

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Brasal Incorporações S.A.

Em 31 de dezembro de 2024
com relatório do auditor independente

Brasal Incorporações S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2024

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas.....	1
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas	
Balancos patrimoniais.....	4
Demonstrações dos resultados.....	6
Demonstrações dos resultados abrangentes	7
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	8
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas	10



**Shape the future
with confidence**

Setor Hoteleiro Sul - Quadra 06
Conjunto A - Bloco A
1º andar - salas 104 e 105
70316-000 - Brasília - DF - Brasil
Tel: +55 61 2104-0100
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos
Acionistas e aos Administradores da
Brasal Incorporações S.A.
Brasília - DF

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Brasal Incorporações S.A. (“Companhia”), 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 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, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2024, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, conforme Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018.

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 a seguir, 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 nos. 2 e 3.1, 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, conforme Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia e suas controladas, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.



**Shape the future
with confidence**

Responsabilidades da diretoria pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A diretoria é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, conforme Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18 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 financeiras individuais e consolidadas, a diretoria é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a diretoria pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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 detecta 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 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 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 diretoria.



**Shape the future
with confidence**

- Concluimos sobre a adequação do uso, pela diretoria, 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. 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 a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Brasília, 31 de março de 2025.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-015199/O

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Alexandre Dias Fernandes', is written over the printed name.

Alexandre Dias Fernandes
Contador CRC DF-012460/O



Brasal Incorporações S.A.

Balancos patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de Reais)

		Controladora		Consolidado	
	Nota	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	5	11.155	11.088	91.578	54.553
Contas a receber	6	963	242	539.202	312.243
Estoques	7	3.954	2.592	708.375	680.395
Tributos a recuperar		-	-	452	290
Partes relacionadas	8	-	5	-	-
Outros ativos		470	765	12.101	17.511
Total do ativo circulante		16.542	14.692	1.351.708	1.064.992
Não circulante					
Contas a receber	6	-	-	271.821	263.914
Estoques	7	-	-	156.722	135.937
Partes relacionadas	8	8.172	8.655	5.084	5.220
Outros ativos		5.094	8.865	8.357	10.063
Investimentos	9	1.510.354	1.548.825	39.395	43.203
Imobilizado		10.341	10.358	37.183	42.388
Intangível		1.408	230	1.408	230
Total do ativo não circulante		1.535.369	1.576.933	519.970	500.955
Total do ativo		1.551.911	1.591.625	1.871.678	1.565.947

As notas explicativas integram as demonstrações financeiras individuais e consolidadas.



Brasal Incorporações S.A.

Balancos patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de Reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Passivo e patrimônio líquido					
Circulante					
Fornecedores	10	166	485	27.446	38.316
Empréstimos e financiamentos	11	3.387	14.158	269.795	104.517
Imóveis a pagar	13	-	-	28.324	43.001
Tributos a recolher		1.424	1.338	5.702	5.089
Obrigações trabalhistas		4.634	5.890	18.941	17.312
Tributos diferidos	12	-	-	21.149	10.687
Adiantamento de clientes	14	-	-	66.089	123.354
Partes relacionadas	8	682.343	841.343	76	76
Dividendos a pagar		4.818	-	4.818	-
Outros passivos		53	68	30.388	28.085
Total do passivo circulante		696.825	863.282	472.728	370.437
Não circulante					
Fornecedores	10	-	-	8	480
Empréstimos e financiamentos	11	703	4.091	470.506	412.213
Imóveis a pagar	13	-	-	3.436	5.737
Tributos diferidos	12	71	-	9.033	6.846
Obrigações trabalhistas		1.442	1.567	1.442	1.567
Partes relacionadas	8	7.303	7.303	7.723	7.723
Provisão para garantia de obra	15	-	-	28.336	23.935
Provisão para passivo a descoberto	9	847	2.060	-	-
Provisão para demandas judiciais	16	162	160	584	472
Total do passivo não circulante		10.528	15.181	521.068	458.973
Patrimônio líquido					
Capital social	17	581.079	284.137	581.079	284.137
Adiantamento para futuro aumento capital		14.000	225.443	14.000	225.443
Reserva legal		9.345	6.809	9.345	6.809
Reserva de lucros retidos		240.134	196.773	240.134	196.773
		844.558	713.162	844.558	713.162
Participações de não controladores					
		-	-	33.324	23.375
Total do patrimônio líquido		844.558	713.162	877.882	736.537
Total do passivo e do patrimônio líquido					
		1.551.911	1.591.625	1.871.678	1.565.947

As notas explicativas integram as demonstrações financeiras individuais e consolidadas.



Brasal Incorporações S.A.

Demonstrações de resultados
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais)

	Nota	Controladora		Consolidado		
		2024	2023	2024	2023	
Receita operacional líquida	19	8.357	8.254	918.569	642.299	
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	20	(421)	-	(709.564)	(583.700)	
Lucro bruto		7.936	8.254	209.005	58.599	
Despesas gerais e administrativas	21	(51.620)	(62.464)	(52.957)	(59.056)	
Despesas comerciais	22	-	(1)	(40.537)	(42.745)	
Despesas com obras concluídas	23	(501)	(394)	(28.414)	(23.703)	
Outras receitas (despesas) operacionais		(4.041)	(6.296)	(6.855)	(14.105)	
Resultado da equivalência patrimonial	9	101.104	(42.417)	151	(282)	
Resultado operacional antes do resultado financeiro		52.878	(103.318)	80.393	(81.292)	
Receitas financeiras	24	252	957	4.406	3.572	
Despesas financeiras	24	(1.481)	(5.003)	(4.193)	(9.785)	
Resultado financeiro, líquido		(1.229)	(4.046)	213	(6.213)	
Resultado antes do IRPJ e CSLL		51.649	(107.364)	80.607	-	(87.505)
Imposto de renda e contribuição social	12.2	(934)	(1.017)	(21.489)	(14.724)	
Lucro líquido (Prejuízo) do exercício		50.715	(108.381)	59.118	(102.229)	
Resultado atribuível aos:						
Controladores		-	-	50.715	(108.381)	
Não controladores		-	-	8.403	6.152	

As notas explicativas integram as demonstrações financeiras individuais e consolidadas.



Brasal Incorporações S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	50.715	(108.381)	59.118	(102.229)
Resultado abrangente	-	-	-	-
Total do resultado abrangente	50.715	(108.381)	59.118	(102.229)
Resultado abrangente atribuível aos:				
Acionistas controladores	50.715	(108.381)	50.715	(108.381)
Acionistas não controladores	-	-	8.403	6.152

As notas explicativas integram as demonstrações financeiras individuais e consolidadas.



Brasal Incorporações S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais)

	Capital Subscrito	Capital a integralizar	Capital social	Reserva legal	Reserva de lucros retidos	Adiantamento para futuro aumento de capital	Lucros/(Prejuízos) acumulados	Total atribuível aos controladores	Participação de não controladores	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2022	284.137	-	284.137	6.809	305.154	79.871	-	675.971	19.705	695.676
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	-	-	(108.381)	(108.381)	6.151	(102.230)
Transação de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.481)	(2.481)
Absorção de prejuízo acumulado com reserva de lucros retidos	-	-	-	-	(108.381)	-	108.381	-	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-	-	-	145.572	-	145.572	-	145.572
Saldos em 31 de dezembro de 2023	284.137	-	284.137	6.809	196.773	225.443	-	713.162	23.375	736.537
Aumento de capital	29.058	(18.058)	11.000	-	-	-	-	-	-	11.000
Integralização de adiantamento para futuro aumento de capital	285.942	-	285.942	-	-	(285.942)	-	-	-	-
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	50.715	50.715	8.403	59.118
Constituição de reserva legal	-	-	-	2.536	-	-	(2.536)	-	-	-
Dividendos mínimo obrigatório	-	-	-	-	-	-	(4.818)	(4.818)	-	(4.818)
Transação de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	1.546	1.546
Constituição de reserva de lucros retidos	-	-	-	-	43.361	-	(43.361)	-	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-	-	-	74.499	-	74.499	-	74.499
Saldos em 31 de dezembro de 2024	599.137	(18.058)	581.079	9.345	240.134	14.000	-	844.558	33.324	877.882

As notas explicativas integram as demonstrações financeiras individuais e consolidadas.



