
REC Resi II
Participações S.A.
Demonstrações financeiras
individuais e consolidadas em
31 de dezembro de 2024
e relatório do auditor independente



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos Administradores e Acionistas
REC Resi II Participações S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais da REC Resi II Participações S.A. ("Companhia"), 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 dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, assim como as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia e suas controladas ("Consolidado"), que compreendem o balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia e da Companhia e suas controladas em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa, bem como o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Conforme descrito nas notas explicativas 2, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

REC Resi II Participações S.A.

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado

As Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), individuais e consolidadas, 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 aplicável às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - "Demonstração do Valor Adicionado". Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil 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 financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

REC Resi II Participações S.A.

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- 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, em seu conjunto. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas, em seu conjunto, a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Planejamos e executamos a auditoria do grupo para obter evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou unidades de negócio do grupo como base para formar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e revisão do trabalho de auditoria realizado para os propósitos da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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

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 aplicável, as ações tomadas para eliminar ameaças à nossa independência ou salvaguardas aplicadas.



REC Resi II Participações S.A.

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

A handwritten signature in cursive script, reading 'PricewaterhouseCoopers', is written in black ink.

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

Jefferson Alves da Silva
Contador CRC 1SP264861/O-9

REC Resi II Participações S.A

Balço patrimonial

Exercícios findos em 31 de dezembro

(Em milhares de Reais)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	7	1.289	75	1.372	2.463
Contas a receber	8	12	12	12	3.064
Imóveis a comercializar	9	-	-	2.270	7.325
Adiantamento a terceiros		-	-	-	5
Tributos a recuperar		72	85	99	193
Outros créditos		75	75	75	79
		<u>1.447</u>	<u>246</u>	<u>3.828</u>	<u>13.128</u>
Total do ativo circulante					
Não circulante					
Investimento em controlada	10	1.905	9.954	-	-
		<u>1.905</u>	<u>9.954</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total do ativo não circulante					
		<u>3.352</u>	<u>10.200</u>	<u>3.828</u>	<u>13.128</u>

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
Passivo					
Circulantes					
Fornecedores	12	2	17	2	203
Empréstimos e financiamentos		-	-	-	-
Adiantamento de clientes		-	-	-	0
Tributos a recolher		0	1	3	127
Provisões		-	-	-	107
		<u>2</u>	<u>18</u>	<u>5</u>	<u>437</u>
Total do passivo circulante					
Não circulante					
Impostos Diferidos	13	-	-	-	122
Dividendos a pagar		-	1.809	-	1.809
		<u>-</u>	<u>1.809</u>	<u>-</u>	<u>1.931</u>
Total do passivo não circulante					
Patrimônio líquido					
Capital social	14.a	10	1.587	10	1.587
Reserva Legal		2	4.753	2	4.753
Reserva de lucros		3.339	2.033	3.339	2.033
		<u>3.350</u>	<u>8.373</u>	<u>3.350</u>	<u>8.373</u>
Total do patrimônio líquido dos acionistas controladores					
Total do patrimônio líquido dos acionistas não controladores					
		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>473</u>	<u>2.388</u>
Total do patrimônio líquido					
		<u>3.350</u>	<u>8.373</u>	<u>3.823</u>	<u>10.761</u>
Total do passivo e do patrimônio líquido					
		<u>3.352</u>	<u>10.200</u>	<u>3.828</u>	<u>13.129</u>

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

REC Resi II Participações S.A

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro

(Em milhares de Reais)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
Receita operacionais líquidas	15	-	-	6.156	9.986
Custo com imóveis vendidos	16	-	-	(5.059)	(5.785)
Lucro bruto		-	-	1.097	4.201
Despesas (receitas) operacionais					
Gerais e administrativas	17	(96)	(68)	(129)	(1.348)
Tributárias		(1)	-	(163)	(4)
Provisão para garantia		-	-	(2)	-
Outras receitas ou despesas		(694)	(596)	(694)	(596)
Resultado de equivalência patrimonial	10 (a)	802	3.028	-	-
Lucro operacional antes dos resultados financeiros		11	2.364	109	2.253
Resultado financeiro					
Receitas financeiras		15	29	278	944
Despesas financeiras		-	-	(23)	(43)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		26	2.393	364	3.154
Imposto de renda e contribuição social corrente	19	-	-	(163)	(194)
Imposto de renda e contribuição social diferido	19	-	-	-	-
Lucro líquido do exercício		26	2.393	201	2.960
Atribuível a:					
Acionistas controladores				26	2.393
Acionistas não controladores				175	567

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

REC Resi II Participações S.A

Demonstração do resultado abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro

(Em milhares de Reais)

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	2024	2023	2024	2023
Lucro líquido do exercício	26	2.393	201	2.960
Outros resultados abrangentes				
Total dos resultados abrangentes	<u>26</u>	<u>2.393</u>	<u>201</u>	<u>2.960</u>
Atribuível a:				
Acionistas controladores			26	2.393
Acionistas não controladores			<u>175</u>	<u>567</u>

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

REC Resi II Participações S.A

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

(Em milhares de Reais)

	Reservas de lucros		Resultado do exercício	Ajuste de Avaliação patrimonial	Adiantamento para futuro aumento de capital	Total do patrimônio líquido	Participação dos acionistas não controladores	Total do patrimônio líquido consolidado
	Capital social	Reserva legal						
Saldo em 31 de dezembro de 2022	14.372	4.633	-	-	-	19.005	3.909	22.913
Aumento de capital							-	-
Redução de capital	16.b (12.785)					(12.785)	(1.944)	(14.729)
Lucro líquido do exercício			2.393			2.393	567	2.960
Destinação do Lucro:								
Dividendos Mínimos obrigatórios			(240)			(240)	(142)	(382)
Constituição de reservas		120	2.033	(2.153)		-	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2023	1.587	4.753	2.033	-	-	8.373	2.391	10.762
Aumento de capital							-	-
Redução de capital	16.b (1.577)					(1.577)	(400)	(1.977)
Lucro líquido do exercício			26			26	175	201
Destinação do Lucro:								
Dividendos Mínimos obrigatórios			(7)			(7)	(44)	(50)
Antecipação de dividendos				(3.465)		(3.465)	(1.649)	(5.114)
Distribuição de reservas		(4.751)	4.751			-	-	-
Constituição de reservas		-	19	(20)		(1)	-	(1)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	10	2	3.339	-	-	3.350	473	3.822

