contábeis 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 contábeis 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 contábeis 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.

### Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis individuais e consolidadas

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e das demonstrações consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (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 contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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

### Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis 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 contábeis.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis 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;
- Concluimos 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. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis 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 a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis individuais e consolidadas 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 contábeis 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 planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também, aos responsáveis pela governança, declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicáveis, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis 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 consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 10 de março de 2025.

# GRUPO NORTIS

NORTIS INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Balancos patrimoniais individuais e consolidados  
Em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023  
(Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

Ativo	Nota explicativa	Controladora		Consolidado		Passivo e patrimônio líquido	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023			31/12/2024	31/12/2023		
<b>Circulante</b>						<b>Circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	4	21.539	69.672	214.856	193.816	Fornecedores		881	968	28.354	31.331
Títulos e valores mobiliários	5	-	-	2.956	9.368	Empréstimos e financiamentos	13	-	3.376	30.972	39.803
Contas a receber	6	140	435	166.436	222.525	Debêntures	14	16.703	19.501	16.703	19.501
Imóveis a comercializar	7	-	-	418.765	317.294	Obrigações tributárias		1.071	1.360	17.832	18.888
Impostos a recuperar		4.138	4.068	7.073	6.433	Obrigações trabalhistas		5.834	4.455	12.581	10.294
Outros créditos	9	442	791	8.587	10.524	Adiantamento de cliente e permuta de imóveis	15	-	-	76.575	95.355
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>26.259</b>	<b>74.965</b>	<b>818.673</b>	<b>759.960</b>	Obrigações por compra de imóveis	19	-	-	43.573	22.062
<b>Não circulante</b>						Passivo de arrendamento	16	405	494	1.369	988
Instrumento financeiro derivativo		6.318	9.824	6.318	9.824	Partes relacionadas	8	-	-	-	-
Contas a receber	6	-	-	54.968	49.316	Outros débitos com terceiros	10	7.753	-	51.334	86.965
Imóveis a comercializar	7	196	1.454	6.310	2.413	Provisão para garantia	18	654	603	13.774	10.543
Partes relacionadas	8	10.752	9.725	10.752	34.502	Dividendos a pagar		3.697	1.743	3.697	1.743
Outros créditos	9	304	250	4.024	1.783	<b>Total do passivo circulante</b>		<b>36.998</b>	<b>32.500</b>	<b>296.764</b>	<b>337.475</b>
Investimentos	11	397.410	299.954	25.545	18.043	<b>Não circulante</b>					
Propriedades para investimento		-	-	-	189	Fornecedores		-	-	-	-
Imobilizado	12	2.996	2.264	13.513	7.944	Empréstimos e financiamentos	13	-	-	58.752	127.631
Intangível		212	297	235	333	Debêntures	14	130.410	162.419	130.410	162.419
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>418.188</b>	<b>323.767</b>	<b>121.665</b>	<b>124.348</b>	Adiantamento de cliente e permuta de imóveis	15	-	-	31.385	10.709
						Obrigações por compra de imóveis	19	-	-	48.784	19.857
						Passivo de arrendamento	16	1.393	261	3.615	523
						Partes relacionadas	8	10.215	9.764	10.215	9.883
						Outros débitos com terceiros	10	25.732	-	54.778	2.195
						Provisão para garantia	18	-	1.407	569	1.730
						Provisão para riscos tributários, cíveis e trabalhistas	21	1.298	898	5.384	3.146
						<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>169.048</b>	<b>174.750</b>	<b>343.892</b>	<b>338.091</b>
						<b>Patrimônio líquido</b>					
						Capital social	22	100.902	100.902	100.902	100.902
						Reserva legal	22	10.673	6.672	10.673	6.672
						Adiantamento para futuro aumento de capital		-	-	-	-
						Distribuição de lucros		(65.986)	(32.881)	(65.986)	(32.881)
						Lucros acumulados		192.812	116.789	192.812	116.789
						<b>Total do patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores</b>		<b>238.401</b>	<b>191.483</b>	<b>238.401</b>	<b>191.483</b>
						<b>Total do Patrimônio líquido atribuível aos acionistas não controladores no patrimônio líquido das controladas</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>61.281</b>	<b>17.259</b>
						<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>238.401</b>	<b>191.483</b>	<b>299.682</b>	<b>208.742</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>444.447</b>	<b>398.733</b>	<b>940.338</b>	<b>884.308</b>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>444.447</b>	<b>398.733</b>	<b>940.338</b>	<b>884.308</b>

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

# GRUPO NORTIS

NORTIS INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Demonstrações do resultado individuais e consolidadas  
Em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023  
(Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receita líquida	3.969	5.110	868.689	737.894
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	(3.052)	(5.581)	(570.975)	(523.764)
Lucro bruto	917	(471)	297.714	214.130
<b>(Despesas)/receitas operacionais</b>				
Despesas gerais e administrativas	(31.196)	(23.947)	(60.954)	(49.661)
Despesas comerciais	(1.025)	(575)	(71.652)	(45.027)
Equivalência patrimonial	148.635	97.537	1.839	(583)
Ganhos/Perdas na distribuição desproporcional de lucros	(15.712)	(6.227)	339	596
Perdas com investimentos	-	-	-	(4.067)
Outras (despesas) receitas operacionais, líquidas	524	514	(44)	1.376
<b>Lucro antes do resultado financeiro</b>	<b>102.143</b>	<b>66.831</b>	<b>167.242</b>	<b>116.764</b>
<b>Resultado financeiro</b>				
Receitas financeiras	3.237	(421)	25.273	11.996
Despesas financeiras	(25.356)	(15.292)	(63.110)	(37.948)
<b>Lucro antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social</b>	<b>80.024</b>	<b>51.118</b>	<b>129.405</b>	<b>90.812</b>
Imposto de Renda e Contribuição Social - Correntes	-	-	(18.781)	(13.589)
Imposto de Renda e Contribuição Social - Diferidos	-	-	1.531	(3.735)
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<b>80.024</b>	<b>51.118</b>	<b>112.155</b>	<b>73.488</b>
Lucro atribuível aos acionistas controladores			80.024	51.118
Lucro atribuível aos acionistas não controladores			32.131	22.370
<b>Lucro líquido do exercício</b>			<b>112.155</b>	<b>73.488</b>

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

# GRUPO NORTIS

NORTIS INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Demonstrações do resultado abrangente individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Lucro líquido do exercício	80.024	51.118	112.155	73.488
Total do resultado abrangente do exercício	80.024	51.118	112.155	73.488
Atribuível aos acionistas controladores			80.024	51.118
Atribuível aos acionistas não controladores			32.131	22.370

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

# GRUPO NORTIS

NORTIS INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023

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

	Nota explicativa	Capital social	Reserva legal	Lucros acumulados	Patrimônio líquido dos acionistas controladores	Participação dos acionistas não controladores	Patrimônio líquido consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2022		100.902	4.116	52.832	157.850	19.584	177.434
Lucro líquido do exercício		-	-	51.118	51.118	22.370	73.488
Aumento (redução) de capital		-	-	-	-	248	248
Adiantamento para futuro aumento de capital		-	-	-	-	(5.557)	(5.557)
Distribuição de dividendos	22	-	-	(17.486)	(17.486)	(19.386)	(36.872)
Constituição de reserva legal	22c.	-	2.556	(2.556)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2023		100.902	6.672	83.908	191.483	17.259	208.742
Lucro líquido do exercício		-	-	80.024	80.024	32.131	112.155
Aumento (redução) de capital		-	-	-	-	29.006	29.006
Adiantamento para futuro aumento de capital		-	-	-	-	13.376	13.376
Distribuição de dividendos	22	-	-	(33.106)	(33.106)	(30.491)	(63.597)
Constituição de reserva legal	22c.	-	4.001	(4.001)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2024		100.902	10.673	126.825	238.401	61.281	299.682

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

# GRUPO NORTIS

NORTIS INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidadas  
Em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023  
(Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>					
Lucro líquido do exercício		80.024	51.118	112.155	73.488
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa líquido aplicado nas operações					
Depreciação e amortização	12	918	803	15.671	9.219
Resultado de equivalência patrimonial	11	(148.336)	(97.537)	12.169	5.396
Impostos correntes e diferidos	20	-	-	17.250	17.324
Ajuste ao valor presente de contas a receber	6	-	-	(7.318)	8.518
Baixas de imobilizado, líquidas de depreciação acumulada	12	6	6	3.511	1.661
Juros de empréstimos incorridos	13	208	3.364	17.000	16.198
Juros de Debêntures incorridos	14	19.734	10.800	19.734	10.800
Juros de SWAP		(6)	5.336	(6)	5.336
Ganho na operação de SWAP		3.625	(3.552)	3.625	(3.552)
Ajuste saldo passivo de arrendamento	16	1.563	765	4.831	3.088
Juros de arrendamento incorridos	16	50	38	202	75
Rendimento de títulos e valores mobiliários	5	(2.686)	(1.140)	(16.418)	(12.874)
Provisão para garantia	18	-	-	5.368	4.960
Consumo de assistência técnica	18	(1.356)	(1.276)	(3.298)	(2.521)
Provisão para riscos judiciais	21	400	151	2.238	1.609
Provisão para distratos (Contas a receber)	6	-	-	14.154	21.310
Provisão para distratos (Estoque)	7	-	-	4.225	(7.016)
<b>Varição nos ativos e passivos operacionais</b>					
Contas a receber	6	295	(190)	43.601	(153.905)
Dividendos pagos		1.955	1.361	1.955	1.361
Imóveis a comercializar	7	1.258	(986)	(109.593)	61.927
Impostos a recuperar e outros ativos	9	225	(1.812)	(944)	(5.620)
Dividendos recebidos	11	86.590	60.218	(12.102)	(2.119)
Fornecedores		(89)	516	(2.977)	905
Obrigações tributárias		(289)	1.279	(746)	584
Obrigações trabalhistas		1.379	262	2.287	1.135
Adiantamento de cliente e permuta de imóveis	15	-	-	1.896	(83.954)
Obrigações por compra de imóveis	19	-	-	50.438	11.244
<b>Caixa líquido gerado pelas/(aplicado nas) atividades operacionais</b>		<b>45.468</b>	<b>29.524</b>	<b>178.907</b>	<b>(15.423)</b>
<b>Imposto de Renda e Contribuição Social pagos</b>					
Juros de arrendamentos pagos	16	(50)	(38)	(17.560)	(12.893)
Juros de empréstimos e financiamentos pagos	13	(251)	(3.423)	(15.645)	(14.555)
Juros de debêntures pagos	14	(16.828)	(11.030)	(16.828)	(6.117)
Juros de SWAP pagos	14	(113)	(4.913)	(113)	(4.913)
<b>Caixa líquido gerado pelas/(aplicado nas) atividades operacionais</b>		<b>28.226</b>	<b>10.120</b>	<b>128.560</b>	<b>(53.976)</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de investimento</b>					
Ágio na aquisição de participação societária		-	-	-	4.067
Propriedades para investimentos		-	-	189	283
Adições de imobilizado e intangível	12	(1.572)	(419)	(24.653)	(10.691)
Títulos e valores mobiliários	5	2.686	1.140	22.829	46.138
Partes relacionadas ativo	8	(1.028)	(9.725)	23.750	(23.353)
Aumento de capital em controladas e empreendimentos controlados em conjunto	11	(35.709)	(8.538)	(7.569)	(5.665)
<b>Caixa líquido (aplicado nas)/gerado pelas atividades de investimento</b>		<b>(35.623)</b>	<b>(17.542)</b>	<b>14.546</b>	<b>10.779</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>					
Aumento (redução) de capital	22	-	-	29.006	248
Adiantamento para futuro aumento de capital	22	-	-	13.376	(5.557)
Distribuição de lucros		(33.106)	(17.486)	(63.597)	(36.872)
Partes relacionadas passivo	8	450	9.764	332	9.868
Outros débitos - SCP e aquisição de participação	10	33.485	-	16.952	6.315
Captação de empréstimo	13	-	-	150.714	167.713
Emissão de debêntures	14	-	100.000	-	100.000
Custo c/ emissão de debêntures	14	1.319	(3.153)	1.319	(5.703)
Pagamentos de empréstimos e debêntures	13	(42.364)	(20.000)	(268.811)	(72.954)
Arrendamento mercantil	16	(520)	(518)	(1.357)	(1.036)
<b>Caixa líquido (aplicado nas)/gerado pelas atividades de financiamento</b>		<b>(40.736)</b>	<b>68.607</b>	<b>(122.066)</b>	<b>162.022</b>
<b>(Redução)/aumento líquido do saldo de caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>(48.133)</b>	<b>61.185</b>	<b>21.040</b>	<b>118.825</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		69.672	8.487	193.816	74.991
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício		21.539	69.672	214.856	193.816
<b>(Redução)/aumento líquido do saldo de caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>(48.133)</b>	<b>61.185</b>	<b>21.040</b>	<b>118.825</b>

