

# Itatuba II Participações Ltda.

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas  
acompanhadas do relatório do auditor independente em  
31 de dezembro de 2024

Ref.: Relatório nº 253J4-012-PB



# Índice

	<b>Página</b>
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas	3
Demonstrações contábeis individuais e consolidadas	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023	12

# Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

---

**Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.**

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -  
12º andar, Itaim Bibi - São Paulo (SP)  
Brasil  
T +55 11 3886-5100  
[www.grantthornton.com.br](http://www.grantthornton.com.br)

Aos Acionistas e Administradores da  
**Itatuba II Participações Ltda.**  
São Paulo – SP

## Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Itatuba II Participações Ltda. (“Empresa”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e do fluxo de caixa para o exercício findo nesta data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Itatuba II Participações Ltda. em 31 de dezembro de 2024, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individual e consolidado para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

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

## 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 e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, 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 Empresa 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 Empresa e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Empresa são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

## 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 individuais e consolidadas.

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 obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Empresa e suas controladas;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Empresa 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 Empresa e suas controladas a não mais se manter em continuidade operacional;

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, 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; e
- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às demonstrações contábeis 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 e época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificados durante nossos trabalhos.

São Paulo, 18 de março de 2025

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



Emerson Del Vale da Silva  
Contador CRC 1SP-237.439/O-9

# Itatuba II Participações Ltda.

Balanços patrimoniais findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em reais)

## Ativo

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
<b>Ativo circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	4	16.526	-	5.899.500	12.884.650
Clientes a receber	5	-	-	2.000.000	-
Impostos a recuperar	-	-	-	99.866	52.528
Estoques	6	-	-	83.256.706	83.256.706
Adiantamento a fornecedores	7	-	-	3.081.266	3.073.654
Outros ativos	-	-	-	40.712	-
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>16.526</b>	<b>-</b>	<b>94.378.050</b>	<b>99.267.538</b>
<b>Ativo não circulante</b>					
Investimentos	8	58.981.669	56.509.552	3.145.505	574.373
Imobilizado	9	-	-	51.513.324	43.985.084
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>58.981.669</b>	<b>56.509.552</b>	<b>54.658.829</b>	<b>44.559.457</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>58.998.195</b>	<b>56.509.552</b>	<b>149.036.879</b>	<b>143.826.995</b>

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

# Itatuba II Participações Ltda.

Balancos patrimoniais findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em reais)

## Passivo e patrimônio líquido

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
<b>Passivo circulante</b>					
Fornecedores	10	-	-	43.440	35.147
Financiamentos	11	-	-	571.429	571.429
Obrigações tributárias e trabalhistas	12	-	-	613.020	216.514
<b>Total do passivo circulante</b>		-	-	<b>1.227.889</b>	<b>823.090</b>
<b>Passivo não circulante</b>					
Adiantamento de clientes	-	-	-	2.646.006	-
Financiamentos	11	-	-	523.809	1.095.238
Imposto de renda e contribuição social diferidos	13.c	-	-	24.387.802	24.390.253
<b>Total do passivo não circulante</b>		-	-	<b>27.557.617</b>	<b>25.485.491</b>
<b>Patrimônio líquido</b>					
Capital social	13.a	32.224.374	32.224.374	32.224.374	32.224.374
Reserva legal	13.b	137.254	12.822	137.254	12.822
Reserva de lucros	-	3.050.605	684.683	3.050.605	684.683
Ajuste de avaliação patrimonial	13.c	23.585.962	23.587.673	23.585.962	23.587.673
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>58.998.195</b>	<b>56.509.552</b>	<b>58.998.195</b>	<b>56.509.552</b>
Participações de acionistas não controladores		-	-	61.253.178	61.008.862
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>58.998.195</b>	<b>56.509.552</b>	<b>149.036.879</b>	<b>143.826.995</b>

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

# Itatuba II Participações Ltda.

Demonstrações do resultado  
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
<b>Receita líquida</b>					
Receita operacional líquida	14	-	-	562.138	99.734
<b>Lucro bruto</b>		-	-	<b>562.138</b>	<b>99.734</b>
Despesas gerais e administrativas	15	(43.474)	-	(1.910.681)	(331.767)
Despesas comerciais	16	-	-	-	(63.157)
Resultado de equivalência patrimonial	8	2.532.117	523.255	3.592.243	-
Outras receitas e despesas operacionais	17	-	-	2.139.190	(174.573)
<b>Lucro (Prejuízo) antes do resultado financeiro</b>		<b>2.488.643</b>	<b>523.255</b>	<b>4.382.890</b>	<b>(469.763)</b>
Receitas financeiras	18	-	-	741.794	247.447
Despesas financeiras	19	-	-	(286.059)	(48.806)
<b>Lucro   (Prejuízo) antes dos impostos</b>		<b>2.488.643</b>	<b>523.255</b>	<b>4.838.625</b>	<b>(271.122)</b>
Imposto de renda e contribuição social correntes	20	-	-	(435.232)	(131.507)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	20	-	-	2.451	210
<b>Lucro   (Prejuízo) líquido do exercício</b>		<b>2.488.643</b>	<b>523.255</b>	<b>4.405.844</b>	<b>(402.419)</b>
Participação de acionistas controladores		2.488.643	523.255	2.488.643	523.255
Participação de acionistas não controladores		-	-	1.917.201	(925.674)

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

# Itatuba II Participações Ltda.

Demonstrações do resultado abrangente  
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em reais)

	Controladora		Consolidado	
	2024	2024	2023	2023
<b>Lucro   (Prejuízo) líquido do exercício</b>	<b>2.488.643</b>	<b>523.255</b>	<b>4.405.844</b>	<b>(402.419)</b>
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
<b>Resultado abrangente total do exercício</b>	<b>2.488.643</b>	<b>523.255</b>	<b>4.405.844</b>	<b>(402.419)</b>