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

REC Resi II Participações S.A

Demonstração do fluxo de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
Lucro líquido do exercício	26	2.393	364	3.154
Resultado de controladas reconhecido por equivalência patrimonial	(802)	(3.028)	-	-
Ajuste a valor presente	-	-	-	(117)
Perda com Investimentos	694	592	-	-
Impostos diferidos	-	-	(122)	(230)
Despesa com juros	-	-	-	2.814
Variações nas contas de ativo e passivo				
Adiantamento a terceiros	-	-	5	676
Imóveis a comercializar	-	-	5.055	6.028
Tributos a recuperar	13	(13)	94	(28)
Contas a receber	-	(12)	3.052	9.295
Outros créditos	-	12	4	(8)
Fornecedores	(16)	10	(201)	(328)
Tributos a recolher	(0)	(2)	(124)	(139)
Adiantamentos de clientes	-	-	(0)	(50)
Provisões	-	-	(107)	107
Subtotal variações nas contas de ativo e passivo antes do pagamento dos impostos	<u>(85)</u>	<u>(48)</u>	<u>8.020</u>	<u>21.174</u>
Impostos pagos	-	-	(161)	(1.026)
Pagamento de juros	-	-	-	(1.811)
Caixa gerado (consumido) nas atividades operacionais	<u>(85)</u>	<u>(48)</u>	<u>7.859</u>	<u>18.337</u>
Fluxos de caixa das atividades de investimentos				
Dividendos recebidos de controladas	5.318	8.878	-	-
Redução de capital em investimentos	1.600	1.257	-	-
Baixa de investimentos	1.239	-	-	-
Caixa gerado nas atividades de investimentos	<u>8.157</u>	<u>10.135</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos				
Dividendos Pagos	(5.280)	(240)	(6.973)	(10.984)
Redução de capital	(1.577)	(10.976)	(1.577)	(12.233)
Redução de capital não controladores	-	-	(400)	(222)
Adição de Empréstimo	-	-	-	2.640
Caixa líquido consumido pelas atividades de financiamentos	<u>(6.857)</u>	<u>(11.216)</u>	<u>(8.950)</u>	<u>(20.799)</u>
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u>1.214</u>	<u>(1.129)</u>	<u>(1.091)</u>	<u>(2.462)</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	75	1.204	2.463	4.924
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	<u>1.289</u>	<u>75</u>	<u>1.372</u>	<u>2.463</u>
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u>1.214</u>	<u>(1.129)</u>	<u>(1.091)</u>	<u>(2.462)</u>
	0	0	(0)	(0)

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

REC Resi II Participações S.A

Demonstração do valor adicionado

Exercícios findos em 31 de dezembro

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Receitas	(694)	(596)	5.462	9.390
Receita operacional bruta	-	-	6.156	9.986
Outras (despesas) e receitas	(694)	(596)	(694)	(596)
Insumos adquiridos de terceiros	(97)	(68)	(5.353)	(7.137)
Custo das vendas	-	-	(5.059)	(5.785)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(97)	(68)	(294)	(1.352)
Valor adicionado bruto	(791)	(664)	109	2.253
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	(791)	(664)	109	2.253
Valor adicionado recebido em transferência	817	3.057	278	944
Equivalência patrimonial	802	3.028	-	-
Receitas financeiras	15	29	278	944
Valor adicionado total a distribuir	26	2.393	387	3.197
Distribuição do valor adicionado	26	2.393	387	3.197
Impostos, taxas e contribuições	-	-	(163)	(194)
Federais (inclui IRPJ e CSLL diferidos)	-	-	(163)	(194)
Financiadores	-	-	(23)	(43)
Despesas financeiras	-	-	(23)	(43)
Remuneração do capital próprio	(26)	(2.393)	(201)	(2.960)
Dividendos mínimos obrigatórios	(7)	(240)	(50)	(382)
Dividendos adicionais propostos	-	-	-	-
Lucro líquido do exercício retido/aumento de capital	(20)	(2.153)	(151)	(2.578)

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

1 Contexto operacional

A Rec Resi II Participações S.A. (“Companhia”) foi constituída na forma de sociedade anônima de capital fechado em 12 de janeiro de 2015, com sede na cidade de São Paulo, SP, tendo como objeto social: (i) a realização de empreendimentos imobiliários, administração por conta própria de bens imóveis; (ii) participação em outras sociedades, civis ou comerciais, como sócio acionista ou quotista (holding). As controladas da Companhia tem como atividade preponderante o futuro desenvolvimento de empreendimentos residenciais. São elas: Bons Ares Empreendimentos Imobiliários LTDA (“Bons Ares”), IPÊ Pequia Empreendimentos Imobiliários LTDA (“IPÊ Pequia”) e IPÊ Guapeba Empreendimentos Imobiliários LTDA (“IPÊ Guapeba”) todas referidas em conjunto como “Consolidado”, integrantes das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, constituídas na forma de sociedade limitada e todas com sede em São Paulo.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia abrangem a Companhia e suas controladas, cuja participação detida em 31 de dezembro de 2024 é como segue abaixo.

<i>Controladas</i>	Data de aquisição	Posição Acionária
BONS ARES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	22/03/2017	80%

Em 5 de dezembro de 2024, a IPÊ Pequia e IPÊ Guapeba foram vendidas, permanecendo apenas a Bons Ares como controlada em 31 de dezembro de 2024.

Dessa forma, o plano de negócio da Companhia consiste na incorporação de prédios residenciais através de suas controladas. Abaixo estão relacionados os projetos lançados da Companhia.