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

# GRUPO NORTIS

## NORTIS INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

### Demonstrações do valor adicionado individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
<b>Receita</b>				
Venda de imóveis	-	-	869.427	571.992
Prestação de serviços	4.546	4.061	9.442	8.379
Outras receitas	-	-	-	-
	<b>4.546</b>	<b>4.061</b>	<b>878.869</b>	<b>580.371</b>
<b>Insumos adquiridos de terceiros</b>				
Serviços de terceiros	(14.265)	(15.322)	(612.506)	(429.961)
Materiais	(564)	(418)	(1.089)	(591)
Locações	(180)	(1)	(199)	(8)
Outras despesas operacionais	486	(77)	(16.241)	(4.750)
Outros custos operacionais	(1.221)	(2.148)	(16.148)	(17.783)
<b>Serviços de terceiros e outros</b>	<b>(15.744)</b>	<b>(17.966)</b>	<b>(646.183)</b>	<b>(453.093)</b>
<b>Valor Adicionado Bruto</b>	<b>(11.198)</b>	<b>(13.905)</b>	<b>232.686</b>	<b>127.278</b>
(-) Quotas de reintegração (depreciação e amortização)	(965)	(775)	(10.727)	(9.269)
<b>Valor consumido pela companhia</b>	<b>(12.163)</b>	<b>(14.680)</b>	<b>221.959</b>	<b>118.009</b>
<b>Valor recebido em transferência</b>				
Receita financeiras	(383)	3.392	21.654	14.319
Equivalência patrimonial	132.923	82.488	2.179	5.500
<b>Valor adicionado - total a distribuir</b>	<b>120.377</b>	<b>71.200</b>	<b>245.792</b>	<b>137.828</b>
<b>Distribuição do valor adicionado</b>				
<b>Pessoal e encargos</b>	<b>17.731</b>	<b>13.868</b>	<b>37.880</b>	<b>26.797</b>
Salários e encargos	7.515	5.276	16.328	10.604
Benefícios	554	651	1.233	1.286
FGTS	9.662	7.941	20.319	14.907
<b>Remuneração de capitais de terceiros</b>	<b>21.882</b>	<b>16.315</b>	<b>59.829</b>	<b>33.557</b>
Despesas financeiras	21.737	16.206	59.490	33.285
Aluguéis e Condomínio	145	109	339	273
<b>Impostos, taxas e contribuições</b>	<b>740</b>	<b>720</b>	<b>35.928</b>	<b>25.639</b>
Federais	577	411	34.746	24.976
Municipais	163	309	1.182	663
<b>Remuneração de capitais próprios</b>	<b>80.024</b>	<b>40.297</b>	<b>112.155</b>	<b>51.835</b>
Dividendos	(76.023)	19.672	(76.023)	19.672
Lucros retidos	156.047	20.625	156.047	20.625
Dividendos	-	-	-	-
Participação dos acionistas não controladores nos lucros retidos	-	-	32.131	11.538
	<b>120.377</b>	<b>71.200</b>	<b>245.792</b>	<b>137.828</b>

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

## 1. Contexto operacional

A Nortis Incorporadora e Construtora S.A. e Controladas (“Companhia” ou “Nortis”), com sede na Rua Mourato Coelho, 936 - 6º andar, Cidade e Estado de São Paulo possui objeto social os serviços de engenharia e a administração de obras, a incorporação, construção e comercialização de unidades, a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos e a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia ou acionista. O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária e a construção dos imóveis são efetuados diretamente pela Companhia ou por outros parceiros.

A Companhia utiliza-se das marcas: Nortis, que atua no segmento de médio-alto padrão; e Vibra Residencial que atua no segmento econômico, desenvolvendo projetos no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) e a linha Vibe vinculada a Vibra, que atua no segmento econômico emergente. Ambos os segmentos concentrados na cidade de São Paulo.

As Companhias controladas, e os empreendimentos controlados em conjunto, compartilham com a controladora as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia ou do parceiro, conforme cada situação.

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis

### 2.1. Base de apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

#### Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (“IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a Companhias abertas e foi elaborada de acordo com a Deliberação CVM nº 557, de 12 de novembro de 2008, que aprovou o pronunciamento contábil NBC TG09 - Demonstração do Valor Adicionado. As normas em IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das demonstrações financeiras às normas em IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

## 2.2. Base de elaboração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito no resumo das principais práticas contábeis deste relatório.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com a base contábil de continuidade operacional, ou seja, que a Companhia está operando e continuará a operar em futuro previsível. A Administração efetuou avaliação quanto a capacidade da Companhia em manter sua continuidade operacional, e não identificou nenhuma incerteza significativa sobre o assunto.

## 2.3. Moeda funcional e de apresentação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em Real (R\$), que é a moeda funcional da Companhia.

## 2.4. Resumo das principais práticas contábeis

### 2.4.1. Bases de consolidação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia incluem as demonstrações financeiras da controladora e de suas controladas. A Companhia controla uma entidade quando está exposta ou tem direito a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a entidade e tem a capacidade de interferir nesses retornos devido ao poder que exerce sobre a entidade.

As controladas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido e deixam de ser consolidadas a partir da data em que o controle cessa. As práticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme em todas as controladas incluídas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o exercício social dessas entidades coincide com o da Companhia.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Quando necessário, as demonstrações financeiras das controladas são ajustadas para adequar suas práticas contábeis àquelas estabelecidas pela Companhia.

Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as companhias controladas são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras consolidadas.

As informações das controladas estão demonstradas na Nota Explicativa nº 11.

#### 2.4.2. Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

##### (a) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem os numerários em espécie, depósitos bancários, investimentos de curto prazo de alta liquidez, resgatáveis em até três meses ou menos, com risco insignificante de mudança de valor justo e com o objetivo de atender a compromissos de curto prazo.

##### (b) Títulos e valores mobiliários

Os títulos e valores mobiliários referem-se aos investimentos de alta liquidez, resgatáveis em até três meses, cuja intenção da Administração não objetiva a atender compromissos de curto prazo.

#### 2.4.3. Julgamentos e estimativas contábeis

Na preparação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Administração utilizou julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação das políticas contábeis da Companhia e os valores reportados dos ativos, passivos, receitas e despesas. Todas as estimativas e as premissas contábeis utilizadas pela Companhia estão de acordo com os CPC (IFRSs) e são as melhores estimativas disponíveis.

As estimativas e premissas são revisadas periodicamente pela Administração da Companhia. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As informações sobre as incertezas relacionadas às premissas e estimativas relevantes estão incluídas a seguir:

a) Provisão de perda de créditos esperados e provisão para distratos

A Companhia mensura a provisão de perda de créditos esperados e distratos baseado em premissas que consideram o histórico e perspectivas de perdas esperadas de suas operações correntes e suas estimativas. Exemplos:

- a. Atrasos no pagamento das parcelas;
- b. Volume de unidades distratadas.

Tais premissas são revisadas periodicamente para considerar eventuais alterações nas circunstâncias e históricos. As informações da provisão de perda de créditos esperados e provisão de distratos estão demonstradas na Nota Explicativa nº 6

b) Provisões para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

A Companhia reconhece provisão para riscos judiciais quando há expectativas de perdas. 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. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. As informações sobre as provisões para riscos judiciais estão demonstradas na Nota Explicativa nº 21.

c) Custos orçados dos empreendimentos

Os custos orçados, compostos, principalmente, pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme evolução das obras, e eventuais ajustes identificados com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia. Os custos orçados são utilizados para o cálculo de evolução financeira do projeto, percentual utilizado para o reconhecimento da receita de venda de unidades, conforme descrito nas Notas Explicativas nº 2.1 e 2.4.4.

d) Provisão para garantia

Constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos no exercício de garantia, conforme demonstrado na nota explicativa nº 18. A provisão é constituída em contrapartida ao resultado (custo), à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento.

#### 2.4.4. Reconhecimento de receitas, custos e despesas

A apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis é feita segundo os seguintes critérios:

- a) Nas vendas de unidades concluídas, a receita é reconhecida quando a venda é efetivada (transferência do controle do ativo), independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, e as receitas são mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida ou a recebe;
- b) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

A Companhia, suas controladas e os empreendimentos controlados em conjunto, adotaram o CPC 47/IFRS 15 - "Receitas de Contratos com Clientes", a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas Companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. Não houve efeitos relevantes com a adoção do CPC 47 e referido Ofício Circular para a Companhia.

O Ofício Circular afirma que a aplicação da IFRS 15 às transações de venda de unidades imobiliárias não concluídas têm questões centrais, como: (a) o foco no contrato (unidade de conta); (b) o monitoramento contínuo dos contratos; (c) uma estrutura de controles internos em padrão de qualidade considerado, no mínimo, aceitável para os propósitos aos quais se destina; (d) a realização de ajustamentos tempestivos; e (e) a qualidade da informação (valor preditivo e confirmatório das demonstrações financeiras).

A receita somente é reconhecida, caso a Companhia identifique que não exista mais o risco de incerteza de entrada de fluxo de caixa após a identificação do contrato com o cliente. Os contratos de venda firmados entre a Companhia dão-se no modelo no qual a incorporadora financia o promitente durante a fase de construção do projeto, por meio de recursos próprios e/ou obtenção de financiamento (SFH) junto a instituições financeiras.

Com a assinatura do contrato, o mutuário se compromete a pagar durante a fase de construção aproximadamente 30% ou mais do valor da unidade imobiliária diretamente à incorporadora, que suporta o risco de crédito durante a fase de construção. Findo fisicamente o projeto, o mutuário precisa quitar o saldo devedor com recursos próprios (incluindo a utilização do saldo do FGTS) e/ou obter junto a uma Instituição Financeira - IF o financiamento necessário para pagar o saldo devedor junto à incorporadora, que gira em torno de 70% do valor da unidade imobiliária (a unidade imobiliária concluída é então dada em garantia por meio de alienação fiduciária - AF). No âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), a obtenção do financiamento ocorre ainda na fase de construção, eliminando eventuais distratos dos mutuários.

O risco de mercado da unidade imobiliária, desde o momento da venda, recai todo sobre o mutuário, que pode se beneficiar de eventuais valorizações e realizá-las mediante a transferência onerosa de seu contrato junto a terceiros, com a anuência da incorporadora, ou se prejudicar com eventuais desvalorizações (momento em que alguns mutuários forcejam o distrato).

Com isso, nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado, utilizando-se o método do percentual de conclusão - ("POC") de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos;
- O custo incorrido (custo do terreno, construção e outros gastos inerentes à respectiva incorporação imobiliária) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque, na rubrica "imóveis a comercializar";
- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na Rubrica "contas a receber". Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que são superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "adiantamentos de clientes" quando aplicável;
- A receita de venda é apresentada ao seu valor justo, em função de ajustes a valor presente efetuado sobre as contas a receber de empreendimentos em construção;
- A variação monetária, incidente sobre o saldo de contas a receber até a entrega das chaves, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, em bases "pro rata temporis";

- Quando aplicável, os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar, e são apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção;
- As demais despesas, incluindo, de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas.

As demais receitas e despesas quando ocorrerem serão reconhecidas pelo regime de competência.

e) Estande de vendas

Demonstrado ao custo de aquisição, deduzido da depreciação acumulada, calculada pelo método linear, tomando-se por base a vida útil estimada dos bens. Os gastos incorridos com a construção dos estandes de vendas, apartamentos-modelo e respectivas mobílias passam a incorporar o ativo imobilizado da Companhia, conforme demonstrado na nota explicativa nº 12. Tais ativos passam a ser depreciados após o lançamento e a efetivação do empreendimento, sendo a despesa registrada no resultado na Rubrica “Despesas comerciais”, pela vida útil estimada, exceto quando a Companhia avalia que a duração do estande é inferior a 12 meses, nestes casos a contabilização é realizada diretamente ao resultado.

2.4.5. Imóveis a comercializar

A Companhia adquire terrenos para futuras incorporações, com condições de pagamento em moeda corrente ou por intermédio de permuta. Os terrenos adquiridos por intermédio de operações de permuta são registrados ao valor realizável “valor justo” das unidades a serem entregues e a receita e o custo são reconhecidos seguindo os critérios descritos na Nota Explicativa nº 2.4.4. Adicionalmente, a Companhia reconhece o ativo de terreno e respectiva obrigação originada na transação de permuta no momento em que as cláusulas resolutivas dos contratos de compromisso de permutas são atendidas e o contrato torna-se irrevogável e irretroatável, ou seja, no momento em que entende ter assumido os riscos e benefícios do ativo permutado.

As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos, conforme critérios descritos na Nota Explicativa nº 2.4.4.

A classificação de terrenos entre o ativo circulante e o ativo não circulante é realizada pela Administração com base na expectativa de viabilidade e prazo do lançamento dos empreendimentos imobiliários. A Administração revisa periodicamente as estimativas de lançamentos dos empreendimentos imobiliários.

#### 2.4.6. Receitas e despesas financeiras

As receitas e despesas financeiras são reconhecidas conforme o prazo decorrido pelo regime de competência, usando o método de juros efetivos.

#### 2.4.7. Fornecedores

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

#### 2.4.8. Provisões, para risco tributários, trabalhistas e cíveis

Uma provisão é reconhecida, em função de um evento passado, se a Companhia tem uma obrigação legal ou construtiva que possa ser estimada de maneira confiável, e é provável que um recurso econômico seja exigido para liquidar a obrigação.

Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa assim como os passivos contingentes são também apenas divulgados em nota explicativa.

#### 2.4.9. Imobilizado

O imobilizado é mensurado pelo seu custo histórico menos depreciação acumulada e qualquer provisão para redução ao seu valor recuperável ("impairment"). O custo histórico inclui os gastos diretamente atribuíveis à aquisição dos itens.

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. Todos os outros reparos e manutenções são lançados em contrapartida ao resultado do período, quando incorridos.

A depreciação é calculada usando o método linear para alocar seus custos aos seus valores residuais durante a vida útil estimada.

A vida útil estimada, os valores residuais e o método de depreciação são revisados no fim de cada período, e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente.

Não foram identificadas e registradas perdas relacionadas a redução ao valor recuperável dos ativos imobilizados nos exercícios apresentados nestas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

#### 2.4.10. Instrumentos financeiros

##### a) Ativos Financeiros não derivativos - classificação e mensuração

Os ativos financeiros são classificados conforme a seguir:

- (a) Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado, que correspondem aos ativos que o objetivo é mantê-lo até o fim do fluxo de caixa contratual e ativos que contenham exclusivamente pagamento de principal e juros sobre o saldo em aberto;
- (b) Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, que correspondem a ativos cujo objetivo seja mantê-lo até o fim do recebimento dos fluxos contratuais ou pela venda do ativo, ou ativos que contenham pagamento de principal e juros sobre o saldo em aberto;
- (c) Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado, que correspondem a ativos que não atendem as condições de ativos financeiros mensurados ao custo amortizado ou valor justo por meio de resultado abrangente.

No reconhecimento inicial a Companhia avalia cada ativo para classificá-lo de acordo com as estratégias e modelos de negócio da Administração.