Brasal Incorporações S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (Valores expressos em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	51.649	(107.364)	80.607	(107.364)
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:				
Provisão para demandas judiciais	2	(850)	112	(3.151)
Provisão para distratos	-	-	3.147	4.473
Depreciação e amortização	1.092	907	1.092	8.886
Provisão para garantia de obra	-	-	4.871	5.240
Juros e variação monetária	1.270	4.120	(30.162)	8.138
Impairment de ativos (ágio)	4.442	-	4.443	10.405
Provisão para imposto de renda e contribuição social	(934)	(1.017)	(21.489)	(1.017)
Equivalência patrimonial	(101.104)	42.417	(151)	282
Outros	-	2.764	9.570	8.465
	(43.583)	(59.023)	112.364	(65.643)
Variações nos ativos e passivos:				
Decréscimo/(acrécimo) em ativos:				
Contas a receber	(721)	(242)	(238.013)	(94.716)
Estoques	(1.362)	287	(48.765)	(160.256)
Tributos a recuperar	-	-	(162)	58
Outros ativos	4.066	1.121	6.632	2.516
(Decréscimo)/acrécimo em passivos:				
Fornecedores	(319)	62	(11.342)	8.927
Imóveis a pagar	-	-	(16.978)	(28.107)
Obrigações trabalhistas	(1.381)	(1.486)	1.504	99
Tributos diferidos	71	-	(17.756)	2.740
Tributos a recolher	86	235	32.564	(865)
Outros passivos	(15)	(21)	1.833	17.010
Adiantamento de clientes	-	-	(57.265)	(13.583)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	(43.158)	(59.067)	(235.384)	(331.820)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos:				
Redução (aporte) de capital em investimentos	-	(4.590)	-	2.010
Distribuição de lucros de investidas	3.510	-	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital em investimentos	22.592	(557.490)	-	(4.395)
Aquisição de ativo imobilizado e intangível	(2.253)	(2.244)	(6.635)	(20.513)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimentos	23.849	(564.324)	(6.635)	(22.898)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos:				
Captação de empréstimos e financiamentos	-	4.375	493.986	261.163
Pagamento de empréstimos e financiamentos (principal e juros)	(15.429)	(28.487)	(300.577)	(59.549)
Partes relacionadas	(50.694)	503.426	136	2.589
Integralização de capital social	71.499	-	-	-
Aporte para futuro aumento de capital	14.000	145.571	85.499	145.572
Distribuição de lucros	-	(1.997)	-	(1.997)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) nas atividades de financiamento	19.376	622.888	347.778	347.778
Aumento (redução) no saldo de caixa e equivalentes de caixa	67	(503)	37.025	(6.940)
Caixa e equivalentes de caixa:				
No início do exercício	11.088	11.591	54.553	61.493
No final do exercício	11.155	11.088	91.578	54.553

As notas explicativas integram as demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

1. Contexto operacional

A Brasal Incorporações SA. foi constituída em 04 de julho de 1972 e possui sua sede administrativa localizada na cidade de Brasília. A Companhia atua no segmento de participação societária em empresas cujo ramo de atividade é o de incorporação e construção de imóveis, tendo sua área geográfica de atuação no Distrito Federal e nos Estados de Goiás e Minas Gerais.

Em 05 de agosto de 2021, nos termos do disposto nos artigos 1.113 a 1.115 da Lei nº 10.406/2002 e 220 a 222 da Lei nº 6.404/1976 e conforme estabelecido nos Arts. 62 a 67 da Instrução Normativa DREI Nº 81/2020, os sócios decidem aprovar a transformação da Sociedade Brasal Incorporações e Construções de Imóveis Ltda. em Sociedade Anônima Fechada, que passou a denominar-se Brasal Incorporações S.A.

A Companhia atua por conta própria ou por meio de parcerias com terceiros. Os empreendimentos desenvolvidos com terceiros são estruturados por meio de participação em Sociedades de Propósito Específicas (SPEs). Essas sociedades controladas compartilham, de forma significativa, as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia.

Todas as empresas investidas em Sociedades de Propósito Específicas (SPEs), demonstradas na Nota Explicativa nº 4, foram criadas com o objetivo de desenvolver a incorporação e construção de empreendimentos imobiliários.

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

2. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

2.1 Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a entidades de construção e incorporação imobiliária, como aprovadas pelo CPC (Comitê de Pronunciamentos Contábeis), pela CVM (Comissão de Valores Mobiliários) e pelo CFC (Conselho Federal de Contabilidade), e com todos os pronunciamentos emitidos pelo CPC. Estas normas incluem a aplicação do Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 destinadas às entidades de incorporação imobiliária brasileiras, no que diz respeito aos registros contábeis referentes ao reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias brasileiras do setor de incorporação imobiliária, decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método do percentual de execução – POC) que compreendem os pronunciamentos do CPC, aprovados pelo CFC.

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e somente elas estão sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas na gestão das operações da Companhia.

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e determinados ativos financeiros mensurados ao valor justo. A moeda funcional da Companhia é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação destas demonstrações financeiras.

A autorização para a emissão destas demonstrações financeiras foi aprovada pela diretoria da Companhia em 31 de março de 2025.

2.2 Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da Administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis.

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

Ativos e passivos sujeitos a estimativas e premissas incluem provisão para redução ao valor recuperável de ativos, provisão para demandas judiciais, mensuração do custo orçado de empreendimentos, impostos diferidos, dentre outros.

As principais premissas relativas às fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, que podem resultar em valores diferentes quando da liquidação, são discutidas a seguir:

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

2.2.1 Perdas por redução ao valor recuperável de ativos

A Administração revisa anualmente 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 o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

2.2.2. Provisões para demandas judiciais

Provisões são constituídas para todas as contingências referentes a processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

2.2.3 Provisões para garantia de obra

As provisões para o custo esperado com a manutenção de imóveis são reconhecidas ao resultado no mesmo critério de apropriação da receita de incorporação imobiliária, descrito no item “3.1” acima, a partir da data da venda das respectivas unidades imobiliárias, com base na melhor estimativa da Administração em relação aos gastos necessários para liquidar a obrigação da Companhia. O prazo de garantia oferecido é de cinco anos a partir da entrega do empreendimento.

2.2.4 Custos orçados dos empreendimentos

Os custos orçados, compostos, principalmente, pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme evolução das obras, e eventuais ajustes identificados com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia. O efeito de tais revisões nas estimativas afeta o resultado.

2.2.5 Provisão para distratos

A Companhia constitui provisão para distratos quando identifica riscos de entrada de fluxos de caixa. Os contratos são monitorados para identificar o momento em que essas condições são mitigadas. Enquanto isso não ocorrer, nenhuma receita ou custo é reconhecido no resultado, ocorrendo os registros somente em contas patrimoniais.

As estimativas relacionadas ao reconhecimento da receita de empreendimentos imobiliários e demais provisões reconhecidas na Companhia estão descritas na Nota 3 a seguir.

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

3. Políticas contábeis materiais

3.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis

A Companhia aplicou o CPC 47 – Receitas de Contratos com Clientes a partir de 1º de janeiro de 2018, incluindo as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas entidades de incorporação imobiliárias.

De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (at a point in time) ou ao longo do tempo (over time), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”. A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita.

A Companhia registra os efeitos contábeis dos contratos somente quando: (i) as partes aprovam o contrato; (ii) puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos estabelecidos; (iii) o contrato possuir substância comercial; e (iv) for provável o recebimento da contraprestação que a Companhia tem direito.

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada com a transferência de controle, independentemente do prazo para liquidação financeira, pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber.

Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado da seguinte forma:

- 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 (“POC”) e a fração ideal do terreno de cada unidade, sendo esses percentuais mensurados em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado e o m² da unidade em relação ao m² total do empreendimento, respectivamente.
- Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil utilizado. O efeito de tais revisões afeta o resultado prospectivamente, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativas e Retificações de Erros.

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

- 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";
- Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção;
- 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.

O tratamento contábil adotado pela Companhia para os distratos de vendas é o estorno do saldo devedor do cliente, deduzindo as receitas registradas na demonstração do resultado do período na rubrica de receitas, e em contrapartida é estornado também o custo desta unidade contra o estoque da Companhia.

3.2. Caixa e equivalentes de caixa

Inclui caixa, saldos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor, com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimentos em outros fins.

3.3. Contas a receber

São apresentadas aos valores presentes e de realização, reconhecidos de acordo com o critério descrito na Nota Explicativa nº 3.1. Em função dos créditos perante aos clientes possuírem garantia real do próprio imóvel não é constituída provisão para perdas de crédito esperadas, considerando o risco de perda como insignificante. Houve provisões de distratos, onde foram considerados, os clientes com parcelas inadimplentes, nos empreendimentos. No cálculo, foram abatidos os custos com impostos e taxas de administração.