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

## Itatuba II Participações Ltda.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido  
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em reais)

	Capital social	Reserva de lucros	Reserva Legal	Ajuste de avaliação patrimonial	Lucros acumulados	Patrimônio líquido Controladora	Participação de não controladores	Patrimônio líquido consolidado
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
Aumento de capital com Incorporação	32.224.374	161.428	12.822	23.587.673	-	55.986.297	61.934.536	117.920.833
Lucro / (Prejuízo) do exercício	-	-	-	-	523.255	523.255	(925.674)	(402.419)
Destinação com reserva de lucros	-	523.255	-	-	(523.255)	-	-	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>32.224.374</b>	<b>684.683</b>	<b>12.822</b>	<b>23.587.673</b>	<b>-</b>	<b>56.509.552</b>	<b>61.008.862</b>	<b>117.518.414</b>
Lucro / (Prejuízo) do exercício	-	-	-	-	2.488.643	2.488.643	1.917.201	4.405.844
Destinação com reserva de lucros	-	2.364.211	124.432	-	(2.488.643)	-	-	-
Acionista minoritários	-	-	-	-	-	-	(1.672.885)	-
Ajuste de avaliação patrimonial	-	1.711	-	(1.711)	-	-	-	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2024</b>	<b>32.224.374</b>	<b>3.050.605</b>	<b>137.254</b>	<b>23.585.962</b>	<b>-</b>	<b>58.998.195</b>	<b>61.253.178</b>	<b>121.924.258</b>

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

# Itatuba II Participações Ltda.

Demonstrações dos fluxos de caixa  
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
<b>Lucro (prejuízo) antes dos impostos</b>		<b>2.488.643</b>	<b>523.255</b>	<b>4.838.625</b>	<b>(271.122)</b>
<b>IR e CS</b>		-	-	<b>(432.781)</b>	-
<b>Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais</b>					
Resultado de equivalência patrimonial	8	(2.532.117)	(523.255)	(3.592.243)	-
Depreciação	9	-	-	4.608	1.143
Baixa líquida de imobilizado	-	-	-	176.065	-
Juros sobre financiamento	-	-	-	278.900	-
<b>Variações nos ativos e passivos operacionais</b>					
Clientes	5	-	-	(2.000.000)	-
Impostos a recuperar	-	-	-	(47.338)	-
Adiantamentos fornecedores	-	-	-	(7.612)	-
outros ativos	-	-	-	(40.712)	-
Fornecedores	-	-	-	8.293	-
Obrigações trabalhistas	-	-	-	396.506	(131.508)
Adiantamento de clientes	-	-	-	2.646.006	-
Impostos diferidos	-	-	-	(2.451)	210
<b>Caixa consumido (gerado) nas atividades operacionais</b>	-	<b>43.474</b>	-	<b>2.225.866</b>	<b>(401.277)</b>
<b>Das atividades de Investimento</b>					
Adição de Imobilizado	9	-	-	(7.708.913)	-
<b>Caixa consumido nas atividades de investimentos</b>	-	-	-	<b>(7.708.913)</b>	-
<b>Das atividades de Investimento</b>					
Dividendo recebidos da investida	-	60.000	-	1.021.111	-
Financiamentos	-	-	-	(850.329)	-
Aquisição de participação de minoritários	-	-	-	(1.672.885)	-
Movimentação de investimentos Incorporação	-	-	-	-	13.285.927
<b>Caixa gerado nas atividades de investimentos</b>	-	<b>60.000</b>	-	<b>(1.502.103)</b>	<b>13.285.927</b>
<b>Aumento de caixa e equivalentes de caixa</b>	-	<b>16.526</b>	-	<b>(6.985.150)</b>	<b>12.884.650</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>					
No início do exercício	-	-	-	12.884.650	-
No final do exercício	-	16.526	-	5.899.500	12.884.650
<b>Aumento de caixa e equivalentes de caixa</b>	-	<b>16.526</b>	-	<b>(6.985.150)</b>	<b>12.884.650</b>

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

## 1. Contexto operacional

A Itatuba II Participações Ltda. (“Empresa”), com sede na Avenida Pedroso de Moraes, 240 conjuntos 81, Pinheiros, São Paulo, SP, tem como objetivo social a compra, venda, incorporação e construção de bens imóveis por conta própria, bem como a participação no capital de outras empresas, abertas ou fechadas, como acionista ou quotista, controladoras ou não.

Visando a ampliação de seu ramo de atividade, a Empresa mantém participação direta em empresa controlada, cuja atividade é descrita a seguir:

- **Embu Empreendimentos S.A.**

Com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo tem como objetivo social a compra, venda, incorporação e construção de bens imóveis por conta própria.

## 2. Base de preparação e apresentação das demonstrações contábeis

A administração da Empresa autorizou a conclusão da elaboração das demonstrações contábeis em 18 de março de 2025.

### 2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram preparadas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais incluem as normas e procedimentos contábeis emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), que estão em conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro emitidas pelo IASB. As demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Empresa estão sendo apresentadas conforme orientação técnica OCPC 07, que trata dos requisitos básicos de elaboração e evidência a serem observados quando da divulgação dos relatórios contábil-financeiros, em especial das contidas nas notas explicativas. A administração confirma que todas as informações relevantes próprias das demonstrações contábeis individuais e consolidadas estão sendo evidenciadas, e que estas correspondem às utilizadas em sua gestão.