Projeto	Endereço	Empresa	Lançamento	Status	Estágio
POD Pinheiros	Rua Cristiano Viana, 62	Bons Ares	24/11/2018	Concluído	100%

2 Base de preparação

Declaração de conformidade (com relação às normas do CPC)

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) em função do previsto na instrução da CVM 476 artigo 17. 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” e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

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

A emissão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas foi autorizada pela Administração em 10 de março de 2025.

3 Moeda funcional e moeda de apresentação

A Companhia não realiza operações em moeda estrangeira e atua em um único ambiente econômico, usando o Real como "moeda funcional", a qual é também a moeda de apresentação das demonstrações financeiras.

4 Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis por parte da Administração da Companhia. Essas estimativas levaram em consideração experiências de eventos passados e correntes, pressupostos relativos a eventos futuros e outros fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para a determinação dos valores adequados a ser registrados nas demonstrações financeiras.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões em relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados. Adicionalmente, estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

Nota explicativa 8 – contas a receber: mensuração do contas a receber societário obtido a partir da receita societária, deduzido os recebimentos e ajuste a valor presente do saldo do contas a receber societário. Além da provisão para perda de crédito esperada;

Nota explicativa 9 - imóveis a comercializar: mensuração por meio dos custos incorridos mais o valor do terreno, deduzido os custos das unidades vendidas apurados a partir da fração ideal do terreno (FIT).

Nota explicativa 17 – receita líquida de vendas: mensuração de receita societária é feita a partir aplicação do percentual de evolução das obras (percentual obtido através da divisão do total dos custos incorridos pelo total do custo orçado atualizado mais o terreno) e sobre o total de vendas até aquela data.

Nota explicativa 18 – custos dos imóveis vendidos: a mensuração dos custos das unidades vendidas é realizada por meio da aplicação do percentual de fração ideal do terreno (FIT) das unidades vendidas.

Nota explicativa 6.1. (iii) - custo orçado: corresponde a estimativa de gastos total com o empreendimento, é atualizada regularmente pelo INCC, bem com alterações no projeto ou eventualmente, na correção ou ajuste do custo do projeto. É uma das principais bases para a do percentual de evolução da obra (POC).

Nota explicativa 6.12.(ii) – provisão para garantia: são constituídas ao longo da construção dos empreendimentos para suprir eventos gastos ou manutenções nos empreendimentos durante o período de garantia, de até 5 anos, contados a partir da entrega do imóvel ao cliente.

5 Base de mensuração

As demonstrações financeiras da Companhia, foram elaboradas considerando o custo histórico como base de valor.

6 Resumo das principais políticas contábeis

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras estão descritas abaixo. Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente no período apresentado, salvo disposição em contrário.

6.1 Apuração do resultado de incorporação imobiliária, venda de imóveis e outras

i) 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 no momento em que a venda é efetivada (transferência de riscos e benefícios), independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, e as receitas são mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber. Neste momento, não aplicável à Companhia.

b) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

A Companhia adotou o Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018 que 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.

Os contratos de venda firmados entre a Companhia e promitentes compradores seguem modelo no qual a incorporadora financia o promitente durante a fase de construção do projeto, através de recursos próprios e/ou obtenção de financiamento (SFH) junto a instituições financeiras.

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

- As receitas de vendas, os custos de terrenos e construção, e as comissões de vendas são apropriados ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos;

- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque na rubrica “Imóveis a comercializar”;

- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam 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 sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "Adiantamentos de clientes";

- Os juros e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios “pro rata temporis”. Neste momento, não aplicável à Companhia;

- Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita;

- As demais despesas, incluindo, de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas.

c) Nos distratos de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis, a receita e o custo reconhecido no resultado são revertidos, conforme os critérios de apuração mencionados anteriormente. A reversão do custo aumenta os estoques. A Companhia também reconhece, por efeito do distrato, o passivo de devolução de adiantamentos de cliente e os efeitos de ganho ou perda são reconhecidos imediatamente ao resultado.

d) A Companhia efetua a provisão para distratos, quando em sua análise é identificada incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a entidade.

Estes ajustamentos vinculam-se ao fato de que o reconhecimento de receita está condicionado ao grau de confiabilidade quanto à entrada, para a entidade, dos fluxos de caixa gerados a partir da receita reconhecida.

A política da Companhia está embasada nos contratos de compra e venda que permite o distrato unilateral, permitindo a notificação dos clientes a partir de 90 dias. Para os clientes com inadimplência superior a 90 dias, envia-se a notificação e o cliente tem o prazo de 15 dias para purgar mora sob pena de ter seu contrato distratado unilateralmente, completando o ciclo total de 120 dias.

As regras de multas ou retenções dos clientes, não devem ser consideradas nas provisões.

Inadimplência	Distrato
> 120 dias	100%

ii) Operações de permuta

A permuta de terrenos tem por objeto o recebimento de terrenos de terceiros para liquidação por meio da entrega de unidades imobiliárias ou o repasse de parcelas provenientes das vendas das unidades imobiliárias dos empreendimentos. Os terrenos adquiridos pela Companhia são registrados pelo seu valor justo, como um componente do estoque, em contrapartida a conta de permutas no passivo. 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 no item i) b) acima.

iii) Custo orçado 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.

6.2 Consolidação

a. Demonstrações financeiras consolidadas

As seguintes políticas contábeis são aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas.

As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, de acordo com os CPCs 18 (R2) e 19 (R2), passaram a ser contabilizadas na rubrica “Investimentos”, avaliadas pelo método de equivalência patrimonial.

Controladas

Controladas são todas as entidades nas quais a Companhia tem o poder de determinar as políticas financeiras e operacionais, e tem a capacidade de auferir benefícios e estar exposta aos riscos de suas atividades, geralmente acompanhada de uma participação de mais do que metade dos direitos a voto (capital votante). A existência e o efeito de possíveis direitos a voto atualmente exercíveis ou conversíveis são considerados quando se avalia se a Companhia controla outra entidade. As controladas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia. A consolidação é interrompida a partir da data em que o controle termina.