3.4. Imóveis a comercializar

São avaliados ao custo de construção ou aquisição e reduzidos por provisão quando tal valor exceder seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas. O custo incorrido compreende os gastos com construção (materiais, mão de obra própria ou contratada de terceiros e outros relacionados), as despesas de legalização do terreno e empreendimento, os custos com terrenos e os encargos financeiros aplicados no empreendimento incorridos durante a fase de construção.

Os imóveis a comercializar são revisados para avaliar a recuperação do valor contábil, quando eventos ou mudanças nos cenários macroeconômicos indicarem que o valor contábil não será recuperável. Se o valor contábil de um empreendimento imobiliário não for recuperável, comparado com o seu valor realizável por meio dos fluxos de caixa esperados, uma provisão é contabilizada.

3.5. Investimentos

Em controladas ou com acordo de participação

De acordo com o CPC 36 (R3), existe somente uma base de consolidação, o controle. Conseqüentemente, o CPC 36 (R3) inclui uma nova definição de controle que contém três elementos: (a) poder sobre uma investida; (b) exposição, ou direitos, a retornos variáveis da sua participação na investida; e (c) capacidade de utilizar seu poder sobre a investida para afetar o valor dos retornos ao investidor.

Nas entidades em que a Companhia precisa obter consenso com os outros acionistas ou quotistas sobre as atividades relevantes que afetam os retornos variáveis de uma entidade, a Companhia possui um acordo de participação com outros empreendedores, formando uma “*Joint Venture*” (controle compartilhado).

Participações em entidades controladas

Os investimentos em sociedades controladas são registrados pelo método de equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras individuais, conforme CPC 18 (R2). De acordo com esse método, a participação da Companhia no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido das controladas, 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.

A Companhia e suas controladas avaliam periodicamente o valor recuperável de seus investimentos, quando existem indícios que o valor registrado possa não ser recuperado através das operações da Companhia.

As demonstrações financeiras das controladas são elaboradas com práticas consistentes e para o mesmo período de divulgação da Companhia.

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

Acordos de participação

De acordo com o CPC 19 (R2), os acordos de participação são as obrigações das partes. Resumidamente, a classificação depende se o investidor tem direitos e deveres sobre o patrimônio líquido da Entidade ou se o investidor tem direitos e deveres relacionados a ativos e passivos específicos da Entidade. Conseqüentemente, nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, as joint ventures são contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial.

3.6. Fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios. As contas a pagar por aquisição de imóveis são relacionadas a aquisição de terrenos para o desenvolvimento de projetos de incorporação imobiliária. Contas a pagar aos fornecedores e credores por aquisição de imóveis são classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano; caso contrário são apresentadas como passivo não circulante.

Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura/contrato correspondente acrescidas dos encargos financeiros incorridos e das respectivas baixas pela liquidação das obrigações.

3.7. Imobilizado

O imobilizado é registrado pelo custo de aquisição, formação ou construção, deduzido das respectivas depreciações acumuladas, calculadas pelo método linear a taxas que levam em consideração o tempo de vida útil estimado dos bens.

Os gastos incorridos com reparos e manutenção são contabilizados somente se os benefícios econômicos associados a esses itens forem prováveis e os valores mensurados de forma confiável, enquanto que os demais gastos são registrados diretamente no resultado quando incorridos. A recuperação dos ativos imobilizados por meio das operações futuras, bem como as vidas úteis e o seu valor residual são acompanhados periodicamente e ajustados de forma prospectiva, se necessário.

3.8. Adiantamento de clientes

Nas obrigações relacionadas com as operações de permutas de terrenos, tendo por objeto a entrega de apartamentos a construir, o valor do terreno adquirido pela Companhia é apurado com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues. O valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo, no momento da assinatura do instrumento particular ou contrato relacionado à referida transação. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos pelos critérios descritos na Nota Explicativa nº 3.1. Os

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

recebimentos por vendas de imóveis, superiores ao reconhecimento das receitas conforme prática contábil descrita na Nota Explicativa nº 3.1, são controlados no passivo na conta “Adiantamentos de clientes”.

3.9. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-la. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos financeiros incorridos.

3.10. Despesas comerciais

As despesas com propaganda, marketing, promoção de vendas e outras atividades correlatas são reconhecidas ao resultado, na rubrica de “Despesas comerciais” (com vendas) quando efetivamente incorridas, respeitando-se o regime de competência contábil dos exercícios, de acordo com o respectivo período de veiculação.

Os gastos incorridos e diretamente relacionados à construção de estande de vendas e do apartamento-modelo, bem como aqueles relativos à aquisição das mobílias e decoração do estande de vendas e do apartamento-modelo de cada empreendimento imobiliário são registrados em rubrica de “Ativo imobilizado”, desde que o prazo esperado para a sua utilização e geração de benefícios ultrapasse o período de 12 meses, e são depreciados de acordo com o respectivo prazo de vida útil estimado desses itens.

A despesa de depreciação desses ativos é reconhecida na rubrica de “Despesas comerciais” (com vendas) e não causa impacto na determinação do percentual de evolução financeira dos empreendimentos imobiliários.

As comissões sobre vendas das unidades imobiliárias quando arcadas pela entidade de incorporação imobiliária são registradas como pagamentos antecipados, os quais são apropriados ao resultado na rubrica de “Despesas comerciais” (com vendas), observando-se os mesmos critérios de apropriação do resultado de incorporação e venda de imóveis, descritos na Nota 3.1.

3.11. Despesas com vendas a apropriar

As despesas com vendas a apropriar são representadas principalmente por despesas com comissões sobre as vendas realizadas, sendo apropriadas ao resultado, observando-se o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas e custos das unidades vendidas (Nota 3.1).

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

3.12. Empréstimos e financiamentos

Reconhecidos inicialmente quando do recebimento dos recursos, líquidos quando aplicável, dos custos de transação. Em seguida, são apresentados pelo método do custo amortizado.

3.13. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

A companhia e suas controladas optaram pelo regime de lucro presumido.

Além da opção pelo regime de lucro presumido, as controladas também optaram pelo RET – Regime Especial de Tributação, em que as receitas oriundas exclusivamente das atividades que envolvem negociação de unidades imobiliárias são submetidas à alíquota única de 4%. As demais receitas são oferecidas à tributação com base no lucro presumido, quando aplicável.

Quando a prática contábil difere da prática fiscal, é calculado um passivo ou ativo de impostos e contribuições sociais federais diferidos para refletir quaisquer diferenças temporárias, comentado na Nota Explicativa nº 12.

3.14. Instrumentos financeiros

A Companhia classifica ativos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado e valor justo por meio do resultado, e os passivos financeiros não derivativos na categoria de passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado.

Ativos financeiros

Exceto para o saldo de contas a receber, um ativo financeiro é avaliado a cada data de reporte para determinar se há evidência objetiva de que tenha ocorrido perda no seu valor recuperável. Um ativo tem perda no seu valor recuperável se existir uma evidência objetiva de perda como o resultado de um ou mais eventos que tenham ocorrido após o reconhecimento inicial do ativo, e que aquele evento de perda teve um efeito negativo nos fluxos de caixa futuros projetados daquele ativo que podem ser estimados de uma maneira confiável.

A evidência objetiva de que os ativos financeiros perderam valor pode incluir o não pagamento ou o atraso no pagamento por parte do devedor, indicações de que o devedor ou emissor entrará em processo de falência, ou o desaparecimento de um mercado ativo para um título.

Passivos financeiros

A Companhia não designou passivos financeiros como valor justo por meio do resultado, permanecendo todos classificados como custo amortizado. Os empréstimos e financiamentos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Os juros

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

transcorridos dos empréstimos e financiamentos diretamente relacionados a fase de construção foram capitalizados ao ativo na rubrica de estoques e passam a ser contabilizados na conta de resultado como despesas financeiras após a conclusão do empreendimento.

3.15. Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários, decorrentes de operações de longo prazo ou de curto prazo quando houver efeito relevante, são ajustados a valor presente.

Entidades de incorporação imobiliária, nas vendas a prazo de unidades não concluídas, apresentam recebíveis com atualização monetária, inclusive parcela das chaves, sem juros, os quais devem ser descontados a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros. O registro e a reversão do ajuste a valor presente são realizados tendo como contrapartida o próprio grupo de receitas de incorporação imobiliária.