Um ativo financeiro, ou parte aplicável de um ativo financeiro ou grupo de ativos semelhantes, é baixado quando, e somente quando:

- i) A Companhia não tiver expectativa razoáveis de recuperar o ativo financeiro em sua totalidade ou parte dele;
- ii) A Companhia transfere o direito de receber o fluxo de caixa do ativo ou reter os direitos contratuais de receber fluxos de caixa do ativo financeiro, mas tenha assumido a obrigação de pagar o fluxo de caixa recebido, no montante total, sem demora material, a um terceiro e se a Companhia transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo.

“Impairment” de ativos financeiros

A Companhia avalia, quando necessário, o reconhecimento de perdas por “impairment”, para todos ativos financeiros avaliados ao custo amortizado. As perdas de crédito esperadas sobre esses ativos financeiros são estimadas usando uma matriz de provisão com base na experiência de perda de crédito histórica da Companhia, ajustada com base em fatores específicos aos devedores, nas condições econômicas gerais e na avaliação das condições atuais e projetadas na data do relatório, sendo reconhecida no resultado do exercício quando identificado.

b) Passivos Financeiros não derivativos - classificação e mensuração

A Companhia classifica passivos financeiros não derivativos como passivos financeiros mensurados ao custo amortizado.

Um passivo financeiro é classificado e mensurado inicialmente pelo valor justo deduzido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos.

Observando a classificação dos passivos a mensuração subsequente será:

Custo amortizado

Os passivos classificados como custo amortizado são contabilizados utilizando o método da taxa de juros efetivos, onde ganhos e perdas são reconhecidos no resultado no momento da baixa dos passivos e no reconhecimento da amortização.

A Companhia possui os seguintes passivos financeiros:

i) Empréstimos e financiamentos, Nota Explicativa nº 13;

ii) Debêntures, Nota Explicativa nº 14.

c) Instrumentos financeiros derivativos, incluindo contabilidade de hedge

Em 31 de dezembro de 2024, a companhia possuía uma operação de SWAP contratada junto ao Banco Itaú em 2021.

As informações da transação estão detalhadas na Nota Explicativa nº 28.1

#### 2.4.11. Investimentos em participações societárias registrados na controladora

Os investimentos em participações societárias são registrados na controladora pelo método de equivalência patrimonial. Se a participação da Companhia nas perdas das investidas iguala ou ultrapassa o valor do investimento, a Companhia reconhece a parcela residual na Rubrica “Provisão para perdas em investimentos em participações societárias”, uma vez que assume obrigações e efetua pagamentos em nome dessas Companhias.

#### Transações societárias entre entidades sob controle comum

As transações entre entidades sob controle comum são contabilizadas pelo método de custo; ou seja, não são apurados os valores justos dos ativos e passivos adquiridos/recebidos e, conseqüentemente, não são reconhecidos ágios ou deságios. Essas transações estão divulgadas na Nota Explicativa nº 11.

#### 2.4.12. Investimentos em participações societárias registrados no consolidado

Os investimentos em participações societárias sobre os quais a Companhia detém o controle compartilhado com terceiros são reconhecidos e mensurados nas suas demonstrações financeiras de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 19 (R2) - “Negócios em Conjunto”.

De acordo com o CPC 19 (R2) controle conjunto é o compartilhamento, contratualmente convencionado, do controle de negócio, que existe somente quando decisões sobre as atividades relevantes exigem o consentimento unânime das partes que compartilham o controle.

Os empreendimentos controlados em conjunto são demonstrados na Nota Explicativa nº 11.

#### 2.4.13. Adiantamento de clientes por permuta de imóveis

As obrigações na aquisição de imóveis são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas.

As operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias são registradas ao estoque em contrapartida à Rubrica “Adiantamento de clientes e permutas de imóveis”. O registro da operação é efetuado somente quando os riscos e benefícios sobre o terreno fluem integralmente para Companhia, as permutas físicas são demonstradas ao custo de aquisição e as permutas financeiras ao seu valor justo de realização. O reconhecimento das receitas e custos ao resultado é realizado pelos mesmos critérios da Nota Explicativa nº 2.4.4.

As obrigações relacionadas com as operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias são demonstradas ao valor justo das unidades a serem entregues.

#### 2.4.14. Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido

##### (i) Imposto de Renda e Contribuição Social correntes

O imposto corrente é o imposto a pagar ou a receber/compensar esperado sobre o lucro tributável do exercício.

Em 2024 e 2023 a Controladora está enquadrada no regime tributário de lucro real.

O Imposto de Renda (15%), adicional de alíquota de Imposto de Renda (10%) sobre o lucro tributável excedente de R\$240 e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL (9%) são calculados observando-se suas alíquotas nominais, que conjuntamente, totalizam 34%. O imposto de renda diferido é gerado por diferenças temporárias da data do balanço entre as bases fiscais de ativos e passivos e seus valores contábeis.

Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas Companhias, a base de cálculo do imposto de renda e contribuição social é baseada no lucro estimado apurado à razão de 8% e 12% sobre as receitas brutas, respectivamente, sobre o qual se aplica as alíquotas nominais do respectivo imposto e contribuição.

Conforme facultado pela legislação, após a incorporação todos os empreendimentos são submetidos ao regime de afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens, direitos e obrigações a ela vinculados, estão apartados do patrimônio do incorporador e constituem patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. Adicionalmente, certas controladas efetuaram a opção irrevogável pelo "Regime Especial de Tributação - RET", segundo o qual o Imposto de Renda e Contribuição Social são calculados à razão de 1,92% sobre as receitas brutas (4% também considerando PIS e COFINS sobre as receitas), Atualmente todas as SPEs são tributadas pelo RET.

##### (ii) Imposto de Renda e Contribuição Social diferidos

O imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação. Os impostos diferidos são registrados pelas alíquotas que se espera que estejam vigentes quando tais valores forem realizados.

Quando aplicável, a Companhia reconhece o imposto diferido sobre os prejuízos fiscais e base negativa da contribuição social e são registrados na extensão em que é provável que a Companhia gerará resultados tributáveis futuros. Os prejuízos fiscais acumulados não possuem prazo de prescrição, porém a sua compensação é limitada a 30% do montante do lucro tributável de cada exercício. A Companhia não constituiu nenhum imposto de renda e contribuição social diferidos. A Nortis e a Vibra possuem como regime de tributação o lucro real. Os impostos e contribuições diferidos ativos e passivos são apresentados pelo montante líquido no balanço patrimonial quando há o direito legal e a intenção de compensá-los quando da apuração dos tributos correntes, relacionados com a mesma entidade legal e mesma autoridade fiscal.

Os créditos fiscais não constituídos desde a criação da companhia perfazem um total de R\$ 68.105 (R\$ 45.218 em 2023).

#### 2.4.15. Ajuste a valor presente de ativos e passivos

De acordo com o pronunciamento técnico CPC 12 Ajuste a valor presente, a Companhia, por meio de suas controladas, ajustou os saldos de contas a receber a prazo de unidades concluídas e não concluídas a valor presente, considerando o vencimento das parcelas, utilizando a taxa média de captação praticada pela Companhia, sem inflação, para os financiamentos obtidos.

#### 2.4.16. Custos de empréstimos e financiamentos

Os custos de empréstimos e financiamentos diretamente relacionados aos empreendimentos durante a fase de construção e aos terrenos enquanto as atividades no preparo do ativo para venda estão sendo realizadas, são capitalizados como parte do custo do ativo correspondente, os quais são reconhecidos ao resultado na proporção das unidades vendidas. Todos os demais custos de empréstimos são registrados em despesa no exercício em que são incorridos. Custos de empréstimos compreendem juros e outros custos incorridos relativos a empréstimos, incluindo os de captação.

#### 2.4.17. Provisões

Uma provisão é reconhecida quando a Companhia possui uma obrigação presente (legal ou presumida) resultante de um evento passado, em que é provável que um recurso econômico seja exigido para liquidar a obrigação, e for possível estimar seu valor de maneira confiável.

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa da compensação necessária para liquidar a obrigação presente na data do balanço, levando em consideração os riscos e as incertezas relativos à obrigação. Quando a provisão é mensurada pelos fluxos de caixa estimados para liquidar a obrigação presente, seu valor contábil corresponde ao valor presente desses fluxos de caixa (quando o efeito do valor da moeda no tempo for relevante).

Quando se espera que alguns ou todos os benefícios econômicos requeridos para a liquidação de uma provisão sejam recuperados de um terceiro, um recebível é reconhecido como ativo se, e somente se, o reembolso for virtualmente certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável.

#### 2.4.18. Impostos sobre receitas

A receita é apresentada líquida de impostos sobre as vendas (PIS e COFINS). Para fins de cálculo do PIS e da COFINS, a alíquota total é de 2,08% no RET, 9,25% no lucro real e 3,65% no lucro presumido.

A partir de 01 de julho de 2015, conforme Decreto 8.426, as receitas financeiras auferidas pelas pessoas jurídicas sujeitas ao regime de apuração não-cumulativo passaram a ter incidência nas alíquotas de 0,65% para PIS e 4% para COFINS.

#### 2.4.19. Resultado básico e diluído por ação

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia, e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício, considerando, quando aplicável, ajustes de desdobramento.

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a Companhia não possuía instrumentos financeiros conversíveis em ações; logo, o lucro básico e diluído por ação é o mesmo.

#### 2.4.20. Benefícios a empregados

Os salários e benefícios concedidos a empregados e administradores da Companhia incluem, as remunerações fixas (salários, INSS, FGTS, férias, 13º salário, entre outros), e remunerações variáveis, tais como as participações nos lucros e gratificações. Esses benefícios são registrados no resultado do exercício, à medida que são incorridos.

A Companhia e suas controladas não mantêm planos de previdência privada e plano de aposentadoria, bem como plano de remuneração baseada em ações.

#### 2.4.21. Sociedade em conta de participação (SCP)

A Sociedade possui investimentos em parceria com outros investidores na modalidade de contratos de Sociedade em Conta de Participação (SCP). A Sociedade atua como sócia ostensiva, definindo, administrando e gerenciando os projetos de empreendimentos imobiliários (representados por investimentos em SPEs) e os sócios participantes atuam como investidores nos projetos, assumindo proporcionalmente à sua participação os benefícios e riscos da SCP.

Os resultados são apurados com base em balanço patrimonial levantados periodicamente, e são distribuídos proporcionalmente à participação dos sócios nas SCPs, quando deliberado e aprovado ou são convertidos em unidades quando o empreendimento é finalizado.

Após a conclusão do empreendimento os sócios participantes recebem a participação que cabe a cada um, conforme o percentual de participação acordado na constituição da SCP, por meio de distribuição de lucros registrada no Patrimônio Líquido da SPE.

A SCP é dissolvida, conforme contrato, por decisão unânime dos sócios, quando do encerramento de seu prazo de duração, e outras condições contratuais, com pagamento de haveres em dinheiro ou créditos então devidos pela Sociedade que serão pagos proporcionalmente à sua participação dos sócios na SCP.

#### 2.4.22. Demonstrações dos fluxos de caixa

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com o Pronunciamento técnico CPC 03 (R2) - Demonstrações dos Fluxos de caixa, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

### 3. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2024

As novas normas IFRS somente serão aplicadas no Brasil após a emissão das respectivas normas em português pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis e aprovação pelo Conselho Federal de Contabilidade.

#### a) Alterações na norma IAS 1/CPC 26 R1 Apresentação das demonstrações contábeis

O IASB emitiu emendas à IAS 1 em janeiro de 2020 e em outubro de 2022, e estas alterações esclareceram os seguintes pontos:

- O direito da entidade de postergar a liquidação de um passivo por pelo menos doze meses após o período do relatório deve ser substancial e existir antes do término deste período;

- Se o direito da entidade de postergar a liquidação de um passivo estiver sujeito a *covenants*, tais *covenants* afetam a existência desse direito no final do período do relatório somente se a obrigação de cumprir o *covenant* existir no final do período do relatório ou antes dele;
- A classificação de um passivo como circulante ou não circulante não é afetada pela probabilidade de a entidade exercer seu direito de postergar a liquidação; e
- No caso de um passivo que possa ser liquidado, por opção da contraparte, pela transferência dos instrumentos patrimoniais da própria entidade, tais termos de liquidação não afetam a classificação do passivo como circulante ou não circulante somente se a opção for classificada como instrumento patrimonial.

Essas alterações não têm efeito sobre a mensuração de quaisquer itens nas demonstrações contábeis consolidadas do Grupo.

b) Alterações na norma IFRS16/CPC 06 R2 Arrendamento

Acrescentam exigências de mensuração subsequente para transações de venda e *leaseback*, que satisfazem as exigências da IFRS 15/CPC 47 para fins de contabilização como venda.

Em 22 de setembro de 2022, o IASB emitiu emendas à IFRS 16 - que tratam da mensuração subsequente para transações de venda e *leaseback* (relocação).

Antes das emendas, a IFRS 16 não continha requisitos de mensuração específicos para passivos de arrendamento que podem conter pagamentos variáveis de arrendamento decorrentes de uma transação de venda e relocação. Ao aplicar os requisitos de mensuração subsequentes de passivos de arrendamento a uma transação de venda e *leaseback*, o vendedor-locatário deve determinar "pagamentos de arrendamento" ou "pagamentos de arrendamento revistos" de forma que o vendedor-locatário não reconheça qualquer valor do ganho ou perda relacionados ao direito de uso retido pelo vendedor-locatário.

Essas alterações não tiveram efeito nas demonstrações financeiras consolidadas do Grupo.

c) Alterações na IAS 17/CPC 03 (R2) e IFRS7/CPC 40 (R1)

Em 25 de maio de 2023, o IASB emitiu emendas a IAS 7 Demonstração dos Fluxos de Caixa e a IFRS 7 Instrumentos Financeiros: Evidenciação.