Transações entre companhias, saldos e ganhos não realizados em transações entre controladas e a Companhia são eliminados. Os lucros (prejuízos) não realizados, quando aplicável, também são eliminados a menos que a operação forneça evidências de uma perda (*impairment*) do ativo transferido. As políticas contábeis das controladas e controladas em conjunto foram aplicadas de maneira uniforme e são alteradas quando necessário para assegurar a consistência com as políticas adotadas pela Companhia.

Transações com participações de não controladores

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

Quando a Controladora deixa de ter controle, qualquer participação retida na entidade é remensurada ao seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado. O valor justo é o valor contábil inicial para subsequente contabilização da participação retida em uma controlada, uma controlada em conjunto ou um ativo financeiro. Além disso, quaisquer valores previamente reconhecidos em outros resultados abrangentes relativos àquela entidade são contabilizados como se o Grupo tivesse alienado diretamente os ativos ou passivos relacionados. Isso significa que os valores reconhecidos previamente em outros resultados abrangentes são reclassificados para o resultado. Em 31 de dezembro de 2024, as demonstrações financeiras consolidadas incluem a consolidação integral das investidas apresentadas na Nota 10.

b. Demonstrações financeiras individuais

Nas demonstrações financeiras individuais a controlada é contabilizada pelo método de equivalência patrimonial. Os mesmos ajustes são feitos tanto nas demonstrações financeiras individuais quanto nas demonstrações financeiras consolidadas para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Companhia.

6.3 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são ativos mantidos para o propósito de pagamento de obrigações de curto prazo e não para fins de investimento ou outros propósitos.

Para que um investimento seja qualificado como equivalentes de caixa ele deve ser prontamente conversível em um valor conhecido de caixa, ou seja, ser de alta liquidez, e sujeito a um baixo risco (que seja insignificante) de variação no valor justo de mercado. Considerando a natureza dos instrumentos mantidos pela Companhia não existem diferenças significativas entre o seu valor contábil e o valor de mercado, cálculo com base na taxa de juros até a data do balanço.

Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em espécie, contas bancárias, depósitos à vista e outros ativos de curto prazo como títulos e valores mobiliários com vencimento original de 90 dias da data de contratação ou período menor e as aplicações financeiras compromissadas incluídas em equivalentes de caixa.

6.4 Instrumentos financeiros

Os principais instrumentos financeiros da Companhia compreendem os caixas e equivalentes de caixa, contas a receber e a pagar.

Posteriormente ao reconhecimento inicial, os instrumentos financeiros são mensurados conforme descrevemos a seguir:

A Companhia classifica ativos e passivos financeiros não derivativos na seguinte categoria:

(i) Ativos financeiros ao custo amortizado

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao valor justo por meio do resultado (VJR):

- é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e
- seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Um ativo financeiro é desreconhecido (baixado), em parte ou integralmente, quando os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expiram; quando a Companhia transfere substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo ou quando a Companhia não transfere nem retém substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transfere o controle sobre o ativo.

(ii) Ativos financeiros ao valor justo

Um instrumento é classificado pelo valor justo por meio do resultado se for mantido para negociação, ou seja, designado como tal quando do reconhecimento inicial.

Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Companhia gerencia esses investimentos e toma decisões de compra e venda com base em seu valor justo de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco. Após reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos nos resultados quando incorridos. Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo, e suas flutuações são reconhecidas no resultado.

(iii) Passivos financeiros ao custo amortizado

Os outros passivos financeiros, incluindo empréstimos, financiamentos, fornecedores, e outras contas a pagar, são inicialmente reconhecidos pelo valor justo, líquidos dos custos da transação.

Passivos financeiros sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

Um passivo financeiro é desreconhecido (baixado) quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirada.

Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo mutuante com termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados, essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecido na demonstração do resultado.

6.5 Impairment de ativos financeiros

A Companhia avalia na data de cada balanço se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e as perdas por *impairment* são incorridas somente se há evidência objetiva de *impairment* como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um "evento de perda") e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável.

O montante da perda por *impairment* é mensurada como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado.

6.6 Contas a Receber

Consiste, substancialmente, em valores a receber de clientes, referente a venda de imóveis.

A comercialização das unidades é efetuada, substancialmente, durante as fases de lançamento e construção dos empreendimentos. As contas a receber de clientes, nesses casos, são constituídas ao longo do período de construção, aplicando-se a porcentagem de conclusão ("POC") sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda (acrescido da variação do Índice Nacional da Construção Civil – INCC); sendo assim, o valor das contas a receber é determinado pelo montante das receitas acumuladas reconhecidas deduzidas das parcelas recebidas. Caso o montante das parcelas recebidas de todos os contratos de determinado empreendimento seja superior ao da receita acumulada reconhecida, o saldo é classificado como "Adiantamento de clientes", no passivo.

As contas a receber de clientes são inicialmente reconhecidas pelo valor justo e subsequentemente mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros menos a provisão para “Impairment” de ativos financeiros (Nota 6.4).

Quando concluída a construção, sobre as contas a receber incidem juros e variação monetária segundo índices contratuais, os quais passam a ser apropriados ao resultado financeiro quando auferidos, obedecendo ao regime de competência de exercícios.

Com base na carteira total das contas a receber de cada empreendimento, é estabelecido o montante previsto para ser recebido em período de até um ano, sendo o saldo contábil das contas a receber, no limite desse valor, classificado no ativo circulante. A parcela das contas a receber que exceda os recebimentos previstos no período de até um ano, é apresentada no ativo não circulante.

Provisão para perda de crédito esperada

O CPC 48 substitui o modelo de ‘perdas incorridas’ por um modelo de ‘Perdas Estimadas em Créditos de Liquidação Duvidosa (PECLD)’. O novo modelo de redução ao valor recuperável aplica-se aos ativos financeiros mensurados ao custo amortizado, ativos de contratos e instrumentos de dívida mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes (VJORA), mas não a investimentos em instrumentos patrimoniais.