### 2.2. Bases de consolidação

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas incluem as demonstrações contábeis da Empresa e de sua controlada. O controle é obtido quando a Empresa tem o poder de controlar as políticas contábeis e operacionais e de indicar ou destituir a maioria dos membros da diretoria ou do conselho de administração de uma entidade, a fim de auferir benefícios de suas atividades.

A participação societária da Empresa no capital social de sua controlada, em 31 de dezembro de 2024, está apresentada a seguir:

Controlada	Ramo de atividade	Controle	% de participação	
			2024	2023
Embu Empreendimentos S.A.	Imobiliário	Direto	60%	60%

Nas demonstrações contábeis individuais da Empresa, os resultados da controlada é reconhecido através do método de equivalência patrimonial. Entre os principais ajustes de consolidação estão as seguintes eliminações:

- Saldos das contas de ativos e passivos, assim como os valores de receitas e despesas entre a Empresa e sua controlada, devem ser ajustados de modo que as demonstrações contábeis consolidadas reflitam os saldos efetivos de contas a receber e a pagar com terceiros;
- Participação no capital e lucro líquido do exercício da controlada; e
- Eliminação dos investimentos na proporção da participação sobre o capital, reservas e lucros acumulados das empresas consolidadas.

O exercício social das controladas é coincidente com o da Empresa. Todos os saldos e transações entre a empresa controlada foram eliminados integralmente nas demonstrações contábeis consolidadas.

## **2.3. Base de mensuração**

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram preparadas com base no custo histórico, exceto quando indicado de outra forma.

## **2.4. Moeda funcional e moeda de apresentação**

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Empresa.

## **2.5. Uso de estimativas e julgamentos**

A preparação das demonstrações contábeis em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil requer o uso de certas estimativas contábeis e o exercício de julgamento por parte da administração da Empresa no processo de aplicação das políticas contábeis. Desta forma, os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua e tais revisões são reconhecidas no período em que são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

Não há informações sobre incertezas, premissas e estimativas que possuam risco significativo de resultar em ajustes materiais durante o próximo exercício financeiro.

## **3. Políticas contábeis materiais**

As políticas contábeis materiais descritas a seguir foram consistentemente aplicadas em todos os exercícios apresentados nessas demonstrações contábeis.

### **a) Ativos e passivos financeiros**

#### **Ativos financeiros**

Os ativos financeiros são classificados nas seguintes categorias: **(i)** ao Valor Justo por meio de Outros Resultados Abrangentes (VJORA); **(ii)** custo amortizado; e **(iii)** ao Valor Justo por meio do Resultado (VJR). A classificação é feita com base tanto no modelo de negócios da entidade, para o gerenciamento do ativo financeiro, quanto nas características dos fluxos de caixa contratuais do ativo financeiro.

#### **Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado abrangente**

Um ativo financeiro é mensurado ao valor justo por meio do resultado abrangente caso ele satisfaça ao critério de “somente P&J”, ou seja, fluxos de caixa que constituam exclusivamente pagamentos de principal e juros em aberto, e que seja mantido em um modelo de negócios cujo objetivo seja atingido tanto pela obtenção de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda do ativo financeiro.

Os rendimentos de juros calculados utilizando o método dos juros efetivos, ganhos e perdas cambiais, e *impairment* são reconhecidos no resultado. Outros resultados líquidos são reconhecidos em “Outros resultados abrangentes”.

#### **Custo amortizado**

São ativos mantidos dentro do modelo de negócio com o objetivo de receber fluxos de caixa contratuais e que, em termos contratuais, gerem exclusivamente pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto (critério de “somente P&J”). O custo amortizado é reduzido por perdas por *impairment*. A receita de juros, ganhos e perdas cambiais e *impairment* são reconhecidas no resultado.

#### **Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado**

Um ativo financeiro é mensurado ao valor justo através do resultado quando os ativos não atendem aos critérios de classificação das demais categorias anteriores ou quando, no reconhecimento inicial, são designados para eliminar ou reduzir descasamento contábil. Os ativos financeiros derivativos estão contemplados nesta categoria. O resultado líquido, incluindo juros ou receita de dividendos, é reconhecido no resultado.

#### **Passivos financeiros**

Os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado.

### **Custo amortizado**

São inicialmente mensurados ao valor justo, líquido dos custos da transação, e, subsequentemente, mensurados pelo custo amortizado usando o método da taxa efetiva de juros, sendo as despesas com juros reconhecidas com base no rendimento.

### **Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado**

Os passivos financeiros são, por padrão, mensurados ao custo amortizado, exceto nos seguintes casos:

**(i)** contratos de garantia financeira; **(ii)** compromissos de ceder empréstimos com taxas de juros abaixo do mercado; **(iii)** passivos financeiros que surgem quando a transferência do ativo financeiro não se qualifica para o desreconhecimento ou quando a abordagem do envolvimento contínuo é aplicável. Um passivo financeiro será mensurado ao valor justo por meio do resultado quando eliminar e/ou reduzir de forma significativa o descasamento contábil ou se o grupo do passivo for gerenciado ao valor justo.

### **b) Contas a receber**

São registradas e mantidas no balanço pelo valor nominal dos títulos representativos desses créditos, e segregados entre circulante e não circulante de acordo com o prazo de vencimento. As perdas esperadas com créditos de liquidação duvidosa (PECLD) são constituídas com base na análise das duplicatas e valores a receber de clientes, em montante julgado suficiente para cobrir prováveis perdas quando de sua realização, segundo critérios definidos pela administração, representados basicamente pela análise individualizada das contas a receber em atraso. Os recebíveis de clientes em aberto são acompanhados com frequência pela diretoria.

Para situações em que são identificados riscos de realização, os montantes integrais dos débitos em atraso são provisionados.