As emendas exigem que as entidades forneçam certas divulgações específicas (qualitativas e quantitativas) relacionadas aos acordos de financiamento de fornecedores (reverse factoring, forfait ou risco sacado). As alterações também fornecem orientações sobre as características dos acordos de financiamento de fornecedores.

3.1. Novas Normas, revisões e interpretações emitidas que ainda não entraram em vigor em 31 de dezembro de 2024

Para as seguintes normas ou alterações a administração ainda não determinou se haverá impactos significativos nas demonstrações contábeis da Companhia, a saber, a saber:

- a) Alterações na IAS 21/CPC 02 (R2) - exigem a divulgação de informações que permitam aos usuários das demonstrações contábeis compreenderem o impacto de uma moeda não ser cambiável - efetiva para períodos iniciados em ou após 1º de janeiro de 2025;
- b) Alterações na IFRS 7/CPC 40 (R1) e IFRS 9/CPC 48 - classificação e mensuração de instrumentos financeiros e contratos que fazem referência à eletricidade dependente da natureza - efetiva para períodos iniciados em ou após 1º de janeiro de 2026;
- c) Alterações na IFRS 7/CPC 40 (R1) e IFRS 9/CPC 48 - podem afetar significativamente como as entidades contabilizam o desreconhecimento de passivos financeiros e como os ativos financeiros são classificados quando estes utilizam sistemas de transferência eletrônica para liquidação - efetiva para períodos iniciados em ou após 1º de janeiro de 2026;
- d) IFRS 18 Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras. A nova norma, que foi emitida pelo IASB em abril de 2024, substitui a IAS 1/CPC 26 R1 e resultará em grandes alterações às Normas Contábeis IFRS, incluindo a IAS 8 Base de Preparação de Demonstrações Financeiras (renomeada de Políticas Contábeis, Mudanças nas Estimativas Contábeis e Erros). Embora a IFRS 18 não tenha qualquer efeito sobre o reconhecimento e a mensuração de itens nas demonstrações financeiras consolidadas, espera-se que tenha um efeito significativo na apresentação e divulgação de determinados itens. Essas mudanças incluem categorização e subtotais na demonstração do resultado, agregação/desagregação e rotulagem de informações e divulgação de medidas de desempenho definidas pela Administração. Uma norma correlata ainda não foi emitida no Brasil - efetiva para períodos iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027;
- e) Alterações na IFRS 19 Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações - permite que as subsidiárias elegíveis apliquem as Normas Contábeis em IFRS com os requisitos de divulgação reduzidos da IFRS 19 - efetiva para períodos iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027.

NORTIS INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Atualmente, a Companhia está avaliando o impacto dessas novas normas e alterações contábeis.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Caixa e Bancos	3.604	457	34.860	24.060
Aplicações financeiras (a)	17.935	69.215	179.996	169.756
Total	<u>21.539</u>	<u>69.672</u>	<u>214.856</u>	<u>193.816</u>

(a) As aplicações financeiras referem-se a Fundo Exclusivo com liquidez diária que é composto por títulos públicos e privados de instituições financeiras de primeira linha, atrelados a CDI ou Selic, cuja remuneração média do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi de 100,17% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI (2023: 99,54%)

A movimentação das aplicações financeiras é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Saldos iniciais	69.215	8.396	169.756	56.335
Aplicações	104.673	158.961	971.911	726.759
Resgates	(157.936)	(99.014)	(972.547)	(620.105)
Rendimentos	2.667	1.134	14.445	9.192
(-) IR	(656)	(154)	(2.972)	(1.880)
(-) IOF	(28)	(108)	(597)	(546)
	<u>17.935</u>	<u>69.215</u>	<u>179.996</u>	<u>169.756</u>

5. Títulos e valores mobiliários

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Títulos e valores mobiliários	<u>2.956</u>	<u>9.368</u>
	<u>2.956</u>	<u>9.368</u>

A Companhia possui aplicações financeiras no FI CAIXA MEGA REF DI mantido junto a instituição financeira Caixa Econômica Federal, com objetivo de investir em ativos financeiros e/ou modalidades operacionais de renda fixa e títulos públicos que busquem acompanhar as variações das taxas de juros praticadas no mercado, com remuneração de 101% (105% em 2023) do Certificado de Depósito Interbancário - CDI e vencimento superior a 3 meses.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

A movimentação dos títulos e valores mobiliários é como segue:

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Saldos iniciais	9.368	42.631
Aplicações	4.519	182.230
Resgates	(10.934)	(217.057)
Rendimentos	13	2.337
(-) IR	(2)	(512)
(-) IOF	(8)	(261)
	<u>2.956</u>	<u>9.368</u>

## 6. Contas a receber

A Companhia adota os procedimentos para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas, conforme está descrito na Nota Explicativa nº 2.4.4. Em decorrência disso, o saldo de contas a receber das unidades imobiliárias ainda não concluídas está limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas.

### I. Composição do contas a receber

	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Contas a receber com venda de imóveis em construção (a)	-	-	203.669	320.479
Contas a receber - imóveis concluídos (b)	-	-	100.607	26.595
Contas a receber com prestação de serviços (c)	140	435	1.208	2.011
(-) Ajustes a valor presente (d)	-	-	(18.763)	(26.081)
(-) Provisão para distratos (e)	-	-	(65.317)	(51.163)
Total	<u>140</u>	<u>435</u>	<u>221.404</u>	<u>271.841</u>
Circulante	140	435	166.436	222.525
Não circulante	-	-	54.968	49.316

- (a) Saldo de contas a receber é decorrente das vendas de unidades imobiliárias dos imóveis que estão em construção até a data base de 31 de dezembro de 2024 e 2023;
- (b) Saldo de contas a receber é decorrente das vendas de unidades imobiliárias dos imóveis que estão concluídos na data base de 31 de dezembro de 2024 e 2023;
- (c) Contas a receber decorrentes de serviços de gerenciamento de obras e serviços de intermediação imobiliária;
- (d) O ajuste a valor presente é calculado sobre os saldos de contas a receber das unidades concluídas e não concluídas, considerando o vencimento das parcelas. A taxa média ao ano utilizada para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi de 6,01% (8,79% ao ano em 2023). O ajuste a valor presente contabilizado ao resultado, na rubrica de "Receita líquida", totalizou no exercício findo em 31 de dezembro 2023 uma constituição de ajuste a valor presente de R\$ 7.316 (Constituição de ajuste a valor presente de R\$8.518 em 2023);

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

- (e) Considera tanto distratos em andamento, provisões decorrentes de inadimplência e projeções de perda esperada com base nas perdas históricas ajustadas para refletir as condições atuais e econômicas.

### Repasse bancário

Na fase de conclusão dos seus empreendimentos de alto padrão, a quase totalidade dos clientes passa pelo processo de financiamento bancário (conhecido também como repasse), processo este requerido para a entrega das chaves, bem como tomada de posse da unidade. No âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (MCM) o repasse bancário se dá na fase de construção. O processo de repasse é individual e depende das negociações entre o cliente e a instituição financeira, podendo durar até 90 dias entre a data do início do processo de repasse até a conclusão.

O saldo das contas a receber de unidades vendidas e ainda não concluídas não está integralmente refletido nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida pela evolução das obras, líquida das parcelas já recebidas. Como informação adicional, demonstramos a seguir os saldos integrais ainda não refletidos nas demonstrações financeiras:

### II Aging do "Contas a receber fiscal"

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Vencidos		
Vencidos até 60 dias	9.285	2.815
Vencidos entre 61 e 90 dias	596	1.423
Vencidos há mais de 90 dias	3.439	2.284
	<u>13.320</u>	<u>6.522</u>
A vencer		
12 meses	523.128	538.688
24 meses	186.742	101.822
36 meses	117.534	43.901
48 meses	837	48.004
Acima de 48 meses	136	18
	<u>828.377</u>	<u>732.433</u>
Contas a receber fiscal	<u>841.696</u>	<u>738.955</u>

### III Conciliação do "Contas a receber fiscal" com o "Contas a receber societário"

	Nota explicativa	Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023
Contas a receber societário	6	304.276	347.074
Adiantamento de clientes	15	(37.863)	(60.989)
Receita a apropriar	17	575.283	452.870
Contas a receber fiscal	6	<u>841.696</u>	<u>738.955</u>
Contas a receber fiscal - CP		536.448	545.210
Contas a receber fiscal - LP		305.248	193.745

## NORTIS INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 7. Imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Imóveis concluídos	-	-	98.265	31.478
Imóveis em andamento	-	-	132.018	224.401
Encargos financeiros	-	-	6.590	6.251
Terrenos para novas obras	-	1.454	170.242	42.343
Adiantamento para aquisição de terrenos	196	-	8.026	1.075
Provisão para distrato	-	-	9.934	14.159
Total	<u>196</u>	<u>1.454</u>	<u>425.075</u>	<u>319.707</u>
Circulante	-	-	418.765	317.294
Não circulante	196	1.454	6.310	2.413

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

Em 31 de dezembro de 2024, o saldo consolidado de obrigações com terrenos adquiridos por intermédio de permuta totaliza R\$ 81.166 (R\$ 61.156 em 31 de dezembro 2023), conforme mencionado na Nota Explicativa nº 15.

A classificação dos terrenos para futuras incorporações entre o ativo circulante e o não circulante é realizada mediante a expectativa de prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários, sendo registrados como ativo circulante os terrenos com expectativa de lançamento nos próximos 12 meses da data-base, revisada periodicamente pela Administração.

A Administração da Companhia avalia anualmente seus estoques de terrenos, unidades concluídas e em construção, a preço de mercado, e com base no resultado dessas avaliações verifica a necessidade de ajuste, por redução para o valor realizável líquido. Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não foram identificados indícios de perda destes ativos.

### 8. Partes relacionadas

A Companhia, suas controladas, controladas em conjunto e acionistas controladores celebram entre si, no curso normal de seus negócios, operações financeiras e comerciais. Estas operações incluem especialmente a disponibilização de recursos financeiros para os empreendimentos na forma de aquisição de terrenos, prestação de serviços que envolvem a responsabilidade técnica de projetos e o controle de todos os empreiteiros que fornecem mão de obra especializada de construção, aplicada no desenvolvimento dos empreendimentos da Companhia e de suas investidas e prestação de garantias na contratação de empréstimos e financiamentos. As transações com partes relacionadas foram realizadas em termos equivalentes aos que prevalecem nas transações com partes independentes e são feitas apenas se esses termos puderem ser efetivamente comprovados. Os saldos de partes relacionadas estão registrados com base nos valores contábeis e estão assim apresentadas:

NORTIS INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

A composição do ativo não circulante é conforme segue:

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Consórcio JBP (a)	-	6.641
Consórcio Vahia de Abreu (b)	-	8.973
Consórcio Imirim (c)	-	9.163
Mútuos Concedidos (d)	10.752	9.725
Total	<u>10.752</u>	<u>34.502</u>

- (a) Se refere a valores gerados na relação entre consórcio e consorciada na SPE Nova Bucarest. Em decorrência do modelo de negócio acordado entre Consórcio e suas Consorciadas, a companhia encerrou a operação em 2024 pela entrega do empreendimento e consequentemente quitação. Em 2023 houve antecipações de recebíveis entre o Consórcio e a SPE José Batista Pereira, no montante de R\$ 7.500;
- (b) Se refere a valores gerados na relação entre consórcio e consorciada na SPE Nova Palmares. Em decorrência do modelo de negócio acordado entre Consórcio e suas Consorciadas, a companhia encerrou a operação em 2024, pela entrega do empreendimento e consequentemente quitação. Em 2023 houve antecipações de recebíveis entre Consórcio e a SPE Vahia de Abreu, no montante de R\$ 9.000;
- (c) Se refere a valores gerados na relação entre consórcio e consorciada na SPE Ilha de Sardenha. Em decorrência do modelo de negócio acordado entre Consórcio e suas Consorciadas, a companhia encerrou a operação em 2024, pela entrega do empreendimento e consequentemente quitação. Em 2023 houve antecipações de recebíveis entre Consórcio e a SPE Imirim, no montante de R\$ 8.500;
- (d) Se refere a valores gerados na relação entre mutuários sócios administradores demonstradas conforme a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Mútuos iniciais	9.725	-	9.725	-
(+) Mútuo concedido no exercício	7.678	11.174	7.678	11.174
(+) Juros Incorrido	541	213	541	213
(-) Amortizações no exercício	7.192	1.662	7.192	1.662
Saldos mútuos	<u>10.752</u>	<u>9.725</u>	<u>10.752</u>	<u>9.725</u>

A composição do passivo circulante e não circulante é conforme segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Consórcio Cardeal (a)	-	-	-	119
SCP - Nortis - Empreend Grupo				
Nortis (b)	10.215	9.764	10.215	9.764
	<u>10.215</u>	<u>9.764</u>	<u>10.215</u>	<u>9.883</u>

- (a) Se refere a valores gerados na relação entre consórcio e consorciada na SPE Genovese;
- (b) Representam obrigações decorrentes de contratos de Companhia por Conta de Participação - SCP firmado entre a Companhia e os sócios administradores. Os saldos possuem vencimento vinculado a apuração e aferimento do resultado dos empreendimentos a ser desenvolvido pela companhia e não estão sujeitos a juros e atualização monetária.

## NORTIS INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

A Companhia apresentou saldos de contas a receber de receitas e de a pagar de custos com partes relacionadas como demonstrado a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Contas a receber de prestação de serviços - partes relacionadas	-	203	-	203

O saldo de contas a receber pode ser verificado na Nota Explicativa nº 06.

A Companhia apresentou saldos de receitas com partes relacionadas como demonstrado a seguir:

O total das receitas com prestação de serviços pode ser verificado na Nota Explicativa nº 23:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receitas de prestação de serviços - partes relacionadas	790	1.756	2.480	2.173

### Remuneração dos Administradores

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

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 foram pagos valores a título de benefícios de curto prazo, tais como salários, encargos e outros, e não foram pagos valores a título de: (a) benefícios pós-emprego (pensões, outros benefícios de aposentadoria, seguro de vida pós-emprego e assistência médica pós-emprego); (b) benefícios de longo prazo (licença por anos de serviço e benefícios de invalidez de longo prazo); (c) benefícios de rescisão de contrato de trabalho. A Companhia não possui planos de pagamentos baseados em ações.