A Administração, com base na análise histórica de empreendimentos em seu portfólio, entende que os percentuais abaixo refletem as perdas de crédito esperada da Companhia.

Faixa	%
À vencer	0,8%
Vencido até 30 dias	1%
Vencido 31 até 60 dias	3%
Vencido 61 a 90 dias	25%
Vencido 91 a 120 dias	50%

6.7 Estoque

Avaliados pelo custo de aquisição, adicionados dos custos incorridos com o desenvolvimento dos projetos e aprovações junto aos órgãos da administração pública, que não excede ao seu valor líquido realizável.

A classificação entre circulante e não circulante é realizada pela Administração com base na expectativa do prazo de lançamento do empreendimento imobiliário, quando se dará início à comercialização. A Administração revisa periodicamente a estimativa do lançamento dos projetos.

6.8 Investimentos

Os investimentos em empresa controladas são registrados pelo método de equivalência patrimonial na demonstração financeira individual. De acordo com esse método, a participação da Companhia no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido da controlada, em decorrência da apuração de lucro líquido ou prejuízo no exercício, é reconhecido como receita (ou despesa) operacional. As movimentações em reservas de capital, ou em outros itens integrantes do patrimônio líquido são reconhecidos de forma reflexa, no patrimônio líquido da Companhia.

6.9 Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A Administração revisa anualmente e/ou quando ocorre algum evento específico o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas e se o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização, ajustando o valor contábil ao valor recuperável. Essas perdas são lançadas ao resultado do exercício quando identificadas.

6.10 Fornecedores

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

6.11 Provisões

i) Provisões para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

As provisões e ações judiciais (trabalhistas, civis e tributárias) são reconhecidas quando: (i) a Companhia tem uma obrigação presente ou não formalizada (*constructive obligation*) como resultado de eventos passados, (ii) é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e (iii) o valor tiver sido estimado com segurança.

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

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

ii) Provisão para garantia

Constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos no exercício de garantia, com base no histórico de gastos incorridos. 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.

6.12 Imposto de renda e contribuição social

Regime do Lucro Real

O imposto de renda e contribuição social corrente é calculado com base nas leis tributárias promulgadas, ou substancialmente promulgadas, na data do balanço. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia nas declarações de impostos de renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. A Companhia determina se deve considerar cada tratamento fiscal incerto separadamente ou em conjunto com um ou mais outros tratamentos fiscais incertos, com base na abordagem que melhor estima a resolução da incerteza.

A contribuição social é calculada à alíquota de 9% sobre o resultado ajustado nos termos da legislação vigente. A provisão para o imposto de renda é constituída pelo montante bruto, aplicando-se a alíquota-base de 15%, mais o adicional de 10%.

Os impostos sobre o lucro, são computados em base mensal sob a sistemática do lucro real anual. A controladora está sob o regime do Lucro Real.

Regime especial tributário do patrimônio de afetação

Instituído por meio da Lei nº 10.931/2004 (RET) aplicável aos empreendimentos imobiliários que optaram por esse regime, em caráter opcional e irrevogável enquanto perdurarem os direitos e obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem o empreendimento afetado. Cada empreendimento submetido ao RET prevê uma tributação à alíquota de 1,92 % para o Imposto de renda e contribuição social e 2,08% para o PIS e Cofins, aplicável para todas as receitas auferidas pela incorporadora na venda das unidades imobiliárias, bem como as receitas financeiras e variações monetárias. As controladas da Companhia estão sob o regime do RET.

6.13 Apuração do resultado

Os resultados são registrados pelo regime de competência. As receitas e custos são apresentados, de acordo com o objeto social específico de cada empresa, seguindo o regime da competência.

6.13.1 Venda de bens (Incorporação imobiliária)

Na venda de unidades não concluídas dos empreendimentos lançados, foram observados os procedimentos e as normas estabelecidos pelo CPC 47 e Ofício CMV 02/2018 - Receitas, para o reconhecimento da receita de venda de bens com a transferência continuada dos riscos e benefícios mais significativos inerentes à sua propriedade.

A partir das referidas normas, os seguintes procedimentos são adotados para o reconhecimento de receita de vendas de unidades em construção: O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado pela evolução financeira do empreendimento. É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação a seu custo total orçado (POC), o qual é aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), ajustada segundo as condições dos contratos de venda; sendo assim, é determinado o montante da receita de venda reconhecida.

Os montantes das receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária das contas a receber com base na variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC, líquido das parcelas já recebidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), são contabilizados como contas a receber ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.

O valor justo da receita das unidades vendidas é calculado a valor presente com base na taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, entre o momento da assinatura do contrato e a data prevista para a entrega das chaves do imóvel pronto ao promitente comprador (a partir da entrega das chaves, sobre as contas a receber passam a incidir juros, acrescidos de atualização monetária).

Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados ao novo valor justo para determinação da receita a ser apropriada, sobre o qual será aplicada o POC. O encargo relacionado com a comissão de venda é de responsabilidade do adquirente do imóvel, não incorporando o preço de venda.

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

6.14 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) - Demonstração dos Fluxos de Caixa, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

7 Caixa e equivalentes de caixa

Referem-se a caixa, saldos bancários e aplicações financeiras em Certificados de Depósito Bancário (CDB) que são remunerados a taxas pela variação do CDI (variam entre 75% e 100%) e para as quais inexitem penalidades ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato.

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Depósitos bancários de curto prazo	1.289	75	1.372	113
Aplicações financeiras	-	-	-	2.350
	1.289	75	1.372	2.463

8 Contas a receber

O saldo das contas a receber de unidades vendidas e concluídas não está integralmente refletido nas demonstrações financeiras consolidadas, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida pela evolução das obras, líquida das parcelas já recebidas. Sendo assim, mensuramos a Perdas Estimadas em Créditos de Liquidação Duvidosa (PECLD) tomando como base os vencimentos do contas a receber financeiro no limite do contas a receber, conforme as faixas de vencimento (Nota explicativa 6.6).