Para outros ativos e passivos sujeitos ao ajuste a valor presente o registro e a reversão são alocados nas linhas de receita e despesa financeira. A taxa de desconto utilizada pela Companhia possui como fundamento e premissa a taxa de desconto da tabela de vendas das unidades.

3.16. Moeda funcional e de apresentação

A moeda funcional da Companhia e suas controladas é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

3.17. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2024

A Companhia aplicou pela primeira vez certas normas e alterações, que são válidas para períodos anuais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2024 (exceto quando indicado de outra forma). A Companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas ainda não estejam vigentes.

Acordos de financiamento de fornecedores – Alterações ao IAS 7 e IFRS 7

As alterações à IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa) e à IFRS 7 (equivalente ao CPC 40 (R1) - Instrumentos Financeiros: Divulgações) esclarecem as características dos acordos de financiamento de fornecedores e exigem divulgação adicional de tais acordos. Os requisitos de divulgação nas alterações visam auxiliar os usuários das demonstrações financeiras a compreenderem os efeitos dos acordos de financiamento de fornecedores sobre os passivos, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez de uma Entidade.

As alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras da Companhia.

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

3.18. Normas emitidas, mas ainda não vigentes

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras do Grupo, estão descritas a seguir. A Companhia pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

IFRS 18: Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras

Em abril de 2024, o IASB emitiu o IFRS 18, que substitui o IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) - Apresentação de Demonstrações Financeiras). O IFRS 18 introduz novos requisitos para apresentação dentro da demonstração do resultado do exercício, incluindo totais e subtotais especificados. Além disso, as entidades são obrigadas a classificar todas as receitas e despesas dentro da demonstração do resultado do exercício em uma das cinco categorias: operacional, investimento, financiamento, impostos de renda e operações descontinuadas, das quais as três primeiras são novas.

A norma também exige a divulgação de medidas de desempenho definidas pela administração, subtotais de receitas e despesas, e inclui novos requisitos para a agregação e desagregação de informações financeiras com base nas “funções” identificadas das demonstrações financeiras primárias (primary financial statements (PFS)) e das notas explicativas.

Além disso, alterações de escopo restrito foram feitas ao IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa), que incluem a alteração do ponto de partida para determinar os fluxos de caixa das operações pelo método indireto, de “lucro ou prejuízo do período” para “lucro ou prejuízo operacional” e a remoção da opcionalidade à classificação dos fluxos de caixa de dividendos e juros. Além disso, há alterações consequentes em vários outros padrões.

O IFRS 18 e as alterações nas outras normas são entrarão em vigor para períodos de relatórios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027, com a aplicação antecipada permitida e devendo ser divulgada, embora no Brasil a adoção antecipada não seja permitida. O IFRS 18 será aplicado retrospectivamente.

A Companhia está atualmente trabalhando para identificar todos os impactos que as alterações terão nas demonstrações financeiras primárias e notas explicativas às demonstrações financeiras.

IFRS 19: Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações

Em maio de 2024, o IASB emitiu o IFRS 19, que permite que entidades elegíveis optem por aplicar seus requisitos de divulgação reduzidos enquanto ainda aplicam os requisitos de reconhecimento, mensuração e apresentação em outros padrões contábeis IFRS. Para ser elegível, no final do período de relatório, uma entidade deve ser uma controlada conforme

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

definido no IFRS 10 (CPC 36 (R3) – Demonstrações Consolidadas), não pode ter responsabilidade pública e deve ter uma controladora (final ou intermediária) que prepare demonstrações financeiras consolidadas, disponíveis para uso público, que estejam em conformidade com os padrões contábeis IFRS.

O IFRS 19 entrará em vigor para períodos de relatório iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027, com aplicação antecipada permitida.

Como os instrumentos patrimoniais do Grupo são negociados publicamente, ele não é elegível para pela aplicação do IFRS 19.

Alterações ao CPC 18 (R3) - Investimento em Coligada, Em Controlada e Empreendimento Controlado Em Conjunto e a ICPC 09 - Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método da Equivalência Patrimonial

Em setembro de 2024, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) emitiu alterações ao Pronunciamento Técnico CPC 18 (R3) e à Interpretação Técnica ICPC 09 (R3), com o objetivo de alinhar as normativas contábeis brasileiras com os padrões internacionais emitidos pelo IASB.

A atualização do Pronunciamento Técnico CPC 18 contempla a aplicação do método da equivalência patrimonial (MEP) para a mensuração de investimentos em controladas nas Demonstrações Contábeis Individuais, refletindo a alteração nas normas internacionais que agora permitem essa prática nas Demonstrações Contábeis Separadas. Essa convergência harmoniza as práticas contábeis adotadas no Brasil com as internacionais, sem gerar impactos materiais em relação à norma atualmente vigente, concentrando-se apenas em ajustes de redação e na atualização das referências normativas.

A ICPC 09, por sua vez, não tem correspondência direta com normas do IASB e por consequência estava desatualizada, exigindo alterações para alinhar sua redação a fim de ajustá-lo a atualizações posteriores a sua emissão e atualmente observadas nos documentos emitidos pelo CPC.

As alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras que se iniciam em ou após 1º de janeiro de 2025.

Não se espera que as alterações tenham um impacto material nas demonstrações financeiras do Companhia.

Alterações ao CPC 02 (R2) – Efeitos nas Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis e CPC 37 (R1) – Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

Em setembro de 2024, O Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), emitiu a Revisão de Pronunciamentos Técnicos nº 27, que contempla alterações trazidas pelo Lack of Exchangeability emitido pelo IASB, com alterações no Pronunciamento Técnico CPC 02 (R2) - Efeitos das Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis e no CPC 37 (R1) - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade.

As alterações buscam definir o conceito de moeda conversível e orientam sobre os procedimentos para moedas não conversíveis, determinando que a conversibilidade deve ser avaliada na data de mensuração com base no propósito da transação. Caso a moeda não seja conversível, a entidade deve estimar a taxa de câmbio que reflita as condições de mercado. Em situações com múltiplas taxas, deve-se utilizar a que melhor represente a liquidação dos fluxos de caixa.

O pronunciamento também destaca a importância das divulgações sobre moedas não conversíveis, para que os usuários das demonstrações contábeis compreendam os impactos financeiros, riscos envolvidos e critérios utilizados na estimativa da taxa de câmbio.

As alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras que se iniciam em ou após 1º de janeiro de 2025.

Não se espera que as alterações tenham um impacto material nas demonstrações financeiras da Companhia.

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

4. Demonstrações consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas incorporam os saldos das contas patrimoniais e de resultado da Companhia e de suas controladas apresentadas a seguir:

	Controle	Estágio	Participação - %	
			2024	2023
City Offices Empreendimentos Ltda.	Controlada	Carteira	81,76%	81,76%
Village Arquitetura de Lazer Ltda.	Controlada	Carteira	100,00%	100,00%
SPE – Residencial Jardins Empreendimentos Imobiliários Ltda	Controlada	Carteira	100,00%	100,00%
Reserva Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Controlada	Carteira	100,00%	100,00%
Brasal Premier Empreendimentos Ltda.	Controlada	Carteira	100,00%	100,00%
Brasal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Controlada	Carteira	100,00%	100,00%
Brasal Residence Empreendimentos Ltda.	Controlada	Carteira	100,00%	100,00%
Residencial Brasal Empreendimentos Ltda.	Controlada	Carteira	100,00%	100,00%
Residencial Samambaia Empreendimentos Imobiliários Ltda	Controlada	Carteira	100,00%	100,00%
Brasal Investimentos Imobiliários Ltda.	Controlada	Carteira	100,00%	100,00%
SPE 01 – Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Carteira	100,00%	100,00%
SPE 02 – Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Carteira	100,00%	100,00%
SPE 03 – Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	100,00%
SPE 05 – Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	100,00%
SPE 06 – Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	100,00%
SPE 08 – Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Carteira	100,00%	100,00%
SPE 09 – Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	100,00%
SPE 10 – Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	100,00%
SPE 11 – Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	100,00%
SPE 12 – Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Carteira	100,00%	100,00%
MG Negócios Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Controlada	Carteira	100,00%	100,00%
Dallas Investimentos Imobiliários Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	100,00%
INC 01 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	100,00%
INC 02 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	100,00%
INC 03 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Carteira	100,00%	100,00%
INC 04 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	100,00%
INC 05 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	100,00%
INC 06 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	100,00%
INC 07 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	100,00%
INC 08 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	100,00%
INC 09 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	65,00%	65,00%
INC 10 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	98,86	98,91%
INC 11 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	100,00%
INC 12 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	100,00%
INC 13 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	100,00%
INC 14 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	100,00%
INC 15 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	98,68%	98,71%
INC 16 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	100,00%
INC 17 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	100,00%
INC 18 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	100,00%
INC 19 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	100,00%	100,00%
INC 20 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Obra	98,70	97,56%
INC 21 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	100,00%
INC 22 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	100,00%
INC 23 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	100,00%
INC 24 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	100,00%
INC 25 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	100,00%
INC 26 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	99,03%	98,85%
INC 27 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	100,00%
INC 28 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	98,92%	98,29%
INC 29 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	100,00%
INC 30 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	100,00%
INC 31 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	100,00%
INC 32 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	100,00%
INC 33 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	98,16%	97,45%
INC 34 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	100,00%
INC 35 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	100,00%
INC 36 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	100,00%
INC 37 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	100,00%
INC 38 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	100,00%
INC 39 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	100,00%
INC 40 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	100,00%
INC 41 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	100,00%
INC 42 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	100,00%
INC 43 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	100,00%
INC 44 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	100,00%
INC 45 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	100,00%
INC 46 Brasal Incorporações Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	100,00%
Brasal Armazém Ltda	Controlada	Projeto	100,00%	-
Brasal Engenharia e Construção Ltda.	Controlada	Projeto	100,00%	100,00%
Montalvo NW-01 Administração e Participações Ltda	Coligada	Projeto	50,00%	50,00%
Shopping Jardins Empreendimentos e Participações S.A.	Coligada	Projeto	33,01%	30,66%
Construtora Eldorado S.A.	Coligada	Obra	37,50%	37,50%
Premium Armazenagem e Administração Ltda.	Coligada	Projeto	30,00%	30,00%