A remuneração mencionada acima foi reconhecida no resultado do exercício em despesas gerais e administrativas (Nota Explicativa nº 24) e está demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Remuneração da Diretoria	4.160	3.047	8.348	5.961
Total	4.160	3.047	8.348	5.961

## NORTIS INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 9. Outros créditos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Adiantamentos a fornecedores	442	367	2.143	1.467
Comissões a apropriar (a)	-	-	5.243	3.105
Depósitos Judiciais (b)	54	424	1.033	512
ITBI e Registro de Clientes (c)	-	-	2.690	5.811
Outros ativos (d)	250	250	1.502	1.412
	<u>746</u>	<u>1.041</u>	<u>12.611</u>	<u>12.307</u>
Circulante	442	791	8.587	10.524
Não circulante	304	250	4.024	1.783

- (a) Despesas pagas referente a comissões de vendas, na qual é apropriado no resultado conforme evolução de obra;
- (b) Pagamentos realizados em juízo, a título de depósitos judiciais, aguardando finalização e sentença das causas;
- (c) Valores pagos com objetivo de financiar o custo de ITBI e Registro das unidades comercializadas, que serão reembolsadas pelo cliente;
- (d) Carta de Consórcio e Participação sem influência significativa na companhia VIVENDA REFORMAS PARA BAIXA RENDA.

### 10. Outros débitos com terceiros - SCP

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
SCP - Farfalla Empreendimentos Imobiliários Ltd (a)	-	-	6.266	8.435
SCP - Laguna Nera Empreendimentos Imobiliários Ltda. (b)	-	-	28.636	32.692
SCP - Verdi Empreendimentos Imobiliários Ltda. (c)	-	-	11.024	26.137
SCP - Nova Versalhes Empreendimentos Imobiliários Ltda. (d)	-	-	17.122	16.157
SCP - Vale Real Empreendimentos Imobiliários. (e)	-	-	116	1.702
SCP - Nova Valência Empreendimentos Imobiliários Ltda. (f)	-	-	-	4.037
SCP - Nova Toledo Empreendimentos Imobiliários Ltda. (g)	-	-	9.463	-
SCP - Nortis (Nova York) (h)	12.882	-	12.882	-
SCP - Nortis (Volta Redonda - Equity.) (i)	6.299	-	9.920	-
SCP - Nortis (Volta Redonda - Unid.) (j)	3.621	-	-	-
SCP - Nortis (Gaivotas - Equity.) (k)	2.930	-	2.930	-
Obrigações por compra de participação (l)	7.753	-	7.753	-
Total	<u>33.485</u>	<u>-</u>	<u>106.112</u>	<u>89.160</u>
Circulante	7.753	-	51.334	86.965
Não circulante	25.732	-	54.778	2.195

- (a) Representam obrigações decorrentes de contratos de Companhia por Conta de Participação - SCP firmado entre a Companhia e os sócios participantes. Os saldos possuem vencimento vinculado a entrega do respectivo empreendimento a ser desenvolvido pela SPE Farfalla Empreendimentos Imobiliários Ltda. Em decorrência da conclusão da obra, a contrapartida da unidade física deve ocorrer no próximo exercício e não estão sujeitos a juros e atualização monetária;

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

- (b) Representam obrigações decorrentes de contratos de Companhia por Conta de Participação - SCP firmado entre a Companhia e os sócios participantes. Os saldos possuem vencimento vinculado a entrega do respectivo empreendimento a ser desenvolvido pela SPE Laguna Nera Empreendimentos Imobiliários Ltda. Em decorrência da conclusão da obra, a contrapartida da unidade física deve ocorrer no próximo exercício e não estão sujeitos a juros e atualização monetária;
- (c) Representam obrigações decorrentes de contratos de Companhia por Conta de Participação - SCP firmado entre a Companhia e os sócios participantes. Os saldos possuem vencimento vinculado a entrega do respectivo empreendimento a ser desenvolvido pela SPE Verdi Empreendimentos Imobiliários Ltda. Em decorrência da conclusão da obra, a contrapartida da unidade física deve ocorrer no próximo exercício e não estão sujeitos a juros e atualização monetária;
- (d) Representam obrigações decorrentes de contratos de Companhia por Conta de Participação - SCP firmado entre a Companhia e os sócios participantes. Os saldos possuem vencimento vinculado a entrega do respectivo empreendimento a ser desenvolvido pela SPE Nova Versalhes Empreendimentos Imobiliários Ltda., com conclusão prevista para junho de 2027 com contrapartida de unidade física, não estão sujeitos a juros e atualização monetária;
- (e) Representam obrigações decorrentes de contratos de Companhia por Conta de Participação - SCP firmado entre a Companhia e os sócios participantes. O sócio participante possui contrapartida de 30% do resultado do empreendimento da SPE Vale Real Empreendimentos Imobiliários Ltda. e não está sujeito a juros e atualização monetária.
- (f) Representam obrigações decorrentes de contratos de sociedade por conta de participação - SCP firmado entre a Companhia e o sócio participante. O sócio participante tem como contrapartida 16,72% do VGV (Valor Geral de Vendas) do empreendimento da SPE Nova Valencia Empreendimentos Imobiliários Ltda. e não está sujeito a juros e atualização monetária. Em decorrência da entrega do empreendimento e liquidação dos haveres, a SCP foi dissolvida em dezembro de 2024.
- (g) Representam obrigações decorrentes de contratos de sociedade por conta de participação - SCP firmado entre a Companhia e o sócio participante. O sócio participante tem como contrapartida 7,7% do VGV (Valor Geral de Vendas) do empreendimento da SPE Nova Toledo Empreendimentos Imobiliários Ltda. e não está sujeito a juros e atualização monetária;
- (h) Representam obrigações decorrentes de contratos de Companhia por Conta de Participação - SCP firmado entre a Companhia e os sócios participantes. O sócio participante possui contrapartida de 25,1% do resultado do empreendimento da SPE Bahia de Hudson Empreendimentos Imobiliários Ltda. e não está sujeito a juros e atualização monetária;
- (i) Representam obrigações decorrentes de contratos de Companhia por Conta de Participação - SCP firmado entre a Companhia e os sócios participantes. O sócio participante possui contrapartida de 18,1% do resultado do empreendimento da SPE Nova Bristol Empreendimentos Imobiliários Ltda. e não está sujeito a juros e atualização monetária;
- (j) Representam obrigações decorrentes de contratos de Companhia por Conta de Participação - SCP firmado entre a Companhia e os sócios participantes. Os saldos possuem vencimento vinculado a entrega do respectivo empreendimento a ser desenvolvido pela SPE Nova Bristol Empreendimentos Imobiliários Ltda., com conclusão prevista para fevereiro de 2029 e contrapartida unidades autônomas do empreendimento, não estão sujeitos a juros e atualização monetária;
- (k) Representam obrigações decorrentes de contratos de Companhia por Conta de Participação - SCP firmado entre a Companhia e os sócios participantes. O sócio participante possui contrapartida de 5,35% do resultado do empreendimento da SPE CBR 200 Empreendimentos Imobiliários Ltda. e não está sujeito a juros e atualização monetária;
- (l) Representam obrigações decorrentes do contrato de aquisição de participação na SPE CBR 200 firmado entre a Companhia e o sócio. Os saldos possuem vencimento para janeiro de 2025. Este valor está vinculado a aquisição de 15% de participação no empreendimento a ser desenvolvido pela SPE CBR 200 Empreendimentos Imobiliários Ltda., com conclusão prevista para 2028.

## NORTIS INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

A seguir, a Companhia apresenta os sócios ostensivos de cada SCP:

SCP	Sócio ostensivo
SCP - Farfalla Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	Farfalla Empreendimentos Imobiliários Ltda.
SCP - Laguna Nera Empreendimentos Imobiliários Ltda. (b)	Laguna Nera Empreendimentos Imobiliários Ltda.
SCP - Verdi Empreendimentos Imobiliários Ltda. (c)	Verdi Empreendimentos Imobiliários Ltda.
SCP - Nova Versalhes Empreendimentos Imobiliários Ltda. (d)	
SCP - Nova Verona Empreendimentos Imobiliários Ltda. (e)	Nova Verona Empreendimentos Imobiliários Ltda.
SCP - Vale Real Empreendimentos Imobiliários Ltda. (f)	Vale Real Empreendimentos Imobiliários Ltda.
SCP - Nova Valência Empreendimentos Imobiliários Ltda. (g)	Nova Valência Empreendimentos Imobiliários Ltda.
SCP - Nova Toledo Empreendimentos Imobiliários Ltda. (h)	Nova Toledo Empreendimentos Imobiliários Ltda.
SCP - Nortis Incorporadora e Construtora S.A (Nova York) (i)	Nortis Incorporadora e Construtora S.A
SCP - Nortis Incorporadora e Construtora S.A (Volta Redonda - Equity) (j)	Nortis Incorporadora e Construtora S.A
SCP - Nortis Incorporadora e Construtora S.A (Volta Redonda - Unidade) (j)	Nortis Incorporadora e Construtora S.A
SCP - Nortis Incorporadora e Construtora S.A (Gaiotas) (k)	Nortis Incorporadora e Construtora S.A

Na Nota Explicativa nº 2.4.21 é possível verificar as práticas que envolvem a dinâmica das SCPs, como registro, acompanhamento, distribuição dos resultados e dissolução.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

11. Investimentos

(i) As principais informações das participações societárias diretas estão resumidas a seguir:

	% Capital Social		Ativo		Passivo		Patrimônio Líquido		Receita líquida do exercício		Custos do exercício		Lucro (prejuízo) líquido do exercício		Investimento		Equivalência do exercício	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Farfalla Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	25.883	46.767	24.472	40.279	(3.631)	778	43.111	37.793	(37.397)	(31.262)	5.042	5.709	1.411	6.769	5.042	5.709
Ipe Aroeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50%	50%	28.027	51.483	513	23.057	24.891	17.812	12.277	35.681	(8.757)	(24.503)	2.623	10.613	13.757	11.215	1.312	5.307
Ipe Jequitibá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50%	50%	17	78	107	212	60	(14)	-	(3)	(210)	18	(149)	(120)	15	(67)	(75)	(60)
Laguna Nera Empreendimentos Imobiliários	100%	100%	51.247	74.255	32.938	50.187	5.069	14.331	48.182	41.476	(33.130)	(30.829)	13.240	9.738	18.308	24.069	13.240	9.738
Nova Verona Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	31.245	61.248	18.532	36.780	13.117	13.334	19.323	45.025	(23.261)	(32.480)	(405)	11.134	12.712	24.467	(405)	11.134
Nova Versalhes Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	80.734	70.088	42.918	33.579	29.509	42.125	36.718	29.053	(23.644)	(27.349)	8.307	(5.616)	37.816	36.509	8.307	(5.616)
NV Imob Negócios Imobiliários Ltda.	49%	49%	1.228	1.733	1.356	1.187	4.498	2.984	4.092	4.679	-	-	(4.625)	(2.438)	(62)	267	(2.266)	(1.195)
Verdi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	19.063	58.473	12.635	54.198	(11.610)	2.735	49.267	24.903	(30.251)	(22.641)	18.038	1.539	6.428	6.458	18.038	1.539
Vibra Residencial Ltda.	100%	100%	251.043	187.078	13.351	14.977	133.509	100.063	22	-	(1.438)	(920)	104.183	72.038	237.692	172.101	104.183	72.038
Adelaide Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0%	0%	57.313	80	49.316	-	6.427	84	34.646	-	(24.579)	-	1.569	(4)	-	-	-	(1)
Bahia de Hudson Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50%	100%	53.333	4	3.062	-	51.294	6	-	-	-	-	(1.023)	(2)	25.193	4	(512)	(2)
Gran Coimbra Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	0	0	-	-	1	1	-	-	-	-	(1)	(1)	0	0	(1)	(1)
Gran Juan Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0%	100%	8	1	-	-	11	1	-	-	-	-	(2)	(1)	-	1	(1)	(1)
Gran Marino Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	-	0	-	-	0	1	-	-	-	-	(0)	(1)	-	0	(1)	(1)
Gran Padova Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	22	23	0	0	23	23	-	-	-	-	(0)	(1)	22	23	(1)	(1)
Gran Rivera Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	0	0	-	-	0	1	-	-	-	-	(0)	(1)	0	0	(1)	(1)
Ipe Jatobá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	1	1	0	0	1	1	-	-	-	-	0	(0)	1	1	0	(0)
Livanti Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0%	0%	20.912	12.929	13.689	11.860	5.284	1.078	11.392	-	(7.131)	-	1.938	(9)	-	-	-	(0)
Mar do Caribe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0%	0%	20.344	0	15.726	-	5.263	3	-	-	-	-	(645)	(2)	-	-	-	(1)
Mar Egeu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	0	0	-	-	0	1	-	-	-	-	(0)	(1)	0	0	(1)	(1)
Messina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0%	100%	8	0	0	0	10	1	-	-	-	-	(2)	(1)	0	0	(0)	(1)
Minotauro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	0	1	-	-	0	1	-	-	-	-	-	(1)	0	1	-	(1)
Nova Ancona Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0%	0%	1.837	1	165	-	1.689	3	-	-	-	-	(16)	(2)	-	-	-	(0)
Nova Bristol Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50%	100%	39.514	1	4.738	-	34.801	2	-	-	-	-	(24)	(1)	17.424	1	(12)	(1)
Nova Ferrara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0%	100%	4	6	-	-	6	7	-	-	-	-	(2)	(1)	-	6	(0)	(1)
Nova Galápagos Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0%	0%	901	1	106	-	809	3	-	-	-	-	(14)	(2)	-	-	-	(0)
Nova Puerto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0%	0%	13.012	782	12.853	57	(2.038)	762	23.918	-	(16.032)	-	2.197	(37)	-	-	-	-
Nova Sorrento Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	1	1	-	-	1	1	-	-	-	-	0	(0)	1	1	0	(0)
Nova Toledo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0%	0%	19.286	581	12.733	15	2.075	586	17.624	-	(7.648)	-	4.477	(20)	-	-	-	-
Nova Trieste Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0%	0%	12.028	726	8.349	29	4.337	733	-	-	-	-	(658)	(36)	-	-	-	-
Osorno Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	3	5	-	-	5	7	-	-	-	-	(2)	(2)	3	5	(2)	(2)
Terra Sul Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	0	0	-	-	1	3	-	-	-	-	(1)	(2)	0	0	(1)	(2)
Vale Negro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0%	0%	0	0	-	-	1	2	-	-	-	-	(1)	(2)	-	-	-	-
Vila do Conde Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0%	0%	2.779	1.372	15	106	2.837	1.307	-	-	-	-	(73)	(42)	0	0	-	-
Villa Rica Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	0	0	31	31	(30)	(30)	-	-	-	-	(1)	(1)	(31)	(31)	(1)	(1)
Bonafont Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	612	598	590	603	(5)	510	-	-	(8)	(1)	27	(515)	22	(5)	27	(515)
Bonavita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	403	417	300	301	146	56	-	-	-	76	(43)	60	103	116	(43)	60
Celtica Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cordoban Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gran Valle Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Jardim Real Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Iluminatta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Luna Bianca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capital Incorporações Ltda.	100%	0%	1.223	-	1.023	-	1.296	-	3	-	(81)	-	(1.095)	-	201	-	(1.095)	-
Ipe Guapeba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	0%	630	-	3	-	250	-	905	-	(651)	-	377	-	627	-	377	-
Ipe Pequia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	0%	220	-	4	-	(475)	-	4.097	-	(3.276)	-	691	-	216	-	691	-
Floresta do Vale Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	0%	7	-	-	-	10	-	-	-	-	-	(3)	-	6	-	(3)	-
Subtotal															371.865	281.911	146.796	98.120
Bons Ares Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20%	20%	2.366	3.479	3	21	2.458	3.217	1.153	1.173	(1.133)	(727)	(96)	241	472	692	(19)	48
Capital Incorporações Ltda.	0%	15%	1.223	1.317	1.023	21	1.296	2.101	3	3.467	(81)	(3.921)	(1.095)	(805)	-	194	-	(121)
CI 002 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	33%	33%	340	337	4	15	576	695	-	-	(207)	(366)	(240)	(374)	112	107	(80)	(125)
Ipe Guapeba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0%	15%	630	1.608	3	159	250	(1.582)	905	3.897	(651)	(1.067)	377	3.032	-	313	57	455
Ipe Pequia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0%	20%	220	7.756	4	360	(475)	7.073	4.097	4.915	(3.276)	(3.991)	691	323	-	1.479	139	65
Pascoal Vita Empreendimento Imobiliário Ltda.	30%	30%	70.164	60.671	13.796	9.812	50.521	53.876	36.748	-	(23.366)	-	5.847	(3.016)	16.910	15.258	1.754	(905)
Cbr 200 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	15%	0%	110.296	-	56.559	-	53.737	-	-	-	-	-	(13)	-	8.051	-	(12)	-
Subtotal															25.545	18.043	1.839	(583)
Total															397.410	299.954	148.635	97.537