### **c) Estoques**

#### **Insumos e produtos acabados**

O custo dos estoques é baseado no custo médio de aquisição, acrescido de despesas relacionadas ao transporte, armazenamento, impostos não recuperáveis e outros gastos incorridos para trazê-los às suas localizações e condições atuais.

No caso de produtos em processo de elaboração e acabados, o estoque inclui os gastos gerais de extração com base na capacidade normal de produção. Os estoques são mensurados pelo menor valor entre o custo e o valor realizável líquido que é o preço estimado de venda no curso normal dos negócios, deduzido dos custos estimados de conclusão e das despesas de vendas.

#### **Estoques de terrenos a comercializar**

São representados por loteamentos de terrenos demonstrados ao custo de formação, que não excede o seu valor líquido realizável. O valor realizável líquido é o preço de venda estimado, deduzidos os custos para finalizar o empreendimento (se aplicável), as despesas de vendas e os tributos. O custo de formação compreende o custo de aquisição do terreno, os gastos necessários para a aprovação do empreendimento pelas autoridades governamentais, os gastos de construção relacionados aos materiais, à mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos relacionados à construção.

### **Investimentos**

#### **Participação societária**

A participação societária na controlada está avaliada pelo método da equivalência patrimonial nas demonstrações contábeis individuais.

Com base no método da equivalência patrimonial, o investimento é originalmente reconhecido pela participação no valor do patrimônio líquido da controlada e, posteriormente, é ajustado pelos resultados e variações patrimoniais ocorridas após a aquisição da participação societária.

A carteira de participação societária é composta pela empresa controlada Embu Empreendimentos S.A.

## **d) Imobilizado**

### **Reconhecimento e mensuração**

Os itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, deduzidos de depreciação acumulada.

O custo inclui gastos que são diretamente atribuíveis à aquisição de um ativo. O custo de ativos construídos pela própria Empresa inclui:

- O custo de materiais e mão de obra direta;
- Quaisquer outros custos para colocar o ativo no local e na condição necessária para que esses sejam capazes de operar da forma pretendida pela administração; e
- Os custos de desmontagem e de restauração do local onde esses ativos estão localizados.
- Os softwares comprados que fazem parte integrante da funcionalidade de um equipamento são capitalizados como parte daquele equipamento.

Os ganhos e perdas na alienação de um item do imobilizado são apurados pela comparação entre os recursos advindos da alienação com o valor contábil do imobilizado, e são reconhecidos líquidos dentro de outras receitas no resultado.

### **Custos subsequentes**

O custo de reposição de um componente do imobilizado é reconhecido no valor contábil do item, caso seja provável que os benefícios econômicos incorporados dentro do componente fluirão para a Empresa e que seu custo possa ser medido de forma confiável. O valor contábil do componente substituído por outro é então baixado. Os custos de manutenção do imobilizado incorridos no dia a dia são reconhecidos no resultado conforme ocorrem.

Em 2010, alguns itens do ativo imobilizado que estavam com valor contábil inferior e/ou superior ao seu valor justo tiveram seus valores atribuídos para que a posição patrimonial e financeira da Empresa fosse expressa com maior fidelidade. As contrapartidas dessas alterações foram registradas na conta de ajustes de avaliação patrimonial, no patrimônio líquido, e na conta de impostos diferidos no passivo não circulante. Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a Empresa não identificou indícios ou necessidades de constituição de provisão para redução ao valor recuperável dos imobilizados (*impairment*).

### **Depreciação**

A depreciação é reconhecida no resultado com base no método linear em relação às vidas úteis estimadas de cada parte de um item do imobilizado. Esse método é o que mais reflete o padrão de consumo de benefícios econômicos futuros incorporados no ativo. É importante ressaltar que terrenos não são depreciados.

Itens do ativo imobilizado são depreciados a partir do mês subsequente à data em que são instalados e estão disponíveis para uso. No caso de ativos construídos internamente, a depreciação é calculada a partir do dia em que a construção é finalizada e o ativo está disponível para utilização.

Os métodos de depreciação, as vidas úteis e os valores residuais são revisados a cada encerramento do exercício financeiro, sempre que ocorrerem mudanças significativas nas variáveis que possam impactar a vida útil dos ativos e sua mensuração posterior. Quaisquer ajustes necessários serão reconhecidos como mudanças nas estimativas contábeis.

### **Outros ativos**

Os demais ativos circulantes e não circulantes são apresentados pelo valor líquido de realização.

## **e) Provisões**

As provisões são reconhecidas quando a Empresa possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado e é provável que benefícios econômicos sejam requeridos para saldar a obrigação, além de uma estimativa confiável do valor poder ser feita. A despesa relativa a qualquer provisão é apresentada na demonstração do resultado, líquida de qualquer reembolso.

#### **f) Passivo de descomissionamento**

Mensurado pelo valor presente dos gastos esperados com o encerramento da vida útil econômica em cada unidade operacional da Empresa, o custeio dos gastos com o descomissionamento da Pedreira Rydien é classificado no passivo não circulante até que a perspectiva de ocorrer em um período inferior a doze meses. Esses gastos incluem desmantelamento, descontaminação das áreas, equipamentos e instalações, que ocorrerão no término da vida útil econômica das minas, com contrapartida registrada no ativo imobilizado.

#### **g) Imposto de renda e contribuição social**

O imposto de renda e a contribuição social sobre o lucro líquido do exercício corrente são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescidas do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$ 240 mil para o imposto de renda e de 9% sobre o lucro tributável para a contribuição social sobre o lucro líquido. Além disso, consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro real.

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende a carga tributária sobre o lucro corrente.