	Consolidado	
	2024	2023
Empreendimentos em construção:		
Receita apropriada	12	5.220
(-) Ajuste a valor presente	-	3
(-) Parcelas recebidas	-	(2.159)
Contas a receber pela venda de imóveis	12	3.064
Circulante	12	3.064

Estima-se que as contas a receber apropriadas dos empreendimentos concluídos, deduzido o ajuste a valor presente, estão próximas ao valor justo.

O ajuste a valor presente é calculado sobre os saldos de contas a receber de unidade vendida, considerando o prazo estimado até a entrega do empreendimento, utilizando a taxa média de captação praticada pela Companhia, sem inflação, para os financiamentos obtidos. A taxa média utilizada para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi de 4,17% ao ano (4,17% em 2023). O ajuste a valor presente contabilizado ao resultado, na rubrica de “Receitas operacionais líquidas”, totalizou no período findo em 31 de dezembro de 2024 o montante de R\$ (3) (R\$ 117 em 2023)

Provisão para perda de crédito esperada:

As controladas da Companhia constituíram provisão para perda de crédito esperada sobre o saldo total a receber dos clientes que tenham parcelas vencidas entre 0 e 120 dias (Nota explicativa 6.6), pois acima de 120 dias constitui-se provisão para distrato, o saldo teve uma grande diminuição devido a entrega das chaves.

A composição do contas a receber, em 31 de dezembro de 2024 e 2023, por ano de recebimento, é demonstrada a seguir:

	Consolidado	
	2024	2023
A vencer:		
2024	-	3.064
2025	-	-
	12	-
Total	12	3.064

A seguir estão apresentados os vencimentos dos saldos de contas a receber em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

	2024	2023
Vencidas:	-	-
A vencer:		
2024	-	3.064
2025	12	-
Total	12	3.064

Abaixo é demonstrada a movimentação das redutoras do contas a receber:

Descrição	Saldos em 31/12/2023	Provisão Revertida em 2024	Saldos em 31/12/2024
(-) Provisão para perda de crédito esperada	-	-	-

Descrição	Saldos em 31/12/2022	Provisão revertida em 2023	Saldos em 31/12/2023
(-) Provisão para perda de crédito esperada	(1.940)	1.940	-

9 Imóveis a comercializar

	Lançamento	Consolidado	
		2024	2023
<i>Bons Ares - Cristiano Viana / POD</i>			
Terreno	24/11/2018	606	909
Andamento de obra		1.664	2.474
<i>IPE Guapeba / Maria Carolina</i>			
Terreno		-	126
Andamento de obra	21/09/2019	-	554
<i>IPE Pequia / Alameda Franca / Nord Jardins</i>			
Terreno		-	1.093
Andamento de obra	18/05/2019	-	2.169
Total		2.270	7.325

Estão substancialmente representados pelo custo de aquisição de áreas localizadas na região de São Paulo, com o objetivo de desenvolver empreendimentos residenciais, acrescido dos custos inerentes ao desenvolvimento e obtenção das licenças necessárias para o registro definitivo e andamento do empreendimento.

A Administração efetua anualmente análises e testes de avaliação de custo ou mercado em todas as rubricas de estoque. Ao final de 31 de dezembro de 2024 e 2023, a Companhia não identificou impairment em seus ativos, com isso, não efetuou nenhuma provisão para perda do valor realizável líquido dos estoques.

10 Investimentos em controladas

Participação acionária por controlada:

<i>Controladas</i>	Participação	
	2024	2023
BONS ARES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	80%	80%
IPE PEQUIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	-	80%
IPE GUAPEBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	-	85%

Saldo de investimento por controlada:

<i>Controladas</i>	Controladora	
	2024	2023
BONS ARES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	1.905	2.767
IPE PEQUIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	-	5.916
IPE GUAPEBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	-	1.271
	1.905	9.954

a. Informações sobre as entidades em 31 de Dezembro de 2024 e 2023

As participações em controladas, avaliadas pelo método de equivalência patrimonial, são apuradas de acordo com os balanços das respectivas investidas.

As sociedades controladas têm como propósito específico a realização de empreendimentos imobiliários, relativos à comercialização de imóveis residenciais e comerciais.

A movimentação dos investimentos na Companhia é assim demonstrada em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

Nome da empresa	% de participação direta	Saldo em 31/12/2023	Antecipação Dividendos	Redução Capital Social	Baixa de Investimentos	Aumento / integralização de capital	Resultado de Equivalência	Saldo em 31/12/2024
Investimentos em controladas								
Bons Ares Empreend. Imobiliários Ltda.	80%	2.767	(785)	-	-	-	(77)	1.905
IPE Pequia Empreend. Imobiliários Ltda.	80%	5.916	(3.600)	(1.600)	(1.273)	-	557	-
IPE Guapeba Empre.. Imobiliários Ltda.	85%	1.271	(933)	-	(660)	-	322	-
Total dos investimentos		9.954	(5.318)	(1.600)	(1.933)	-	802	1.905

Nome da empresa	% de participação direta	Saldo em 31/12/2022	Antecipação Dividendos	Redução Capital Social	Baixa de Investimentos	Aumento / integralização de capital	Resultado de Equivalência	Saldo em 31/12/2023
Investimentos em controladas								
Bons Ares Empreend. Imobiliários Ltda.	80%	4.104	(1.520)	-	-	-	183	2.767
IPE Pequia Empreend. Imobiliários Ltda.	80%	6.794	(1.120)	-	-	-	242	5.916
IPE Guapeba Empre.. Imobiliários Ltda.	85%	6.755	(7.495)	-	(596)	-	2.607	1.271
Total dos investimentos		17.653	(10.135)	-	(596)	-	3.032	9.954

b. Informações financeiras resumidas das controladas em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

Segue abaixo o quadro com as informações financeiras resumidas das controladas em 31 de dezembro de 2024:

Nome da empresa	% de participação direta	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do Exercício
Bons Ares Empreend. Imobiliários Ltda.	80,00%	2.366	3	2.459	-96

Segue abaixo o quadro com as informações financeiras resumidas das controladas em 31 de dezembro de 2023:

Nome da empresa	% de participação direta	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do Exercício
Bons Ares Empreend. Imobiliários Ltda.	80,00%	3.479	20	3.217	-242
IPE Pequia Empreend. Imobiliários Ltda.	80,00%	7.756	361	7.073	-322
IPE Guapeba Empre.. Imobiliários Ltda.	85,00%	1.608	159	1.582	-3.031

11 Remuneração dos administradores

Não houve remuneração aos diretores da Companhia no exercício de 2024 e 2023.