## NORTIS INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

- (i) Aumento de participação da Controladora para 100% na SPE Ipe Guapeba Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (ii) Aumento de participação da Controladora para 100% na SPE Ipe Pequia Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (iii) Aquisição de participação em 15% da SPE Cbr 200 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

A movimentação dos investimentos pode ser assim apresentada:

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2022	253.747	19.722
Aumento de capital	8.538	5.665
Dividendos	(60.218)	2.119
Equivalência Patrimonial	97.887	(5.396)
Ágio na aquisição de participação societária	-	(4.067)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	<u>299.954</u>	<u>18.043</u>
Aumento de capital	35.709	7.569
Dividendos	(86.590)	12.102
Equivalência Patrimonial	148.337	(12.169)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	<u>397.410</u>	<u>25.545</u>

## 12. Imobilizado

Descrição	Taxa média de depreciação	Controladora		Consolidado	
		31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
Estandes de vendas e apartamentos-modelo decorados	(*)	-	-	40.916	24.637
Móveis e utensílios	10	418	407	499	489
Máquinas e equipamentos	10	391	391	404	405
Equipamentos de informática	20	1.484	1.386	1.580	1.479
Instalações	20	895	895	895	895
Direito de uso sobre Edifícios	25	3.594	2.056	8.802	4.112
Subtotal		<u>6.782</u>	<u>5.135</u>	<u>53.096</u>	<u>32.017</u>
(-) Depreciação acumulada		(1.977)	(1.543)	(35.547)	(21.417)
(-) Depreciação Direito de uso sobre Edifícios		(1.809)	(1.328)	(4.036)	(2.656)
Total do ativo imobilizado líquido		<u>2.996</u>	<u>2.264</u>	<u>13.513</u>	<u>7.944</u>

- (\*) A depreciação é efetuada conforme a vida útil dos ativos, com prazo médio entre 13 a 24 meses, utilizados durante o exercício de comercialização dos empreendimentos e apropriada no resultado na Rubrica "Despesas com vendas".

Os ativos imobilizados não estão concedidos em garantia de nenhuma dívida ou obrigação da Companhia.

NORTIS INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

A movimentação do ativo imobilizado controladora para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, estão demonstradas a seguir:

Descrição	Controladora				Saldos em 31/12/2023	Adições	Baixas	Transferência	Saldos em 31/12/2024
	Saldos em 31/12/2022	Adições	Baixas	Transferência					
Móveis e utensílios	399	8			407	18	(7)		418
Máquinas e equipamentos	391				391				391
Equipamentos de informática	1.233	159	6		1.386	100	(2)		1.484
Instalações	895				895				895
Direito de uso sobre Edifícios	1.717	339			2.056	1.538			3.594
Subtotal	4.635	506	(6)	-	5.135	1.656	(9)	-	6.782
(-) Depreciação acumulada	(1.123)	(420)			(1.543)	(434)			(1.977)
(-) Depreciação Direito de uso sobre Edifícios	(945)	(383)			(1.328)	(484)	3		(1.809)
Total	2.567	(297)	(6)	-	2.264	739	(6)	-	2.997

A movimentação do ativo imobilizado consolidado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, estão demonstradas a seguir:

Descrição					Saldos em 31/12/2023	Adições	Baixas	Transferências	Saldos em 31/12/2024
	Saldos em 31/12/2022	Adições	Baixas	Transferências					
Estandes de vendas e apartamentos-modelo decorados	15.682	9.934	(979)	-	24.637	19.392	(3.112)	-	40.917
Móveis e utensílios	479	10	-	-	489	18	(7)	-	500
Máquinas e equipamentos	405	-	-	-	405	-	-	-	405
Equipamentos de informática	1.315	170	(6)	-	1.479	100	(2)	-	1.577
Instalações	895	-	-	-	895	-	-	-	895
Direito de uso sobre Edifícios	5.151	678	(1.717)	-	4.112	5.241	(551)	-	8.802
Subtotal	23.927	10.792	(2.702)	-	32.017	24.751	-	-	53.096
(-) Depreciação acumulada	(13.059)	(8.358)	-	-	(21.417)	(14.130)	-	-	(35.547)
(-) Depreciação Direito de uso sobre Edifícios	(2.836)	(861)	1.041	-	(2.656)	(1.541)	161	-	(4.036)
Total	8.032	1.573	(1.661)	-	7.944	9.080	(3.511)	-	13.513

## NORTIS INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 13. Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Capital de giro (a)	-	3.376	-	3.376
Financiamento à produção - SFH (b)	-	-	89.724	154.009
Financiamento de CEPAC para futura incorporação (c)	-	-	-	10.049
Total	<u>-</u>	<u>3.376</u>	<u>89.724</u>	<u>167.434</u>
Circulante	-	3.376	30.972	39.802
Não circulante	-	-	58.752	127.631

- (a) Empréstimos de capital de giro, todos os empréstimos captados em moeda nacional, liquidando o saldo em 2024. (2,70% a.a. em 2023), acrescidos da variação do CDI, em todos não estão previstas cláusulas de vencimento antecipado ("covenants"). Os vencimentos das dívidas ocorreram em única parcela, sendo em junho de 2024;
- (b) Financiamentos à Produção SFH: financiamentos oriundos do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) destinado à construção de unidades imobiliárias, junto ao banco Itaú e Caixa Econômica Federal, garantidos pelas hipotecas, cessão fiduciária de direitos creditórios e fiança dos respectivos empreendimentos imobiliários financiados. Sendo R\$ 9.063 com taxa de 2,75% a.a. acrescidos da variação do CDI (2,75% a.a. em 2023), R\$ 29.637 com taxas que variam entre 3,70% a.a. e 4,33% a.a. acrescidos da variação da remuneração da poupança (3,70% a.a. e 4,33% a.a. mais a variação da remuneração da poupança em 2023) e R\$ 60.685 com taxas que variam entre 8,30% a.a. e 10,70% a.a. acrescidos da variação da Taxa Referencial - TR.

Os financiamentos para construção possuem como garantia a hipoteca de cada obra, instrumentos de fiança dos acionistas e o penhor de recebíveis imobiliários, conforme cada caso em específico. Nos contratos destes financiamentos estão previstas cláusulas de vencimento antecipado ("covenants"), porém nenhuma das cláusulas estão atreladas com índices financeiros da Companhia. As principais cláusulas restritivas que devem ser cumpridas durante o período da dívida com vencimento final previsto para até março de 2028 são:

- Comprovar a destinação imobiliária dos recursos captados nos projetos descritos em contrato; auditar livros e registros contábeis por meio de companhia terceirizada ou por si mesmo, atendendo, sempre que solicitada, a quaisquer informações sobre sua situação econômico-financeira;
- Garantir conclusão da obra dentro do prazo contratual, sendo que retardamento ou paralisação da mesma demandará devida justificativa que deve ser aceita pelo agente financeiro para ser válida;
- Não vender, hipotecar, realizar obras, e não deixar de manter em perfeito estado de conservação o imóvel oferecido em garantia, sempre com prévio e expresso consentimento do agente financeiro; e
- Não ocorrer mudança ou transferência, a qualquer título e forma, do controle acionário ou da titularidade das cotas sociais do devedor, bem como se houver a sua incorporação, cisão, fusão ou reorganização societária, dentre outras.

A falta de cumprimento dos itens citados poderá ocasionar o acionamento dos agentes financeiros que poderá resultar em vencimento antecipado dos contratos. Os compromissos assumidos vêm sendo cumpridos pela Companhia nos termos contratados.

Os compromissos assumidos vêm sendo cumpridos pela Companhia nos termos contratados. Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 a Companhia estava integralmente adimplente com as cláusulas específicas para vencimentos antecipados;

NORTIS INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

- (c) Financiamento referente a CEPAC para incorporação do empreendimento ISA BROOKLIN lançado em 2023 com taxa 2,70% a.a. mais variação do CDI.

Os montantes de empréstimos e financiamentos têm a seguinte composição, por ano de vencimento:

Ano	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
2024	-	3.376	-	39.802
2025	-	-	30.042	89.263
2026	-	-	11.993	13.729
2027	-	-	16.578	24.640
Após 2028	-	-	31.111	-
	-	3.376	89.724	167.434

As movimentações dos saldos estão demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Saldos iniciais	3.376	23.435	167.434	71.034
Adições	-	-	150.714	167.713
Pagamento principal	(3.333)	(20.000)	(229.780)	(72.955)
Pagamento de juros	(251)	(3.423)	(15.645)	(14.556)
Juros e encargos	208	3.364	17.000	16.198
Total	-	3.376	89.723	167.434

#### 14. Debêntures

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Debênture	151.497	187.623	151.497	187.623
Custo de emissão a apropriar	(4.384)	(5.703)	(4.384)	(5.703)
	147.113	181.920	147.113	181.920
Circulante	16.703	19.501	16.703	19.501
Não circulante	130.410	162.419	130.410	162.419

Em dezembro de 2023 a Companhia realizou a 2ª Emissão de Debênture não conversíveis em ações, em série única, da espécie com garantia adicional fidejussória no valor de 100.000, com taxa de 2,5% acrescida da variação do CDI, com vencimento em 12/2028.

Em setembro de 2021 a Companhia realizou a 1ª Emissão de Debênture não conversíveis em ações, em série única, da espécie com garantia adicional fidejussória no valor de 80.000, com taxa de 7,15% acrescida da variação do IPCA, com vencimento em outubro de 2027. Um contrato de SWAP foi emitido em setembro de 2021 realizando a troca da taxa da 1ª Emissão da Debênture de 7,15% acrescida da variação do IPCA para 2,55% acrescida da variação do CDI.

NORTIS INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

As informações da operação de SWAP podem ser verificadas na Nota Explicativa nº 28.1.

As movimentações dos saldos estão demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Saldos iniciais	187.623	86.693	187.623	86.693
Adições	-	100.000	-	100.000
Pagamento principal	(39.032)	(3.753)	(39.032)	(3.753)
Pagamento de Juros	(16.828)	(6.117)	(16.828)	(6.117)
Juros e encargos	19.734	10.800	19.734	10.800
Saldos atuais	<u>151.497</u>	<u>187.623</u>	<u>151.497</u>	<u>187.623</u>

Composição, por ano de vencimento:

Ano	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
2024	-	19.375	-	19.375
2025	17.200	21.626	17.200	21.626
2026	17.970	23.932	17.970	23.932
2027	66.327	122.690	66.327	122.690
Após 2028	50.000	-	50.000	-
	<u>151.497</u>	<u>187.623</u>	<u>151.497</u>	<u>187.623</u>

- Garantias

As Debêntures têm como garantias o aval dos sócios e quotas e futuros dividendos de SPEs investidas da controladora.