#### **Correntes**

A provisão para imposto de renda e contribuição social está baseada no lucro tributável do exercício. O lucro tributável difere do lucro apresentado na demonstração do resultado porque exclui receitas ou despesas tributáveis ou dedutíveis em outros exercícios, além de excluir itens não tributáveis ou não dedutíveis de forma permanente. A provisão para imposto de renda e contribuição social é calculada individualmente para cada empresa do Grupo com base nas alíquotas vigentes no fim do exercício.

#### **Diferidos**

O imposto de renda e a contribuição social diferidos (imposto diferido) são reconhecidos ao final de cada exercício com base nas diferenças temporárias entre os saldos dos ativos e passivos registrados nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, e as respectivas bases fiscais utilizadas para o cálculo do lucro tributável. Isso inclui o saldo de prejuízos fiscais, quando aplicável.

Os impostos diferidos passivos geralmente são reconhecidos em relação a todas as diferenças temporárias tributáveis, incluindo os ajustes de avaliação patrimonial. Os impostos diferidos ativos são reconhecidos em relação a todas as diferenças temporárias dedutíveis apenas quando for provável que a empresa apresentará lucro tributável futuro em montante suficiente para que tais diferenças temporárias dedutíveis possam ser utilizadas.

#### **Receita operacional**

A receita proveniente das vendas de produtos é reconhecida de acordo com a NBC TG 47 (IFRS 15) – Receita com contratos de clientes, estabelecendo um modelo de cinco etapas para determinar a mensuração da receita e quando e como ela será reconhecida. Dessa forma, a Empresa reconhece as receitas quando os produtos são entregues e devidamente aceitos pelos seus clientes, momento em que os riscos e benefícios relacionados à propriedade são transferidos. A transferência dos riscos e benefícios da propriedade ocorre no momento do embarque dos produtos, acompanhado da respectiva nota fiscal de venda, levando em consideração os incoterms. Esses critérios são considerados atendidos quando os bens são transferidos ao comprador, respeitadas as principais modalidades de fretes praticadas pela Empresa.

A receita é apresentada líquida dos impostos incidentes, das devoluções, dos abatimentos e descontos.

#### **h) Receitas financeiras**

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações em fundos de investimentos em cotas e certificados de depósitos bancários (CDB), ganhos na alienação de ativos financeiros disponíveis para venda e variações no valor justo de ativos mensurados pelo valor justo por meio do resultado. A receita de juros é reconhecida no resultado por meio do método dos juros efetivos.

### **i) Despesas financeiras**

As despesas financeiras abrangem despesas com juros sobre financiamentos, líquidas do desconto a valor presente das provisões, variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado e perdas por redução ao valor recuperável reconhecida nos ativos financeiros. Os custos de financiamento que não são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável são mensurados no resultado por meio do método de juros efetivos.

### **j) Demonstrações dos fluxos de caixa**

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão sendo apresentadas de acordo com o Pronunciamento CPC 03(R2) – Demonstração dos fluxos de caixa (IAS 7).

### **k) Adoção das Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) e CPC novas e revisadas**

Os novos requisitos, normas, alterações e interpretações que entraram em vigor para exercícios iniciados em 1º de janeiro de 2024, foram:

- Alteração ao IFRS 16 – Passivo de Locação em um *Sale and Leaseback*;
- Alterações ao IAS 1 – Classificação de passivos como “Circulante” ou “Não Circulante”;
- Alterações ao IAS 7 e IFRS 7 – Divulgações sobre operações de risco sacado.

Em relação as alterações supracitadas, a Empresa não identificou impactos significativos que viessem a alterar sua divulgação em se tratando de adoção e interpretação das normas;

Em relação aos requisitos, normas, alterações e interpretações que entrarão em vigor para exercícios iniciados em 1º de janeiro de 2025, a expectativa de seus respectivos impactos são:

**Alteração na IAS 21 – Os Efeitos das Mudanças nas Taxas de Câmbio:** estabelece requisitos a mensuração e divulgação de transações em moedas estrangeiras, conversão de saldos e o impacto das flutuações nas taxas de câmbio nas demonstrações contábeis. A adoção está definida para exercícios iniciados em 1º de janeiro de 2025, com possibilidade de adoção antecipada;

**Alterações no IFRS 9 e IFRS 15 – Classificação e Mensuração dos Instrumentos Financeiros:** devem ser classificados e mensurados os ativos e passivos financeiros; além de clarificar como as receitas relacionadas a esses instrumentos devem ser reconhecidas. A adoção está definida para exercícios iniciados em 1º de janeiro de 2026, com possibilidade de adoção antecipada.

**Melhorias anuais ao IFRS – Volume 11. A adoção está definida para exercícios iniciados em 1º de janeiro de 2026, com possibilidade de adoção antecipada:**

**IFRS 1 - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Relatório Financeiro:** As mudanças visam esclarecer questões relacionadas à primeira aplicação das normas, garantindo uma adoção mais fluida para as empresas;

**IFRS 7 - Instrumentos Financeiros:** As emendas buscam melhorar as orientações sobre a divulgação de informações financeiras relacionadas a instrumentos financeiros, além de esclarecer a implementação de certos requisitos;

**IFRS 9 - Instrumentos Financeiros:** As modificações visam corrigir inconsistências ou fornecer mais clareza sobre a aplicação de certas disposições desta norma, especialmente relacionadas à mensuração e classificação dos instrumentos financeiros.

**IFRS 10 - Demonstrações Consolidadas:** As melhorias tratam de questões menores sobre a aplicação de controle e a determinação de quando uma entidade deve consolidar suas subsidiárias;

**IAS 7 - Demonstração dos Fluxos de Caixa:** As alterações são feitas para melhorar a clareza nas orientações sobre a apresentação dos fluxos de caixa, especialmente em relação às atividades de financiamento e a classificação de certos fluxos.