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

As controladas são integralmente consolidadas a partir da data de aquisição, data equivalente a qual a Companhia obtém controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que o controle deixe de existir. As demonstrações financeiras das controladas são usualmente elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da controladora, utilizando políticas contábeis consistentes.

Todos os saldos e transações entre as empresas do grupo foram eliminados na consolidação, dentre as quais as principais são os saldos das contas de ativos e passivos entre a controladora e controladas, assim como as receitas e despesas das suas transações e participação no capital social e lucro líquido (prejuízo) do exercício das empresas controladas.

O exercício social das controladas incluídas na consolidação é coincidente com o da controladora, e as políticas contábeis foram aplicadas de forma uniforme àquelas utilizadas pela controladora e são consistentes com aquelas utilizadas no exercício anterior.

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

Os principais saldos das controladas incluídos na consolidação são os seguintes:

	31/12/2024												
	SPE10	SPE11	INC09	INC13	INC14	INC15	INC16	INC18	INC19	INC20	INC23	INC24	INC26
Ativo													
Circulante	111.836	23.136	207.924	96.715	49.178	14.082	34.642	84.014	108.364	28.728	83.281	91.656	58.265
Não circulante	31.108	17.421	2.776	56.124	4.609	29.602	6.568	21.948	63.556	52.689	60.693	10.139	38.837
	142.944	40.557	210.700	152.839	53.787	43.684	41.210	105.962	171.920	81.417	143.974	101.795	97.102
Passivo													
Circulante	3.215	477	6.972	13.464	2.413	156	834	8.747	16.618	5.434	5.441	4.377	2.946
Não circulante	65.308	2	115.915	69.739	32.028	1.460	8.901	51.293	82.566	23.871	70.502	28.682	41.625
Adiantamento para futuro aumento de capital	16.991	2.580	-	23.400	-	1.450	170	7.250	13.798	19.855	18.464	6.635	7.930
Patrimônio líquido	57.430	37.498	87.813	46.236	19.346	40.618	31.305	38.672	58.938	32.257	49.567	62.101	44.601
	142.944	40.557	210.700	152.839	53.787	43.684	41.210	105.962	171.920	81.417	143.974	101.795	97.102
Demonstrações dos resultados:													
Receita operacional líquida	51.885	10.634	125.990	49.360	28.178	35.873	24.025	42.034	78.317	25.083	43.734	26.400	30.403
Custos dos imóveis vendidos	(41.681)	(7.289)	(100.160)	(39.512)	(24.823)	(27.044)	(22.753)	(31.474)	(62.007)	(27.768)	(38.166)	(16.315)	(24.346)
Lucro bruto	10.204	3.345	25.830	9.848	3.355	8.829	1.272	10.560	16.310	(2.685)	5.568	10.085	6.057
Despesas operacionais	(4.456)	(7.848)	(2.634)	(3.504)	(807)	(908)	(2.402)	(2.839)	(664)	(424)	(2.326)	(2.401)	(467)
Resultado financeiro líquido	135	(44)	449	(42)	57	95	187	69	129	26	54	62	(8)
Lucro (prejuízo) operacional	5.883	(4.547)	23.645	6.302	2.605	8.016	(943)	7.790	15.775	(3.083)	3.296	7.746	5.582
Imposto de renda e contribuição social	(46)	(19)	(143)	(1)	(27)	(26)	(54)	(10)	(30)	(8)	(70)	(104)	(1)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	5.837	(4.566)	23.502	6.301	2.578	7.990	(997)	7.780	15.745	(3.091)	3.226	7.642	5.581

	31/12/2024 - Continuação												
	INC27	INC28	INC30	INC31	INC34	INC35	INC41	INC10	INC11	INC08	INC25	INC33	Outros
Ativo													
Circulante	83.504	53.941	43.382	30.412	79.502	141.723	24.056	17.188	5.345	18.398	31.720	28.149	211.811
Não circulante	6.340	29.476	23.102	22.568	34.947	16.481	16.088	17.323	27.383	16.262	961	220	107.972
	89.844	83.417	66.484	52.980	114.449	158.204	40.144	34.511	32.728	34.660	32.681	28.369	319.783
Passivo													
Circulante	14.350	4.256	6.689	13.686	13.241	14.876	2.856	140	4.802	1.272	5.743	-	13.110
Não circulante	24.135	31.864	31.020	24.209	44.274	33.389	13.021	1.242	1.422	2.303	-	-	7.889
Adiantamento para futuro aumento de capital	8.045	5.670	9.856	10.765	15.550	12.190	2.570	5.540	10.540	3.585	2.149	2.770	22.736
Patrimônio líquido	43.314	41.627	18.919	4.320	41.384	97.749	21.697	27.589	15.964	27.500	24.789	25.598	276.048
	89.844	83.417	66.484	52.980	114.449	158.204	40.144	34.511	32.728	34.660	32.681	28.369	319.783
Demonstrações dos resultados:													
Receita operacional líquida	34.826	25.961	23.739	18.747	37.918	49.815	18.105	12.609	20.117	18.008	-	-	71.298
Custos dos imóveis vendidos	(24.891)	(21.742)	(21.183)	(19.026)	(28.313)	(33.141)	(12.425)	(12.739)	(12.396)	(16.162)	-	-	(65.522)
Lucro bruto	9.935	4.219	2.556	(279)	9.605	16.674	5.680	(130)	7.721	1.846	-	-	5.776
Despesas operacionais	(2.523)	(506)	(913)	(642)	(2.080)	(2.345)	(2.078)	(534)	(1.295)	(1.343)	(230)	(540)	(18.153)
Resultado financeiro líquido	31	6	8	(3)	5	(70)	(23)	(81)	61	345	-	1	1.869
Lucro (prejuízo) operacional	7.443	3.719	1.651	(924)	7.530	14.259	3.579	(745)	6.487	848	(230)	(539)	(10.508)
Imposto de renda e contribuição social	(1)	-	(10)	(1)	(1)	(107)	-	(15)	(42)	(9)	-	-	(556)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	7.442	3.719	1.641	(925)	7.529	14.152	3.579	(760)	6.445	839	(230)	(539)	(11.064)

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

Os principais saldos das controladas incluídos na consolidação são os seguintes:

	31/12/2023												
	INC 01	SPE 05	INC02	SPE 03	Residencial Jardins	SPE 06	INC09	INC 12	Dallas Investimentos	INC35	SPE11	INC07	SPE 10
Ativo													
Circulante	17.447	4.919	2.803	15.228	4.416	3.320	105.624	32.315	466	70.676	41.402	12.401	88.921
Não circulante	38.328	15.176	5.385	22.607	4.770	17.755	4.045	52.337	25.029	14.206	28.282	26.053	41.880
	55.775	20.095	8.188	37.835	9.186	21.075	109.669	84.652	25.495	84.882	69.684	38.454	130.802
Passivo													
Circulante	1.392	658	619	1.071	801	71	12.973	802	54	5.806	1.986	357	12.229
Não circulante	3.306	61	398	1.539	(18)	(199)	36.586	16.356	70	878,81	12.593	2.143	55.212
Adiantamento para futuro aumento de capital	10.655	965	250	675	2.725	375	0	14.635	800	2.600	21.115	14.303	25.414
Patrimônio líquido	40.422	18.411	6.920	34.549	5.678	20.828	60.111	52.859	24.571	75.597	33.989	21.650	37.946
	55.775	20.095	8.188	37.835	9.186	21.075	109.669	84.652	25.495	84.882	69.684	38.454	130.802
Demonstrações dos resultados:													
Receita operacional líquida	8.317	1.259	0	25	2.702	1.593	64.993	22.304	2.883	33.331,52	4.895	(3.259)	32.115
Custos dos imóveis vendidos	(15.883)	403	439	1.425	(746)	(745)	(45.943)	(25.402)	(821)	(24.345)	(18.824)	(4.780)	(38.777)
Lucro bruto	(7.566)	1.662	439	1.450	1.956	848	19.050	(3.098)	2.063	8.987	(13.929)	(8.039)	(6.662)
Despesas operacionais	(3.940)	(2.309)	(554)	(4.765)	(4.223)	(755)	(1.902)	(877)	(1.030)	(4.801)	(5.287)	(320)	(1.934)
Resultado financeiro líquido	(40)	16	(2)	57	(667)	10	898	(59)	7	169	62	(490)	(70)
Lucro (prejuízo) operacional	(11.546)	(632)	(117)	(3.259)	(2.934)	103	18.045	(4.034)	1.040	4.355	(19.153)	(8.850)	(8.666)
Imposto de renda e contribuição social	(29)	(5)	(0)	(11)	(3)	(60)	(274)	(16)	(2)	(862)	(64)	(12)	(3)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	(11.575)	(637)	(117)	(3.270)	(2.936)	42	17.771	(4.049)	1.038	3.493	(19.217)	(8.861)	(8.669)
	31/12/2023 - Continuação												
	INC06	INC04	INC08	INC10	INC13	INC14	INC15	INC20	INC25	INC26	INC28	INC33	Outros
Ativo													
Circulante	13.405	49	41.581	45.428	49.403	36.752	55.400	34.891	30.559	39.072	32.821	26.975	643.977
Não circulante	54.984	9.509	29.859	28.755	35.811	35.492	25.315	32.597	932	41.576	9.038,92	65,00	0
	68.388	9.558	71.441	74.182	85.214	72.243	80.715	67.488	31.491	80.647	41.860	27.040	643.977
Passivo													
Circulante	1.039	87	3.015	2.950	18.860	8.904	2.932	22.085	8.347	8.958	3.462	4.717	129.566
Não circulante	1.397	464	33.444	32.530	33.574	20.060	33.590	19.715	0	26.589	681	0	213.154
Adiantamento para futuro aumento de capital	5.835	430	7.545	8.545	6.815	12.265	10.774	12.600	2.124	12.365	13.430	3.760	117.277
Patrimônio líquido	60.116	8.577	27.436	30.157	25.965	31.014	33.419	13.088	21.019	32.735	24.287	18.563	458.692
	68.388	9.558	71.441	74.182	85.214	72.243	80.715	67.488	31.491	80.647	41.860	27.040	918.689
Demonstrações dos resultados:													
Receita operacional líquida	21.285	124	25.376	34.758	19.794	18.465	28.245	17.511	-	11.340	11.518	-	269.171
Custos dos imóveis vendidos	(19.992)	(314)	(23.608)	(33.469)	(19.216)	(18.417)	(22.093)	(20.106)	-	(12.120)	(9.799)	-	(237.109)
Lucro bruto	1.293	(190)	1.768	1.289	578	48	6.153	(2.595)	-	(780)	(1.719)	-	32.063
Despesas operacionais	(732)	(916)	(616)	(553)	(1.671)	(501)	(508)	(322)	(247)	(484)	(742)	(521)	(30.233)
Resultado financeiro líquido	(11)	22	(87)	2	24	(9)	(18)	11	(91)	15	31	0	(1.948)
Lucro (prejuízo) operacional	551	(1.083)	1.065	739	(1.069)	(463)	5.626	(2.905)	(338)	(1.250)	1.008	(521)	(118)
Imposto de renda e contribuição social	(19)	(6)	(7)	(3)	(19)	(1)	(5)	(4)	(0)	(4)	(8)	(0)	(164)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	532	(1.089)	1.058	735	(1.088)	(463)	5.622	(2.909)	(338)	(1.254)	1.000	(521)	(282)

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

Os principais saldos das investidas controladas em conjunto e coligadas são:

	2024				2023			
	Shopping Jardins Empreendimentos e Participações S.A.	Montalvo NW-01 Administração e Participações Ltda	Construtora Eldorado S.A.	Premium Armazenagem e Administração Ltda.	Shopping Jardins Empreendimentos e Participações S.A.	Montalvo NW-01 Administração e Participações Ltda	Construtora Eldorado S.A.	Premium Armazenagem e Administração Ltda.
Ativo								
Circulante	9	71.944	13.521	17.185	19	54.633	14.260	17.186
Não circulante	21.656	2.193	33.859	-	21.433	482	33.971	-
	21.665	74.137	47.380	17.185	21.452	55.114	48.231	17.186
Passivo								
Circulante	16	10.141	3.000	-	17	10.965	2.975	-
Não circulante	-	34.417	1.570	-	-	15.167	2.104	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	3.878	-	6.640	-	3.660	-	6.641	-
Patrimônio líquido	17.771	29.579	36.170	17.185	17.775	28.982	36.511	(17.186)
	21.665	74.137	47.380	17.185	21.452	55.114	48.231	(17.186)
Demonstrações dos resultados:								
Receita operacional líquida	-	18.266	2.352	-	-	7.737	10.398	-
Custos dos imóveis vendidos	-	(17.004)	(916)	-	-	(6.921)	(1.571)	-
Lucro bruto	-	1.263	1.436	-	-	816	8.827	-
Despesas operacionais	(1)	(927)	(1.827)	-	(1)	(994)	(9.753)	(5)
Resultado financeiro líquido	(2)	435	101	(1)	-	728	95	-
Lucro (prejuízo) operacional	(3)	771	(290)	(1)	(1)	550	(831)	(5)
Imposto de renda e contribuição social	-	(174)	(52)	-	-	(236)	(271)	-
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	(3)	597	(342)	(1)	(1)	314	(1.102)	(5)

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

5. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Caixa e bancos	1.861	1.889	29.808	15.982
Aplicações financeiras	9.294	9.199	61.770	38.571
	11.155	11.088	91.578	54.553

Esses investimentos financeiros referem-se, substancialmente, a fundos de renda fixa, remunerados a taxas que variam entre 72% a 100% (20% a 85% em 2023) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI). E compromissadas de terceiros 82% a 85% (80% a 99% em 2023) do CDI.

6. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Promitentes compradores de imóveis	1.372	652	899.232	666.241
(-) Provisão para perdas de crédito esperadas	(410)	(410)	(66.003)	(67.819)
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(22.206)	(22.265)
	963	242	811.023	576.157
Circulante	963	242	539.202	312.243
Não circulante	-	-	271.821	263.914

O saldo consolidado de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas possui seu registro limitado à receita reconhecida, conforme descrito na Nota Explicativa 3.1.

A carteira de recebíveis é atualizada mensalmente pelo INCC e ICC para empreendimentos que estão em execução, e pela variação do IGP-M para empreendimentos entregues, acrescida de juros médios de 1% a.m. de acordo com o empreendimento.

Foi constituída provisão de distratos para aqueles que a Companhia já tem conhecimento que serão distratados no exercício seguinte.

As contas a receber de imóveis não concluídos foram mensuradas a valor presente considerando a taxa de desconto compatível com as transações realizadas. A taxa média praticada pela Companhia foi de 3.66% ao ano em 2024 (3,66% em 2023).