- Covenants

1ª Emissão de Debênture:

- Ativo circulante dividido pelo passivo circulante igual ou maior que 1,15;
- Dívida Líquida dividida pelo patrimônio líquido menor ou igual a 0,80 em 2021 e 0,75 no demais anos.

2ª Emissão de Debênture:

- Ativo circulante dividido pelo passivo circulante igual ou maior que 1,15;
- Dívida Líquida dividida pelo patrimônio líquido menor ou igual a 0,75 até a liquidação da primeira emissão de 0,50 nos anos subsequentes.

NORTIS INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 a Companhia estava adimplente com as cláusulas de covenants, conforme quadro a seguir:

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Ativo Circulante	818.673	759.960
Passivo Circulante	296.764	337.473
Covenants > 1,15	2,76	2,25
Dívida Líquida sem efeito dos SFHs	(67.743)	(11.960)
Patrimônio Líquido	299.682	208.741
Covenants (1ª Emissão < 0,80) e (2ª emissão < 0,75)	(0,23)	(0,06)

15. Adiantamento de cliente e permuta de imóveis - consolidado

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

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Por recebimento da venda de imóveis		
Valores recebidos por venda de empreendimentos	26.794	44.908
	26.794	44.908
Por permuta física e financeira na compra de imóveis		
Valores por permuta com terrenos (*)	81.166	61.156
	81.166	61.156
	107.960	106.064
Circulante	76.575	95.355
Não circulante	31.385	10.709

(\*) Refere-se a permutas de empreendimentos lançados e futuros lançamentos de acordo com as aprovações realizadas pela Administração da Companhia. A previsão para os novos lançamentos dos empreendimentos é até novembro de 2025.

NORTIS INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

16. Passivo de arrendamento

A Companhia considerou as taxas de desconto com base nas taxas de juros livres de risco observadas no mercado brasileiro para os prazos de seus contratos, ajustadas à realidade da Companhia com base no "spread" de crédito e risco dos ativos subjacentes. Os "spreads" foram obtidos por meio de sondagens junto a potenciais investidores de títulos de dívida da Companhia. Resultando, em uma taxa de 7,87% pelo prazo de 4 anos. A movimentação de saldos do passivo de arrendamento é apresentada no quadro a seguir:

Passivo de arrendamento	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Saldos inicial do exercício	755	772	1.511	2.316
Juros incorridos	50	38	(202)	75
Juros pagos	(50)	(38)	202	(75)
Principal pago	(520)	(518)	(1.357)	(1.036)
Correção IGPM	59	24	223	49
Estono de saldo por renovação antecipada	-	-	-	(772)
Renovação de contrato	1.504	477	4.607	954
Saldos em 31 de dezembro	<u>1.798</u>	<u>755</u>	<u>4.984</u>	<u>1.511</u>
Circulante	405	494	1.369	988
Não circulante	1.393	261	3.615	523

A análise de maturidade dos contratos, prestações não descontadas e conciliadas com os saldos no balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 é conforme segue:

Maturidade dos contratos

Vencimento das prestações	Maturidade dos contratos		
	Valor nominal	Juros embutidos	Total
2027	<u>5.690</u>	<u>706</u>	<u>4.984</u>
Saldo do passivo de arrendamento	<u>5.690</u>	<u>706</u>	<u>4.984</u>

17. Obras em andamento e compromissos assumidos

a) Obras em andamento

Em decorrência do procedimento determinado pela Deliberação CVM nº 561/08, alterada pela Deliberação nº 624/10, os saldos de receitas de vendas e correspondentes custos orçados, referentes às unidades vendidas e com os custos ainda não incorridos, não estão refletidos nas demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas.

NORTIS INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Os principais saldos a serem refletidos à medida que os custos incorrem podem ser apresentados conforme segue:

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
(+) Receita bruta total de vendas	1.414.665	1.563.278
(-) Receita bruta total apropriada	(839.382)	(1.110.408)
(=) Saldos de receita a apropriar (i)	575.283	452.870
(+) Custo total dos imóveis vendidos	885.294	1.092.036
(-) Custo total apropriado	(535.591)	(783.027)
(=) Saldos de custo a apropriar (ii)	349.703	309.009
Resultado a apropriar	225.580	143.861

(i) Não inclui os impostos sobre as receitas;

(ii) Não inclui os gastos com garantias a apropriar.

Os empreendimentos inseridos no "Patrimônio de Afetação" em observância à Lei nº 10.931/04, perfazem em 31 de dezembro de 2024, 61% do total do ativo consolidado (71% em 31 de dezembro de 2023).

b) Compromissos assumidos

A Companhia, em 31 de dezembro de 2024, por meio de suas controladas possui contratos de longo prazo no montante de R\$ 561.258 (R\$433.452 em 2023), relacionados com o fornecimento de serviços e matéria-prima a ser utilizada no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários.

18. Provisão para garantia

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Provisão para garantia de obra (i)	654	2.010	14.343	12.273
	654	2.010	14.343	12.273
Circulante	654	603	13.774	10.543
Não circulante	-	1.407	569	1.730

a) A Companhia e suas controladas oferecem garantia para seus clientes na venda de seus imóveis. Essas garantias possuem características específicas de acordo com determinados itens e são prestadas por exercícios que variam até cinco anos após a conclusão da obra e são parcialmente compartilhados com os fornecedores de bens e serviços.

As movimentações de provisão para garantia são como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Saldos iniciais	2.010	3.286	12.273	9.834
Adições	-	-	5.368	4.960
Assistência técnica utilizada no exercício	(1.356)	(1.276)	(3.298)	(2.521)
	654	2.010	14.343	12.273

## NORTIS INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 19. Obrigação por compra de imóveis

Referem-se a terrenos adquiridos, objetivando o lançamento de novos empreendimentos, de forma isolada ou com a participação de terceiros, com o seguinte cronograma de vencimentos:

Ano	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
2024	-	22.062
2025	43.575	11.760
2026	25.800	6.136
2027	15.449	1.960
Acima de 2028	7.533	-
	<u>92.357</u>	<u>41.919</u>
Circulante	43.573	22.062
Não circulante	48.784	19.857

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, os índices utilizados para atualização dos saldos são: INCC, IGP-M e IPCA.

### 20. Tributos correntes e com recolhimento diferido

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrente de diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina a tributação conforme o recebimento (Instrução Normativa nº 84/79 da RFB), e a efetiva apropriação do lucro imobiliário.

A incorporação de todos os empreendimentos está submetidas ao regime de afetação, e conforme facultado pela legislação, o terreno e o objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens, direitos e obrigações a ela vinculados, estão apartados do patrimônio do incorporador e constituem patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. Adicionalmente, todos os empreendimentos imobiliários das controladas e dos empreendimentos controlados em conjunto efetuaram a opção irrevogável pelo "Regime Especial de Tributação -RET", segundo o qual o imposto de renda e contribuição social são calculados à razão de 1,92% sobre as receitas brutas (4% também considerando PIS e COFINS sobre as receitas).

#### (a) Composição dos tributos correntes com recolhimento diferido

Passivo	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Imposto de Renda e Contribuição Social	5.331	6.802
Programa de Integração Social (PIS) e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS)	5.775	7.368
	<u>11.106</u>	<u>14.170</u>

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

(b) Reconciliação da alíquota efetiva do IRPJ e da CSLL - correntes e diferidos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
Lucro/(prejuízo) antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	80.024	51.118	129.405	90.812
( x ) Alíquota fiscal vigente	34%	34%	34%	34%
Expectativa de crédito (débito) de Imposto de Renda e Contribuição Social	(27.208)	(17.380)	(43.998)	(30.876)
Efeito de impostos sobre:				
Resultado de equivalência patrimonial	50.536	33.163	625	(198)
Adições e exclusões permanentes e outros	(441)	(305)	(1.831)	(1.070)
Efeito da tributação pelo lucro presumido ou pelo patrimônio de afetação (RET)	-	-	63.738	46.348
Créditos fiscais não constituídos (i)	(22.887)	(15.477)	(35.785)	(31.528)
Despesa de Imposto de Renda e Contribuição Social	-	-	(17.250)	(17.324)
Imposto de Renda e Contribuição Social corrente	-	-	(18.781)	(13.589)
Imposto de Renda e Contribuição Social diferido	-	-	(1.531)	(3.735)

- A controladora optou pelo sistema de apuração lucro real desde 2019 e não registra os créditos tributários, registrando apenas quando existe perspectiva de realização de resultados tributáveis futuros. O saldo de créditos fiscais não constituídos em 31 de dezembro de 2024 representam R\$22.887 e em 31 de dezembro de 2023 representa R\$15.477.

21. Provisão para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

A Companhia, no curso normal de suas operações, é parte em ações judiciais e processos administrativos. Para os processos em andamento, de natureza trabalhista, cível e tributária, em que a opinião dos assessores legais é desfavorável e, com base nessa opinião, a Companhia acredita não haver novas constituições de provisão, sendo esta a melhor estimativa de desembolso futuro. A movimentação da provisão para riscos tributários, cíveis e trabalhistas é como segue:

	Controladora				
	31/12/2024	Adições	31/12/2023	Adições	31/12/2022
Provisão para riscos tributários, cíveis e trabalhistas	1.298	400	898	151	746
Total	1.298	400	898	151	746
	Consolidado				
	31/12/2024	Adições	31/12/2023	Adições	31/12/2022
Provisão para riscos tributários, cíveis e trabalhistas	5.384	2.238	3.146	1.609	1.537
Total	5.384	2.238	3.146	1.609	1.537

## NORTIS INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Existem processos judiciais de natureza cíveis em que as probabilidades de perdas são consideradas "possíveis" pelos seus assessores legais e, portanto, não foram registradas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia em 2024, no montante de R\$5.832 (R\$8.352 em 2023).

### 22. Patrimônio Líquido

#### a) Capital social

O capital social da Companhia é de R\$ 100.902 dividido em 100.902.171 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, distribuídas entre os acionistas da seguinte forma:

Acionistas	Participação	
	31/12/2024	31/12/2023
Carlos Terepins	22,50%	22,50%
Fábio Terepins	9,38%	9,38%
Daniel Terepins	5,62%	5,62%
CFD Real Estate Ltda.	62,50%	62,50%

#### b) Adiantamento para futuro aumento de capital

No exercício de 2024 e 2023 a Companhia não recebeu novos adiantamentos para futuro aumento de capital.

#### c) Reserva legal

A constituição da reserva legal é obrigatória, até os limites estabelecidos por lei, e tem por finalidade assegurar a integridade do capital social, condicionada a sua utilização à absorção de prejuízos ou aumento do capital social.

#### d) Dividendos

##### Mínimo obrigatório

De acordo com o Estatuto Social da Companhia e conforme a Lei das Sociedades por Ações, é conferido aos titulares de ações de emissão da Companhia direito ao recebimento de dividendos ou outras distribuições realizadas relativamente às ações de emissão da Companhia, na proporção de suas participações no capital social. Aos acionistas é assegurado o direito ao recebimento de um dividendo obrigatório anual não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício.

	31/12/2024	31/12/2023
Lucro líquido do exercício	80.024	51.118
(-) Reserva legal - 5% do lucro do exercício	(4.001)	(2.556)
Lucro disponível a destinar	76.023	48.562
Dividendos obrigatórios - 25%	(19.006)	(12.141)
Dividendos adicionais distribuídos	(14.100)	(5.346)
Resultado após a absorção dos prejuízos acumulados	(33.106)	(17.486)
Lucro acumulado	83.909	52.832
Lucro disponível para distribuição	126.826	83.908

NORTIS INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

No decorrer do exercício 2024 foram realizadas distribuições de dividendos de forma antecipada no total de R\$ 33.106, tendo como lastro o lucro apurado nos períodos em que as distribuições ocorreram, com isso os dividendos mínimos obrigatórios não serão contabilizados por representarem um montante menor que os dividendos distribuídos antecipadamente, caso fossem seriam de R\$ 19.006.

### 23. Lucro bruto

Apresentamos a seguir a composição da receita líquida e dos custos relacionados às receitas, apresentada na demonstração do resultado:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receita bruta				
Incorporação e revenda de imóveis	-	-	931.283	793.530
Prestação de serviços e outras	4.546	5.857	9.442	11.440
	<u>4.546</u>	<u>5.857</u>	<u>940.725</u>	<u>804.970</u>
Deduções da receita bruta	(577)	(747)	(72.036)	(67.076)
Receita Líquida	<u>3.969</u>	<u>5.110</u>	<u>868.689</u>	<u>737.894</u>
Custo das vendas e serviços realizados				
Custo de Construção	-	-	(483.889)	(436.522)
Custo com Terrenos	-	-	(75.765)	(75.635)
Custo com projetos descontinuados	(1.198)	(102)	(3.412)	(1.104)
Provisão para garantia de obra	-	(0)	(5.720)	(5.105)
Prestação de serviços e outras	(1.854)	(5.479)	(2.189)	(5.398)
	<u>(3.052)</u>	<u>(5.581)</u>	<u>(570.975)</u>	<u>(523.764)</u>
Lucro Bruto	<u>917</u>	<u>(471)</u>	<u>297.714</u>	<u>214.130</u>

### 24. Despesas por natureza

Os principais gastos incorridos nos exercícios podem ser apresentados da seguinte forma:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Salários e Encargos	(17.352)	(12.732)	(36.791)	(27.726)
Serviços prestados por terceiros	(9.592)	(8.242)	(17.682)	(15.545)
Provisão para riscos trabalhistas	(401)	(152)	(1.114)	(844)
Aluguel, utilidades e viagens	(2.235)	(1.417)	(3.616)	(3.384)
Estande de Vendas	(27)	(0)	(14.437)	(11.371)
Propaganda e publicidade	(935)	(547)	(12.306)	(10.210)
Gastos com Vendas	(63)	(28)	(44.909)	(23.445)
Outras despesas	(1.615)	(1.404)	(1.751)	(2.163)
	<u>(32.220)</u>	<u>(24.522)</u>	<u>(132.606)</u>	<u>(94.688)</u>
Alocadas em:				
Despesas gerais e administrativas	(31.195)	(23.947)	(60.954)	(49.661)
Despesas comerciais	(1.025)	(575)	(71.652)	(45.027)
	<u>(32.220)</u>	<u>(24.522)</u>	<u>(132.606)</u>	<u>(94.688)</u>