**IFRS 18 – Apresentação e Divulgação das Demonstrações contábeis:** Nova norma que define nova estrutura para apresentação da Demonstração do resultado, com foco na divulgação de medidas de desempenho definidas pela administração como parte das demonstrações contábeis e novos princípios de agregação e desagregação de saldos a fim de padronizar e facilitar a comparabilidade e confronto com outros demonstrativos. A adoção obrigatória está definida para exercícios iniciados em 1º de janeiro de 2027, com possibilidade de adoção antecipada;

**IFRS 19 – Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações:** Uma subsidiária elegível aplica os requisitos das outras Normas IFRS, exceto pelos requisitos de divulgação, aplicando, em vez disso, os requisitos de divulgação reduzidos do IFRS 19. Os requisitos de divulgação reduzidos do IFRS 19 equilibram as necessidades de informação dos usuários das demonstrações contábeis das subsidiárias elegíveis com a redução de custos para os preparadores. A adoção obrigatória está definida para exercícios iniciados em 1º de janeiro de 2027, com possibilidade de adoção antecipada.

A Empresa não adotou antecipadamente nenhuma norma e está avaliando se algumas delas teria efeito futuro nas Demonstrações a serem apresentadas.

**Reforma tributária brasileira:** A Emenda Constitucional 132 introduziu profundas mudanças no sistema tributário nacional, com um período de transição longo, compreendido entre os anos de 2026 e 2032. A Empresa reconhece sua complexidade e está comprometida em enviar todos os esforços necessários para assegurar sua plena adequação às disposições estabelecidas. Neste contexto, a administração monitora ativamente os desdobramentos da reforma tributária, avaliando potenciais impactos sobre a operação e os resultados financeiros da Empresa. O planejamento e a execução das medidas de adequação incluirão investimentos em tecnologia, treinamento de equipes e revisão de processos, com o objetivo de mitigar riscos e garantir a conformidade com as novas exigências legais. Os impactos das novas regras tributárias somente serão plenamente conhecidos quando da finalização do processo de regulamentação dos temas pendentes. Consequentemente, não há qualquer efeito da Reforma Tributária nas demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2024.

#### 4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Bancos - conta corrente	-	-	1.003	8.924
CDB/FIC Indexado ao CDI	16.526	-	5.898.497	12.875.726
<b>Total</b>	<b>16.526</b>	<b>-</b>	<b>5.899.500</b>	<b>12.884.650</b>

As aplicações financeiras são de curto prazo, alta liquidez, prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor. Esses investimentos financeiros referem-se principalmente ao Certificado de Depósito Bancário (CDB), remunerados a taxa média de 100,00% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

#### 5. Clientes a receber

	Consolidado	
	2024	2023
<b>Circulante</b>		
Duplicatas a receber	2.000.000	-
<b>Total circulante</b>	<b>2.000.000</b>	<b>-</b>

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas**

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (valores expressos em reais)

A perspectiva de liquidez dos recebíveis da Empresa em 31 de dezembro de 2024 e 2023 é apresentada da seguinte forma :

	Consolidado	
	2024	2023
<b>A vencer (i)</b>	<b>2.000.000</b>	-
<b>Total</b>	<b>2.000.000</b>	-

(i) Referente a valores renegociados com clientes, cuja quitação deverá ocorrer no exercício seguinte.

**6. Estoques**

	Consolidado	Consolidado
	2024	2023
Produtos acabados	541.751	541.751
Terrenos (*)	82.714.955	82.714.955
<b>Total</b>	<b>83.256.706</b>	<b>83.256.706</b>

(\*) Estoque de terrenos é proveniente da comercialização, que é o objeto social da controladora Embu Empreendimentos Ltda., avaliados a valor justo (AVJ), da controlada Rydien Empreendimentos Ltda., registrado pelo seu valor de custo e em 2023 da controlada indireta Garoupa II, adquirida com a integralização de imóveis que antes estavam no imobilizado da Rydien. Não há indícios de perdas decorrentes de *impairment*, conforme análise realizada pela administração.

**7. Adiantamento a fornecedores**

	Consolidado	Consolidado
	2024	2023
Fornecedores	3.081.266	3.073.654
<b>Total</b>	<b>3.081.266</b>	<b>3.073.654</b>

Adiantamento para viabilizar e impulsionar o desenvolvimento de novos projetos imobiliários, aproveitando o cenário favorável ao setor.

**8. Investimentos****Em 2024**

	Patrimônio líquido	Participação societária	Resultado do exercício	Equivalência patrimonial	Investimento
Embu Empreendimentos S.A.	98.302.782	60,00%	4.220.195	2.532.117	58.981.669
<b>Total</b>	<b>98.302.782</b>		<b>4.220.195</b>	<b>2.532.117</b>	<b>58.981.669</b>

**Em 2023**

	Patrimônio líquido	Participação societária	Resultado do exercício	Equivalência patrimonial	Investimento
Embu Empreendimentos S.A.	94.182.588	60,00%	872.093	523.255	56.509.552
<b>Total</b>	<b>94.182.588</b>		<b>872.093</b>	<b>523.255</b>	<b>56.509.552</b>

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas**

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (valores expressos em reais)

**Movimentação****Em 2024**

Movimentação do Investimento	2023	Equivalência Patrimonial	Dividendos	2024
Embu Empreendimentos S.A.	56.509.552	2.532.117	(60.000)	58.981.669
<b>Total</b>	<b>56.509.552</b>	<b>2.532.117</b>	<b>(60.000)</b>	<b>58.981.669</b>

**Em 2023**

Movimentação do Investimento	2022	Integralização Capital	Equivalência Patrimonial	2023
Embu Empreendimentos S.A.	-	55.986.297	523.255	56.509.552
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>55.986.297</b>	<b>523.255</b>	<b>56.509.552</b>

**Não consolidado**

Movimentação do Investimento	2023	Equivalência patrimonial	Dividendos	2024
CLP Rodoanel Empreendimentos Imobiliários (*)	574.373	3.592.243	(1.021.111)	3.145.505
<b>Total</b>	<b>574.373</b>	<b>3.592.243</b>	<b>(1.021.111)</b>	<b>3.145.505</b>

(\*) O controle está com o outro acionista, sendo que a Empresa possui 49,5%.