Apresentamos as contas a receber em 31 de dezembro de 2024 e 2023 referente à venda de unidades imobiliárias, já deduzidas das parcelas recebidas:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Contas a receber financeiro (circulante)	1.410	-	816.754	612.495
Contas a receber financeiro (não circulante)	-	-	592.092	890.364
	1.410	-	1.508.846	1.502.859
(-) Vendas contratadas a apropriar (nota 18)	-	-	(675.703)	(974.839)
(+) Adiantamento de cliente (nota 14)	-	-	66.089	123.354
(=) Contas a receber contábil	1.410	-	899.232	651.374

Cronograma da carteira de recebíveis em 31 de dezembro de 2024 e 2023 por ano:

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Vencidos	140	20.529
2024	22.875	591.966
2025	840.002	581.675
A partir de 2026	645.830	308.689
	1.508.846	1.502.859

7. Estoques

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Unidades a comercializar	3.954	2.592	708.375	680.395
Terrenos para futura incorporação	-	-	156.722	135.937
	3.954	2.592	865.097	816.332
Circulante	3.954	2.592	708.375	680.395
Não circulante	-	-	156.722	135.937

8. Partes relacionadas

A Administração identificou como partes relacionadas seus quotistas, empresas controladas, outras empresas ligadas aos mesmos quotistas, seus administradores, os demais membros do pessoal-chave da administração e seus familiares. As principais transações com partes relacionadas e seus efeitos estão descritos a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Mútuos – Ativos				
Empréstimos a quotistas	4.497	4.497	4.497	4.497
INC 23 Brasal Incorporações Ltda.	-	5	-	-
INC 41 Brasal Incorporações Ltda.	-	-	10	10
Brasal Residence Empreendimentos Ltda.	3	-	-	-
	4.500	4.502	4.507	4.507
Dividendos a receber				
City Offices Investimentos Imobiliários S/A	1.910	2.260	-	-
INC 34 Brasal Incorporações Ltda	1.185	1.185	-	-
Construtora Eldorado S.A.	577	713	577	713
	3.672	4.158	577	713
	8.172	8.660	5.084	5.220
Circulante	-	5	-	-
Não Circulante	8.172	8.655	5.084	5.220

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Mútuos – Passivos				
Brasal Refrigerantes S/A	-	2	-	-
Brasal Residence Empreendimento Ltda.	-	198	-	-
Residencial Samambaia Emp. Imobiliários Ltda.	3.918	7.799	-	-
Brasal Empreendimentos Imobiliários	36	36	-	-
Reserva Empreendimentos Imobiliários Ltda	120	120	-	-
Brasal Premier Empreendimentos Ltda.	789	270	-	-
SPE – Residencial Jardins Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.130	4.698	-	-
Brasal Construções Imobiliárias Ltda	41	41	-	-
Village Arquitetura de Lazer Ltda.	115	115	-	-
Residencial Brasal Empreendimentos Ltda.	204	204	-	-
MG Negócios Empreendimentos	3.870	11.748	-	-
Dallas Investimentos Imobiliários	1.029	25.029	-	-
Brasal Investimentos Imobiliários Ltda.	6	1.186	-	-
Construtora Eldorado S.A.	76	76	76	76
SPE 01 Brasal Incorporações Ltda.	50	17.570	-	-
SPE 02 Brasal Incorporações Ltda.	3.285	3.285	-	-
SPE 03 Brasal Incorporações Ltda.	7.660	22.490	-	-
SPE 05 Brasal Incorporações Ltda.	3.400	15.125	-	-
SPE 06 Brasal Incorporações Ltda.	8.720	17.755	-	-
SPE 08 Brasal Incorporações Ltda.	600	17.242	-	-
SPE 09 Brasal Incorporações Ltda.	903	10.873	-	-
SPE 10 Brasal Incorporações Ltda.	30.025	40.336	-	-
SPE 11 Brasal Incorporações Ltda.	16.410	28.086	-	-
SPE 12 Brasal Incorporações Ltda.	-	17.031	-	-
INC 01 Brasal Incorporações Ltda.	9.375	38.072	-	-
INC 02 Brasal Incorporações Ltda.	-	5.384	-	-
INC 03 Brasal Incorporações Ltda.	605	1.805	-	-
INC 04 Brasal Incorporações Ltda.	1.459	9.419	-	-
INC 05 Brasal Incorporações Ltda.	250	250	-	-
INC 06 Brasal Incorporações Ltda.	5.255	54.879	-	-
INC 07 Brasal Incorporações Ltda.	14.910	25.936	-	-
INC 08 Brasal Incorporações Ltda.	15.630	29.405	-	-
INC 10 Brasal Incorporações Ltda.	17.124	28.357	-	-
INC 11 Brasal Incorporações Ltda.	27.190	26.649	-	-
INC 12 Brasal Incorporações Ltda.	26.820	52.198	-	-
INC 13 Brasal Incorporações Ltda.	55.800	35.116	-	-
INC 14 Brasal Incorporações Ltda.	3.760	34.446	-	-
INC 15 Brasal Incorporações Ltda.	29.090	25.005	-	-
INC 16 Brasal Incorporações Ltda.	6.170	15.842	-	-
INC 18 Brasal Incorporações Ltda.	20.779	20.779	-	-
INC 19 Brasal Incorporações Ltda.	62.544	52.586	-	-
INC 20 Brasal Incorporações Ltda.	51.830	31.620	-	-
INC 21 Brasal Incorporações Ltda.	50	50	-	-
INC 22 Brasal Incorporações Ltda.	407	347	-	-
INC 23 Brasal Incorporações Ltda.	59.540	22.656	-	-
INC 24 Brasal Incorporações Ltda.	6.295	2.375	-	-
INC 25 Brasal Incorporações Ltda.	960	930	-	-
INC 26 Brasal Incorporações Ltda.	38.112	40.922	-	-
INC 27 Brasal Incorporações Ltda.	6.330	6.320	-	-
INC 28 Brasal Incorporações Ltda.	28.900	8.535	-	-
INC 30 Brasal Incorporações Ltda.	22.390	12.690	-	-
INC 31 Brasal Incorporações Ltda.	21.695	975	-	-
INC 32 Brasal Incorporações Ltda.	1.130	1.130	-	-
INC 33 Brasal Incorporações Ltda.	220	65	-	-
INC 34 Brasal Incorporações Ltda.	34.550	250	-	-
INC 35 Brasal Incorporações Ltda.	14.210	13.091	-	-
INC 36 Brasal Incorporações Ltda.	1.460	1.460	-	-
INC40 Brasal Incorporações Ltda.	75	75	-	-
INC41 Brasal Incorporações Ltda.	15.041	409	-	-
	682.343	841.343	76	76
Dividendos a pagar				
Brasal Participações S.A.	5.306	5.306	5.307	5.307
Acionista	1.997	1.997	1.997	1.997
Incorpora Investimentos Imobiliários e Participações S.A.	-	-	419	419
	7.303	7.303	7.723	7.723
	689.646	848.646	7.799	7.799
Circulante	682.343	841.343	76	76
Não Circulante	7.303	7.303	7.723	7.723

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

Remuneração dos administradores

Em 2024 e 2023, não houve remuneração do pessoal-chave da administração, que contempla a Direção da Companhia.

9. Investimentos

9.1. Composição dos investimentos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Participação em empresas controladas	1.240.669	1.202.821	-	-
Participação em empresas coligadas	28.973	28.386	28.973	28.386
Ágio na aquisição de investimentos	5.980	10.422	5.979	10.422
	1.275.622	1.241.629	34.952	38.808
Adiantamento para futuro aumento de capital	234.732	307.196	4.443	4.395
	1.510.354	1.548.825	39.395	43.203
Provisão para passivo à descoberto em controladas	(847)	(2.060)	-	-
	1.509.507	1.546.765	39.395	43.203