## NORTIS INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 25. Resultado financeiro

Os principais gastos e receitas incorridas nos períodos podem ser apresentados da seguinte forma:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Despesas financeiras				
Juros de empréstimos	(240)	(3.466)	(704)	(4.723)
Despesas bancárias	(194)	(356)	(1.176)	(1.387)
Despesas bancárias com créditos imobiliários	-	-	(1.386)	(1.845)
Descontos concedidos	(1)	-	(17.526)	(9.968)
Juros sobre direitos de uso	(60)	(58)	(210)	(146)
Juros e participações sobre debêntures	(19.734)	(10.800)	(19.734)	(10.800)
Provisão de desconto carteira	-	-	(17.205)	(8.427)
Outras despesas financeiras	(1.508)	(612)	(1.550)	(652)
Operação SWAP	(3.619)	-	(3.619)	-
	<u>(25.356)</u>	<u>(15.292)</u>	<u>(63.110)</u>	<u>(37.948)</u>
Receitas financeiras				
Rendimentos de aplicações financeiras	2.686	1.140	16.418	12.874
Descontos obtidos	-	1	56	30
Outras receitas financeiras	551	223	8.799	876
Operação SWAP	-	(1.785)	-	(1.784)
	<u>3.237</u>	<u>(421)</u>	<u>25.273</u>	<u>11.996</u>
Resultado financeiro	<u>(22.119)</u>	<u>(15.713)</u>	<u>(37.837)</u>	<u>(25.952)</u>

### 26. Lucro por ação

	Controladora	
	31/12/2024	31/12/2023
Lucro (prejuízo) diluído por ação:		
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	80.024	50.800
Número total de ações em circulação (*)	100.902	100.902
Lucro (prejuízo) básico por ação em R\$	<u>0,79</u>	<u>0,50</u>

(\*) Média ponderada de ações em circulação.

### 27. Seguros

A Companhia e suas controladas mantêm, em 31 de dezembro de 2024, os seguintes contratos de seguros:

- Risco de engenharia - obras civis em construção - apólice "all risks", que oferece garantia contra todos os riscos envolvidos na construção de um empreendimento, tais como incêndio, roubo e danos de execução, entre outros. Esse tipo de apólice permite coberturas adicionais conforme riscos inerentes à obra, entre os quais se destacam responsabilidade civil geral e cruzada, despesas extraordinárias, tumultos, responsabilidade civil do empregador e danos morais;

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

- b) Seguro de responsabilidade cível geral de administradores: a cobertura contratada é considerada suficiente pela Administração para cobrir os riscos possíveis para seus ativos e/ou suas responsabilidades e estão assim demonstradas:

Resumo de seguro por modalidade	Cobertura
Risco de engenharia (a)	967.632
Seguro de responsabilidade civil (b)	50.000
Total	<u>1.017.632</u>

Os seguros contratados possuem prazo final de vigência distintos, variando entre setembro de 2024 e março de 2027.

#### Responsabilidade Civil

A Companhia possui um seguro de responsabilidade civil de diretores, conselheiros e administradores, em condições usuais de mercado, visando garantir aos administradores, diretores e conselheiros da Companhia, de suas controladas e/ou de suas subsidiárias, o pagamento e/ou reembolso de valores pagos a título de indenização, decorrentes da reparação de eventuais danos causados pelo segurado a terceiros ou à própria Companhia, no decurso da atividade profissional exercida pelos administradores na Companhia, nas suas controladas e/ou subsidiárias, com vigência de 20 de setembro de 2024 até 20 de setembro de 2025, com limite máximo de garantia no valor de R\$ 50.000.

## 28. Instrumentos financeiros

A Companhia e suas controladas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros, todos registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender às suas necessidades e a reduzir a exposição a riscos de crédito, de moeda e de taxa de câmbio e de juros. A administração desses riscos é efetuada por meio de definição de estratégias, estabelecimento de sistemas de controle e determinação de limites de posições. A Companhia não realiza operações envolvendo instrumentos financeiros com finalidade especulativa.

### 28.1. Swap

Modalidade com pagamento de diferencial de juros durante a vigência do contrato, em intervalos periódicos.

A Companhia possui a operação de SWAP abaixo, no qual tem a posição ativa indexada ao IPCA e como contrapartida passiva o indexador é o CDI, a amortização do valor principal é de acordo com o vencimento do contrato de Debênture à qual o contrato de SWAP está atrelado.

NORTIS INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

O efeito da operação de SWAP está registrado na Rubrica “Instrumento financeiro” derivativo no Balanço Patrimonial a longo prazo do ativo:

<u>Valor Original</u>	<u>Contratação</u>	<u>Vencimento</u>	<u>Ponta ativa</u>	<u>Ponta passiva</u>	<u>31/12/2023</u>
80.000	10/2021	10/2027	IPCA + 7,1474%	CDI + 2,55%	81.183

<u>Valor Original</u>	<u>Contratação</u>	<u>Vencimento</u>	<u>Ponta ativa</u>	<u>Ponta passiva</u>	<u>31/12/2024</u>
80.000	10/2021	10/2027	IPCA + 7,1474%	CDI + 2,55%	56.982

NORTIS INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

28.2. Análise de risco e sensibilidade

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado		Classificação
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	
Ativos financeiros						
Caixa e equivalentes de caixa	4	21.539	69.672	214.856	193.816	Valor justo por meio do resultado
Títulos e valores mobiliários	5	-	-	2.956	9.368	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber	6	140	435	221.404	271.841	Custo amortizado
Partes relacionadas	8	10.752	-	10.752	34.502	Custo amortizado
Instrumento financeiro derivativo	28	6.318	9.824	6.318	9.824	Custo amortizado
Passivos financeiros						
Empréstimos e financiamentos	13	-	3.376	89.723	167.434	Custo amortizado
Debêntures	14	147.113	181.920	147.113	181.920	Custo amortizado
Fornecedores	-	881	967	28.354	31.331	Custo amortizado
Obrigações a pagar com compra de imóveis	19	-	-	92.357	41.919	Custo amortizado
Adiantamento de clientes e permuta de imóveis	15	-	-	107.959	106.064	Custo amortizado
Passivo de arrendamento	16	1.798	755	4.984	1.511	Custo amortizado
Partes relacionadas	8	10.215	-	10.215	9.883	Custo amortizado
Outros débitos com terceiros - SCPs	10	33.485	-	106.112	89.160	Custo amortizado

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

A operação da Companhia está sujeita aos fatores de riscos descritos:

a) Considerações sobre riscos

(i) Risco mercado

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

- A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, por meio da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente os recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente;
- Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos;
- A construção e a venda de unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda.

(ii) Risco de crédito

A Companhia, restringem a exposição a riscos de crédito associados a caixa e equivalentes de caixa, efetuando seus investimentos em instituições financeiras avaliadas como de primeira linha e com remuneração em títulos de curto prazo.

Com relação às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e de análises de crédito contínua.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Adicionalmente, inexistem históricos relevantes de perdas em face da existência de garantia real, representada pela unidade imobiliária, de recuperação das unidades residenciais comercializadas nos casos de inadimplência durante o período de construção. Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não havia concentração de risco de crédito relevante associado a clientes.

(iii) Risco de taxa de juros

Decorre da possibilidade de a Companhia, sofrer ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. Visando a mitigação desse tipo de risco, a Companhia busca diversificar a captação de recursos em termos de taxas prefixadas ou pós-fixadas. Sobre as contas a receber de incorporação é utilizada a taxa do Índice Nacional de Construção Civil (INCC) e Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M).

(iv) Risco de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade da Companhia não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em função dos prazos de liquidação de seus direitos e obrigações.

Para mitigar os riscos de liquidez e a otimização do custo médio ponderado do capital, a Companhia monitora permanentemente os níveis de endividamento de acordo com os padrões de mercado, de modo a garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos.

Os vencimentos dos instrumentos financeiros são conforme segue:

	Nota explicativa	Consolidado		
		Inferior a um ano	Um a três anos	Total
Fornecedores		28.354	-	28.354
Empréstimos e financiamentos	13	-	-	-
Financiamento à produção - SFH	13	30.042	59.681	89.723
Debêntures	14	-	101.497	101.497
Obrigações a pagar com compra de imóveis	19	43.574	48.783	92.357
Arrendamento mercantil	16	1.369	3.615	4.984
Permutas a pagar	15	76.575	31.385	107.959
Partes relacionadas	8	-	10.215	10.215

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas  
 Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023  
 (Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

b) Análise de sensibilidade para ativos e passivos financeiros

A partir do cenário provável para o CDI acumulado para os próximos 12 meses, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50%, para os ativos financeiros. Definiu-se a taxa provável para o CDI acumulado para os próximos 12 meses de 15,41% ao ano com base nas taxas referenciais de “swap” pré x DI de um ano divulgadas pela BM&FBOVESPA. Para cada cenário, foi calculada a “receita financeira bruta”, não se levando em consideração a incidência de tributos sobre os rendimentos das aplicações. Calculou-se a sensibilidade dos títulos e valores mobiliários aos cenários para as remunerações médias mensais, a partir do saldo existente em 31 de dezembro de 2024.

	Nota explicativa	Indexador	Posição em 31/12/2024	Consolidado		
				Projeção receitas financeiras - um ano		
				Cenário Provável	Risco de redução	
					Cenário I (-50%)	Cenário II (-25%)
			15,41%	7,71%	3,85%	
Aplicações financeiras (equivalentes de caixa)	4	CDI	179.996	27.737	13.869	6.934
Títulos e valores mobiliários	5	CDI	2.956	456	228	114
Debênture + SWAP	14	IPCA	151.497	23.346	11.673	5.836
				6,30%	3,15%	1,58%
Contas a receber	6	INCC	221.404	13.948	6.974	3.487
			<u>555.853</u>	<u>65.487</u>	<u>32.744</u>	<u>16.371</u>

A partir do cenário provável para o INCC acumulado para os próximos 12 meses, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50%, para a carteira não performada do contas a receber. Definiu-se a taxa provável para o INCC acumulado para os próximos 12 meses de 6,30% ao ano:

NORTIS INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Fontes Índices financeiros

Projeção CDI

[https://www.b3.com.br/pt\\_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/](https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/)

Projeção INCC

<https://www.itaubba.com.br/itautubba-pt/analises-economicas/projecoes>

A Companhia possui empréstimos em moeda nacional que são remunerados com taxas que variam entre 2,70% a.a., acrescidos da variação do CDI. Com a finalidade de verificar a sensibilidade do endividamento atrelado ao CDI, fator de risco de taxa de juros ao qual a Companhia possuía exposição passiva na data-base 31 de dezembro de 2024, foram definidos dois cenários diferentes. Definiu-se a taxa provável para o CDI acumulado para os próximos 12 meses de 15,41% ao ano, com base nas taxas referenciais de “swap” pré x DI de um ano divulgadas pela BM&FBOVESPA.

A partir da taxa provável para o CDI, foram definidos cenários com deteriorações com a taxa média de 25% ao ano e 50% ao ano para os próximos 12 meses. Calculou-se a sensibilidade das despesas financeiras aos cenários para o risco de variação do CDI, a partir dos saldos existentes em 31 de dezembro de 2024, o que equivale aos cenários possíveis listados:

	Nota explicativa	Indexador	Posição em 31/12/2024	Consolidado		
				Projeção despesas financeiras - um ano		
				Cenário Provável 15,41%	Risco de redução	
Cenário I (+25%)	Cenário II (+50%)					
Empréstimos - SFH	13	CDI	9.063	1.397	1.746	2.095
Debênture + SWAP	14	CDI	151.497	23.346	29.182	35.018
Obrigações por compra de imóveis	18	INCC	92.357	14.232	17.790	21.348
			<u>252.917</u>	<u>38.975</u>	<u>48.718</u>	<u>58.461</u>

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

c) Gestão do capital social

O objetivo da gestão de capital da Companhia é assegurar que se mantenha uma classificação de crédito forte perante as instituições e uma relação de capital ótima, a fim de suportar os negócios da Companhia e das suas controladas e controladas em conjunto e maximizar o valor aos acionistas.

A Companhia e das suas controladas e controladas em conjunto controlam sua estrutura de capital fazendo ajustes e adequando às condições econômicas atuais. Para manter ajustada esta estrutura, a Companhia pode efetuar pagamento de dividendos, retorno de capital aos acionistas, captação de novos empréstimos e emissões de debêntures.

O índice de endividamento da Companhia é como segue:

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Empréstimos, financiamentos e debêntures	13	151.497	190.999	241.220	355.057
Dívida total		151.497	190.999	241.220	355.057
Caixa e títulos e valores mobiliários	4 e 5	(21.539)	(69.672)	(217.812)	(203.184)
Dívida líquida		129.958	121.327	23.408	151.873
Patrimônio líquido	22	238.401	191.483	299.682	177.434
Índice de endividamento líquido		55%	63%	8%	73%

(\*) Saldo de empréstimo, financiamentos e debêntures sem o efeito do custo de captação (4.384), conforme Nota nº 14

29. Transações não caixa

As seguintes transações não impactaram o caixa da Companhia:

	Nota explicativa	Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023
Ágio na aquisição de participação SPE não consolidada		-	-
Aquisições de imóveis por permutas físicas	15	11.439	15.374
		11.439	15.374

30. Aprovação das demonstrações financeiras

As demonstrações individuais e consolidadas da Companhia foram aprovadas e autorizadas a sua divulgação na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 10 de março de 2025.

NORTIS INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

31. Eventos subsequentes

- a) Até a data da publicação das demonstrações contábeis consolidadas e individuais, não houve evento subsequente passível de divulgação, no âmbito do CPC 24 "Evento subsequente"