**9. Imobilizado**

Consolidado	Saldos em 31 de dezembro de 2023	Adição	Movimentação	Saldos em 31 de dezembro de 2024
<b>Custo</b>				
Terrenos	39.303.168	-	-	39.303.168
Equipamentos	62.951	-	(12.500)	50.451
Instalações	354.155	-	-	354.155
Instalações em andamento (i)	4.466.662	7.708.913	(174.815)	12.000.760
<b>Total</b>	<b>44.186.936</b>	<b>7.708.913</b>	<b>(187.315)</b>	<b>51.708.534</b>
<b>Depreciação acumulada</b>				
Equipamentos	(55.455)	(900)	11.250	(45.105)
Instalações	(146.397)	(3.708)	-	(150.105)
<b>Total</b>	<b>(201.852)</b>	<b>(4.608)</b>	<b>11.250</b>	<b>(195.210)</b>
<b>Valor líquido contábil</b>	<b>43.985.084</b>	<b>7.704.305</b>	<b>(176.065)</b>	<b>51.513.324</b>

(i) Refere-se a investimentos em desenvolvimentos imobiliários da controlada Garoupa II, localizado em Vila Velha – ES.

Consolidado	Saldos em 31 de dezembro de 2022	Incorporação	Movimentação	Saldos em 31 de dezembro de 2023
<b>Custo</b>				
Terrenos	-	39.303.168	-	39.303.168
Equipamentos	-	62.951	-	62.951
Instalações	-	354.155	-	354.155
Instalações em andamento	-	4.466.662	-	4.466.662
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>44.186.936</b>	<b>-</b>	<b>44.186.936</b>
<b>Depreciação acumulada</b>				
Equipamentos	-	(54.312)	(1.143)	(55.455)
Instalações	-	(146.397)	-	(146.397)
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>(200.709)</b>	<b>(1.143)</b>	<b>(201.852)</b>
<b>Valor líquido contábil</b>	<b>-</b>	<b>43.986.227</b>	<b>(1.143)</b>	<b>43.985.084</b>

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas**

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (valores expressos em reais)

**Vida útil dos ativos**

A Empresa estima a vida útil dos seus ativos de acordo com os seguintes fatores:

- Uso esperado com base na capacidade ou produção física esperada do ativo;
- Desgaste físico normal esperado, como o número de turnos trabalhados e as necessidades de reparo e manutenção quando o equipamento estiver ocioso; e
- Obsolescência técnica ou comercial decorrente de mudanças ou melhorias na produção, ou de mudanças na demanda do mercado por outros produtos.

Descrição	Vidas úteis estimadas (em meses)
Equipamentos	80
Instalações	120

**10. Fornecedores**

	Consolidado	Consolidado
	2024	2023
Insumos	-	191
Materiais de consumo	-	2.708
Serviços de terceiros	43.242	17.952
Outros	198	14.296
<b>Total</b>	<b>43.440</b>	<b>35.147</b>

**11. Financiamentos**

Modalidade	Consolidado	
	2024	2023
Capital de Giro	1.095.238	1.666.667
<b>Total</b>	<b>1.095.238</b>	<b>1.666.667</b>
Circulante	571.429	571.429
<b>Não circulante</b>	<b>523.809</b>	<b>1.095.238</b>

Os vencimentos das parcelas dos financiamentos em 31 de dezembro de 2023, estavam assim distribuídos:

	Controladora		
	2023	2024	Após 2024
Banco Itaú - Unibanco S/A	571.429	571.429	523.809
<b>Total</b>	<b>571.429</b>	<b>571.429</b>	<b>523.809</b>

Não existem cláusulas restritivas ou “covenants” financeiros sobre os contratos vigentes. A taxa de financiamento pactuada com a instituição financeira é 20,51% a.a.

**Movimentação**

	Consolidado	
	2024	2023
<b>Saldo inicial</b>	<b>1.666.667</b>	-
Novos financiamentos	-	2.000.000
Juros sobre financiamento	278.900	-
Pagamento de financiamentos e juros	(850.329)	(333.333)
<b>Total</b>	<b>1.095.238</b>	<b>1.666.667</b>

## 12. Obrigações tributárias e trabalhistas

	Consolidado 2024	Consolidado 2023
Férias	39.553	69.306
Encargos	33.876	51.102
IRPJ	152.468	17.384
CSLL	95.452	41.081
IRRF	12.639	31.572
ISS	925	1.183
PIS	48.999	336
Cofins	226.151	1.553
PIS/Cofins/CSLL	2.957	2.997
<b>Circulante</b>	<b>613.020</b>	<b>216.514</b>

## 13. Patrimônio líquido

### a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2024, o capital social subscrito e integralizado da Empresa é de R\$ 32.224.374, representado por 32.224.374 quotas com valor nominal de R\$ 1,00 (um real).

### b) Reserva legal

Constituída com base em 5% do lucro líquido ao final de cada exercício, conforme previsto na legislação societária brasileira, podendo ser utilizada para compensação de prejuízos ou aumento do capital social.