12 Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Fornecedores	2	17	2	203
Total	2	17	2	203

13 Impostos Diferidos

São registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes de diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina o momento do recolhimento, conforme o recebimento das vendas de imóveis (Instrução Normativa SRF nº 84/79), e a efetiva apropriação do lucro imobiliário, em conformidade com OCPC 01(R1).

A seguir estão apresentados os saldos dos impostos e das contribuições de recolhimentos diferidos:

	2024	2023
RET	-	122
Total	-	122

14 Patrimônio líquido

a. Capital social

Em 31 de dezembro de 2024, o capital social é de 10 (1.587 em 2023) e é representado por 100 (64.385.405 em 2023) ações ordinárias sem valor nominal, “zero” (12.072.263 em 2023) de ações preferenciais A, e 4.024.088 (4.024.088 em 2023) de ações preferenciais tipo B, sendo seus controladores.

Acionistas	ON s	Quantidade	
		PN s A	PN s B
HSI V REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA		100	-
TGAR INCORPORAÇÕES LTDA		-	4.024.088
Total		100	4.024.088

Em 23 de Março de 2023, foi retificado o ato de redução de capital, porém as ações só serão canceladas após a homologação da mesma (60 dias após a publicação ou pagamento dos valores citados). Ao decorrer do ano foram pagos R\$ 12.785, restando o saldo de R\$ 1.577 em 2024 a ser pago.

Em 2024 foi pago o saldo remanescente sendo efetuados em 01 de março de o valor de R\$ 1.072 e em 16 de maio o valor de R\$ 505.

b. Reservas

O lucro líquido do exercício, obtido após a dedução de eventuais prejuízos acumulados, terá a seguinte destinação, conforme assegurado pelo estatuto social:

- (i) 5% serão destinados à reserva legal, até atingir 20% do capital social integralizado;
- (ii) 25% serão destinados a dividendos mínimos obrigatórios;
- (iii) Do saldo do lucro líquido do exercício, obtido após a dedução de que trata o parágrafo anterior e ajustado na forma do art. 202 da Lei nº 6.404/76 alterada pela Lei nº 11.638/07, o saldo da conta "Lucros acumulados" será destinado para reserva de retenção de lucro até aprovação dos acionistas do pagamento de dividendos.

c. Dividendos

Durante o ano de 2024 foram distribuídos o valor de R\$ 5.280 (R\$ 240 em 2023).

15 Receitas operacionais líquidas

A receita líquida para os exercícios possui a seguinte composição:

	Consolidado	
	2024	2023
Vendas imobiliárias	6.287	13.879
(-) Reversão ajuste a valor presente	(3)	117
(-) Distratos incorridos	-	(3.847)
Receita bruta	6.284	10.149
(-) Deduções da receita	(128)	(163)
Receita operacional líquida	6.156	9.986

16 Custos com imóveis vendidos

	Consolidado	
	2024	2023
Custos das unidades vendidas	(5.059)	(5.785)
Custo dos imóveis vendidos	(5.059)	(5.785)

17 Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Emolumentos	(5)	(1)	(5)	(2)
Serviços advocatícios	-	-	(23)	(47)
Serviços contábeis	(83)	(56)	(83)	(83)
Serviços de informática	(7)	(6)	(7)	(6)
Serviços com terceiros	(1)	(10)	(5)	(22)
Propaganda e publicidade	-	-	(27)	(456)
Despesas Indedutíveis	-	5	-	5
IPTU	-	-	-	(388)
Comissões	-	-	(65)	(129)
Pós Venda	-	-	(19)	(50)
Provisão para Risco Judicial	-	-	107	(104)
Despesa com Crédito Imobiliário	-	-	(2)	(66)
	(96)	(68)	(129)	(1.348)

18 Imposto de renda e contribuição social

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia está inserida no regime tributário do lucro real, e suas investidas no lucro presumido conforme segue:

a. Conciliação da alíquota do imposto efetiva

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	26	2.393	364	3.154
Alíquota nominal %	34%	34%	34%	34%
Impostos à alíquota normal	17	813	124	1.072
Efeitos tributários sobre:				
Resultado de equivalencia patrimonial	802	3.028	-	-
Diferença base de cálculo para as empresas tributadas pelo lucro presumido ou RET	-	-	(287)	(1.266)
Prejuízo fiscal do exercício para qual não foi constituído ativo fiscal diferido	-	-	-	-
Outras exclusões	-	-	-	-
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	(163)	(194)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	-	-	-

b. Movimentação dos saldos de ativos fiscais diferidos (não contabilizados)

<i>Em milhares de reais</i>	Saldo em 31 de dezembro 2023	Movimentação	Saldo em 31 de dezembro 2024
Prejuízo fiscal sobre o resultado	87	28	115
Imposto diferido ativo	87	28	115
<i>Em milhares de Reais</i>	Saldo em 31 de dezembro 2022	Movimentação	Saldo em 31 de dezembro 2023
Prejuízo fiscal sobre o resultado	72	15	87
Imposto diferido ativo	72	15	87

19 Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Companhia, em 31 de dezembro de 2024 e 2023, são os seguintes:

	2024		
	Controladora	Consolidado	Classificação
Ativos financeiros :			
Depósitos bancários de curto prazo (Nota 7)	1.289	1.372	Custo amortizado
Contas a receber (Nota 8)	12	12	Custo amortizado
Outros créditos	75	75	Custo amortizado
Passivos financeiros :			
Fornecedores (Nota 12)	2	2	Custo amortizado
	2023		
	Controladora	Consolidado	Classificação
Ativos financeiros :			
Depósitos bancários de curto prazo (Nota 7)	75	113	Custo amortizado
Aplicações financeiras (Nota 7)	-	2.350	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber (Nota 8)		3.064	Custo amortizado
Adiantamento a terceiros	-	5	Custo amortizado
Outros créditos	75	79	Custo amortizado
Passivos financeiros :			
Fornecedores (Nota 12)	17	203	Custo amortizado

(a) Instrumentos financeiros derivativos

A Companhia não designa derivativos (*swaps* de taxas de juros) como instrumentos de proteção sob um modelo de contabilidade de *hedge* de valor justo durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 e não possui saldos em aberto referentes a esses instrumentos nessas datas.

(b) Valor justo dos instrumentos financeiros

A Companhia não divulgou os valores justos para instrumentos financeiros, uma vez que seus valores contábeis são razoavelmente próximos de seus valores justos.

20 Gestão de riscos

Alguns riscos, inerentes às atividades da Companhia não são identificados nas suas operações, e outros são minimizados pela adoção de mecanismos de proteção e controle, conforme exposto a seguir:

(i) Risco de crédito

A Companhia e suas controladas mantêm contas correntes bancárias e aplicações financeiras com instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com os critérios objetivos para diversificação de riscos de crédito.

Para gerenciamento das perdas com os promitentes, a Companhia tem por política efetuar análise de crédito, liquidez e exposições financeiras que possam comprometer a capacidade financeira dos potenciais promitentes honrarem seus compromissos de aquisição dos imóveis.

Estas análises baseiam-se em suporte documental e modelo de análise interno.

O valor contábil dos ativos financeiros representa a exposição máxima do crédito. A exposição máxima do risco do crédito na data das demonstrações financeiras foi:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 7)	1.289	75	1.372	2.463
Contas a receber (Nota 8)	12	12	12	3.064
	1.301	87	1.384	5.527

A Companhia possui ‘Caixa e equivalentes de caixa’ em bancos e instituições Financeiras de primeira linha, e por isso, considera que têm baixo risco de crédito com base nos ratings de crédito externos das contrapartes.

(ii) Risco de liquidez

Risco de liquidez é o risco de que a Companhia irá encontrar dificuldades em cumprir as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos em caixa ou com outro ativo financeiro. A abordagem da Companhia na administração da liquidez é de garantir que sempre terá liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações no vencimento, tanto em condições normais como de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou risco de prejudicar a reputação da Companhia.

A tabela a seguir analisa os passivos financeiros não derivativos, por faixas de vencimento, correspondentes ao período remanescente no balanço patrimonial até a data contratual do vencimento.

	Controladora		Consolidado	
	Menos de 1 ano	Mais de 1 ano	Menos de 1 ano	Mais de 1 ano
Em 31 de dezembro de 2024				
Fornecedores	2	-	2	-
Em 31 de dezembro de 2023				
Fornecedores	17	-	203	-

(iii) Risco de mercado

Risco de mercado é o risco de que alterações nos preços de mercado - tais como taxas de câmbio, taxas de juros e preços de ações - irão afetar os ganhos da Companhia ou o valor de seus

instrumentos financeiros. O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar e controlar as exposições a riscos de mercado, dentro de parâmetros aceitáveis, e ao mesmo tempo otimizar o retorno.

(iv) Risco de taxa de juros

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, os instrumentos financeiros da Companhia, remunerados a uma taxa de juros, estão a seguir apresentados pelo valor contábil:

	2024	2023
Ativos financeiros		
Caixa e equivalentes de caixa	1.372	2.463
Passivos financeiros		
Fornecedores	2	203
Ativos e passivos financeiros, líquidos	1.370	2.260

A Companhia realizou uma análise em seus instrumentos financeiros, com objetivo de ilustrar sua sensibilidade a mudanças em variáveis de mercado:

Análise de sensibilidade de valor justo para instrumentos financeiros remunerados a uma taxa de juros

A Companhia realizou uma análise em seus instrumentos financeiros, com objetivo de ilustrar sua sensibilidade a mudanças em variáveis de mercado:

				2024	
Instrumentos	Indexador	Exposição	Cenário I	Diminuição de índice em 25%	Diminuição de índice em 50%
Ativo financeiro			Juros Anual	Juros Anual	Juros Anual
Contas a receber		R\$ 12	-	-	-
				2023	
Instrumentos	Indexador	Exposição	Cenário I	Diminuição de índice em 25%	Diminuição de índice em 50%
Ativo financeiro			Juros Anual	Juros Anual	Juros Anual
Aplicação financeira	75% DI	R\$ 2.350	R\$ 230	R\$ 172	R\$ 115
Contas a receber	INCC-DI	R\$ 12.371	R\$ 400	R\$ 300	R\$ 200

21 Provisões e Contingências

As controladas são parte em ações judiciais perante tribunais e órgãos governamentais de naturezas trabalhistas, fiscais e cíveis, decorrentes do curso normal de seus negócios. A provisão é constituída considerando a probabilidade de perda provável, conforme avaliação de nossos assessores jurídicos. No entanto não existem causas possíveis ou prováveis em dezembro de 2024 e 2023 a serem provisionadas ou divulgadas.

22 Eventos subsequentes

Não houve eventos subsequentes no período relevantes que julgamos necessária divulgação.

Bruno Sampaio Greve
Diretor

IRKO BPS ASSESSORIA CONTÁBIL LTDA.
CNPJ 46.893.334/0001-32 | CRC 2SP045520
Pier Paolo Atti
Contador CRC SP-154001/O-0