### c) Ajuste de avaliação patrimonial

Com base na experiência dos profissionais de engenharia da Empresa e com o auxílio de consultores externos, durante o exercício de 2010 foram elaborados laudos de avaliação patrimonial para demonstrar o valor de mercado dos bens do ativo imobilizado na controlada. Estas avaliações resultaram em um ajuste no montante de R\$ 71.728.829, , registrados em contrapartida nas contas de Ajustes de Avaliações Patrimoniais, no Patrimônio Líquido e na Provisão para Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos, no Passivo Não Circulante (IRPJ/CSLL Diferidos), sendo incorporado R\$ 24.387.802 na Empresa, que tem como origem os ativos incorporados pela empresa.

## 14. Receitas

	Consolidado 2024	Consolidado 2023
<b>Venda de mercadorias produzidas</b>		
Receita de aluguéis (i)	584.315	103.512
Impostos e deduções	(22.177)	(3.778)
<b>Receita líquida</b>	<b>562.138</b>	<b>99.734</b>

(i) Receita da controlada indireta Jequitibá Participações e Gestão de Negócios Ltda.

## 15. Despesas gerais e administrativas

	Controladora	Consolidado	
	2024	2024	2023
Despesas com pessoal	-	(366.583)	(151.796)
Serviços de terceiros	(43.474)	(725.261)	(102.909)
Energia elétrica	-	(77.302)	(13.305)
IPTU	-	(278.857)	-
Taxas diversas	-	(25.904)	(39.910)
Outras (i)	-	(436.774)	(23.847)
<b>Total</b>	<b>(43.474)</b>	<b>(1.910.681)</b>	<b>(331.767)</b>

(i) Despesas praticamente exclusivas da controlada indireta Rydien Empreendimentos Ltda.

## 16. Despesas comerciais

	Consolidado	Consolidado
	2024	2023
Manutenção de veículos	-	(17.216)
Depreciação	-	(1.143)
Despesas com aluguel	-	(44.798)
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>(63.157)</b>

(i) Despesas relacionadas a consultorias, assessorias e outros serviços essenciais para estudos, estruturação e desenvolvimento de novos projetos imobiliários.

## 17. Outras receitas e despesas operacionais

	Consolidado	Consolidado
	2024	2023
Reembolso	73.520	43.366
Outras (i)	2.065.670	(217.939)
<b>Total</b>	<b>2.139.190</b>	<b>(174.573)</b>

(i) Refere-se à variação positiva na negociação da controlada Embu Empreendimentos S.A.

## 18. Receitas financeiras

	Consolidado	Consolidado
	2024	2023
Descontos obtidos	3.833	464
Rendimentos s/ aplicações financeiras	737.961	246.983
<b>Total</b>	<b>741.794</b>	<b>247.447</b>

## 19. Despesas financeiras

	Consolidado	Consolidado
	2024	2023
Despesas Bancárias	(7.159)	(3.002)
Juros passivos	(278.900)	(45.804)
<b>Total</b>	<b>(286.059)</b>	<b>(48.806)</b>

## 20. Imposto de renda e contribuição social (lucro presumido)

	Consolidado 2024	Consolidado 2023
Receita tributável	-	-
Lucro presumido	186.981	61.328
Outras receitas	1.163.702	389.975
<b>( = ) Base de cálculo IRPJ</b>	<b>1.350.683</b>	<b>451.303</b>
<b>( = ) Base de cálculo CSLL</b>	<b>1.350.683</b>	<b>451.303</b>
( x ) Aplicação de alíquota do IRPJ - 15%	(202.602)	(51.761)
( + ) Adicional - 10%	(111.068)	(39.130)
( x ) Aplicação de alíquotas do CSLL - 9%	(121.562)	(40.616)
<b>( = ) Imposto de renda e contribuição social</b>	<b>(435.232)</b>	<b>(131.507)</b>

## 21. Gerenciamento de riscos financeiros

A Empresa apresenta exposição aos seguintes riscos advindos do uso de instrumentos financeiros:

### a) Risco de crédito

Decorre da possibilidade de a Empresa e suas investidas sofrerem perdas decorrentes da inadimplência de suas contrapartes ou instituições financeiras depositárias de recursos ou de investimentos financeiros. Para mitigar esses riscos, adota-se como prática a análise das situações financeira e patrimonial das contrapartes, assim como a definição de limites de créditos e acompanhamento permanente das posições em aberto. No que tange às instituições financeiras, somente são realizadas operações com instituições financeiras de baixo risco.

### b) Risco de taxas de juros e inflação

Decorre da possibilidade de sofrer redução nos ganhos ou perdas decorrentes das oscilações de taxas de juros sobre seus ativos e passivos financeiros.

A Empresa e suas investidas estão expostas a taxas de juros flutuantes, principalmente relacionadas às variações do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

### c) Risco de estrutura de capital (ou risco financeiro) e liquidez

Decorre da escolha entre o capital próprio (retenção de lucros) e capital de terceiros que a Empresa e suas investidas fazem para financiar suas operações. Para mitigar os riscos de liquidez e otimizar o custo médio ponderado de capital, são monitorados permanentemente os níveis de endividamento de acordo com os padrões de mercado. A administração avalia que a Empresa e suas investidas gozam de capacidade para manter a continuidade nos negócios, em condições de normalidade.

## 22. Seguros

A empresa adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos em montantes que a administração considera suficientes para cobrir eventuais sinistros, levando em conta a natureza de suas atividades. As premissas de riscos adotadas não fazem parte do escopo de uma auditoria de demonstrações contábeis; consequentemente, não foram examinadas pelos nossos auditores independentes

## 23. Eventos subsequentes

Após a data de encerramento do período contábil em 31 de dezembro de 2024, a administração da Empresa avaliou todos os eventos subsequentes até a data de emissão destas demonstrações contábeis e não identificou eventos ou transações significativas que exijam reconhecimento ou divulgação nas demonstrações contábeis.