Participações societárias

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Controladas	% Participação	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Investimento	Equivalência patrimonial
City Offices Empreendimentos Ltda	81,76%	280	244	(74)	200
Village Arquitetura de Lazer Ltda	100,00%	156	(4)	156	(4)
SPE – Residencial Jardins Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	4.132	(1.947)	2.942	(1.947)
Reserva Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	46	39	42	39
Brasal Premier Empreendimentos Ltda	100,00%	15.033	278	14.778	278
Brasal Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	93	(57)	(50)	(57)
Brasal Residence Empreendimentos Ltda	100,00%	49	(36)	34	(36)
Brasal Armazém Ltda	100,00%	61	(371)	(361)	(371)
Residencial Brasal Empreendimentos Ltda	100,00%	435	(45)	340	(45)
Residencial Samambaia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	4.895	131	4.710	131
Brasal Investimentos Imobiliários Ltda	100,00%	558	(115)	463	(115)
SPE01 – Brasal Incorporações Ltda	100,00%	869	(460)	749	(460)
SPE02 – Brasal Incorporações Ltda	100,00%	3.816	(76)	3.632	(76)
SPE03 – Brasal Incorporações Ltda	100,00%	14.912	(1.717)	14.312	(1.717)
SPE05 – Brasal Incorporações Ltda	100,00%	5.644	(1.197)	5.024	(1.197)
SPE06 – Brasal Incorporações Ltda	100,00%	8.715	2.838	8.205	2.838
SPE08 – Brasal Incorporações Ltda	100,00%	2.912	127	2.852	127
SPE09 – Brasal Incorporações Ltda	100,00%	640	(41)	335	(41)
SPE10 – Brasal Incorporações Ltda	100,00%	74.421	5.837	57.430	5.837
SPE11 – Brasal Incorporações Ltda	100,00%	40.078	(4.566)	37.498	(4.566)
SPE12 – Brasal Incorporações Ltda	100,00%	48	(61)	-117	(61)
MG Negócios Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	7.292	599	7.273	599
Dallas Investimentos Imobiliários Ltda	100,00%	1.374	(857)	-286	(857)
Brasal Construções Imobiliárias Ltda	100,00%	15.812	(17.939)	14.242	(17.939)
INC01 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	16.826	3.910	14.876	3.910
INC02 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	2.116	(141)	1.871	(141)
INC03 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	395	0	60	0
INC04 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	1.383	(418)	158	(418)
INC05 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	430	(0)	430	(0)
INC06 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	6.537	2.519	6.182	2.519
INC07 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	17.592	2.595	16.919	2.595
INC08 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	31.085	839	27.500	839
INC09 Brasal Incorporações Ltda	65,00%	87.813	23.502	57.078	15.276
INC10 Brasal Incorporações Ltda	98,68%	33.129	(760)	27.274	(752)
INC11 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	26.504	6.445	15.964	6.445
INC12 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	26.829	3.017	26.114	3.017
INC13 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	69.636	6.301	46.236	6.301
INC14 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	19.347	2.578	19.347	2.578
INC15 Brasal Incorporações Ltda	98,71%	42.068	7.990	40.081	7.884
INC16 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	31.475	(997)	31.305	(997)

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

Controladas	% Participação	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Investimento	Equivalência patrimonial
INC17 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	1.242	0	1.242	0
INC18 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	45.922	7.780	38.672	7.780
INC19 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	72.736	15.745	58.938	15.745
INC20 Brasal Incorporações Ltda	98,97%	52.111	(3.091)	31.923	(3.059)
INC21 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	6.748	(107)	6.748	(107)
INC22 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	16.172	(78)	16.002	(78)
INC23 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	68.031	3.226	49.567	3.226
INC24 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	68.736	7.642	62.101	7.642
INC25 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	26.938	(230)	24.789	(230)
INC26 Brasal Incorporações Ltda	99,03%	52.531	5.581	44.168	5.527
INC27 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	51.359	7.442	43.314	7.442
INC28 Brasal Incorporações Ltda	98,92%	47.297	3.719	41.178	3.679
INC29 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	1.708	(110)	1.708	(110)
INC30 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	28.774	1.641	18.919	1.641
INC31 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	15.085	(925)	4.320	(925)
INC32 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	2.276	(259)	1.776	(259)
INC33 Brasal Incorporações Ltda	98,16%	28.368	(539)	25.127	(529)
INC34 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	56.934	7.530	41.384	7.530
INC35 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	109.938	14.152	97.749	14.152
INC36 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	19.875	(118)	15.475	(118)
INC37 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	24.450	(307)	23.170	(307)
INC38 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	18.186	(659)	17.461	(659)
INC39 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	24.933	(71)	24.933	(71)
INC40 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	19.177	(81)	18.612	(81)
INC41 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	24.267	3.579	21.697	3.579
INC42 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	3.783	(81)	3.033	(81)
INC43 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	190	(7)	190	(7)
INC44 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	2	0	2	0
INC45 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	162	0	2	0
INC46 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	2	0	101	0
		1.503.369	109.358	1.239.825	100.938
Coligadas	% Participação	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Investimento	Equivalência patrimonial
Shopping Jardins Empreendimentos e Participações S.A.	33,01%	21.649	3	5.924	(2)
Construtora Eldorado S.A.	37,50%	42.811	342	14.862	(128)
Montalvo NW-01 Administração e Participações Ltda	50,00%	29.579	(597)	4.389	296
Premium Armazenagem e Administração Ltda.	30,00%	17.185	1	3.799	(0)
		111.224	(251)	28.974	166
Ágio na aquisição de coligadas					
Shopping Jardins Empreendimentos e Participações S.A.		-	-	5.690	-
Construtora Eldorado S.A.		-	-	161	-
Premium Armazenagem e Administração Ltda.		-	-	128	-
		-	-	5.979	-
		1.614.593	109.107	1.274.778	101.104

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023

Controladas	% Participação	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Investimento	Equivalência patrimonial
City Offices Empreendimentos Ltda	81,76%	(20)	370	(273)	(302)
Village Arquitetura de Lazer Ltda	100,00%	159	(134)	160	134
SPE – Residencial Jardins Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	8.403	2.936	5.678	(2.936)
Reserva Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	4	1	3	(1)
Brasal Premier Empreendimentos Ltda	100,00%	14.536	1.861	13.842	(1.861)
Brasal Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	82	(25)	8	25
Brasal Residence Empreendimentos Ltda	100,00%	270	(136)	270	136
Residencial Brasal Empreendimentos Ltda	100,00%	480	-	385	-
Residencial Samambaia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	9.579	(1.746)	9.549	1.746
Brasal Investimentos Imobiliários Ltda	100,00%	1.768	54	1.758	(54)
SPE01 – Brasal Incorporações Ltda	100,00%	18.584	139	18.449	(139)
SPE02 – Brasal Incorporações Ltda	100,00%	3.792	199	3.707	(199)
SPE03 – Brasal Incorporações Ltda	100,00%	35.224	3.270	34.550	(3.270)
SPE05 – Brasal Incorporações Ltda	100,00%	19.376	637	18.411	(637)
SPE06 – Brasal Incorporações Ltda	100,00%	21.203	(42)	20.827	42
SPE08 – Brasal Incorporações Ltda	100,00%	19.667	632	19.553	(632)
SPE09 – Brasal Incorporações Ltda	100,00%	10.516	19	10.376	(19)
SPE10 – Brasal Incorporações Ltda	100,00%	63.360	8.669	37.946	(8.669)
SPE11 – Brasal Incorporações Ltda	100,00%	55.104	19.217	33.990	(19.217)
SPE12 – Brasal Incorporações Ltda	100,00%	17.081	146	16.975	(146)
MG Negócios Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	17.291	(570)	17.152	570
Dallas Investimentos Imobiliários Ltda	100,00%	25.371	(1.038)	24.570	1.038
Brasal Construções Imobiliárias Ltda	100,00%	28.386	1.719	19.682	(1.719)
INC01 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	51.077	11.575	40.422	(11.575)
INC02 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	7.170	117	6.921	(117)
INC03 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	1.405	4	1.260	(4)
INC04 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	9.007	1.089	8.577	(1.089)
INC05 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	430	-	430	-
INC06 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	65.951	(532)	60.117	532
INC07 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	35.953	8.861	21.651	(8.861)
INC08 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	34.981	(1.058)	27.437	1.058
INC09 Brasal Incorporações Ltda	65,00%	60.111	(17.771)	39.072	11.551
INC10 Brasal Incorporações Ltda	98,91%	38.702	(735)	29.829	727
INC11 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	22.955	6.820	17.619	(6.820)
INC12 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	67.494	4.049	52.860	(4.049)
INC13 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	32.780	1.088	25.965	(1.088)
INC14 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	43.279	463	31.015	(463)
INC15 Brasal Incorporações Ltda	98,71%	44.193	(5.622)	32.988	5.549
INC16 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	39.879	476	25.993	(476)
INC17 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	1.242	-	1.000	-
INC18 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	30.322	(3.520)	27.532	3.520
INC19 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	55.359	(8.497)	36.905	8.497
INC20 Brasal Incorporações Ltda	97,56%	25.688	2.909	12.769	(2.838)
INC21 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	6.740	103	6.740	(103)
INC22 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	15.779	330	15.165	(330)
INC23 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	35.555	(6.562)	16.996	6.562
INC24 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	47.898	779	41.457	(779)
INC25 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	23.144	338	21.019	(338)
INC26 Brasal Incorporações Ltda	98,60%	45.100	1.254	32.360	(1.240)
INC27 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	31.728	(903)	31.173	903
INC28 Brasal Incorporações Ltda	97,28%	37.717	(1.000)	23.872	983
INC29 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	1.508	233	1.508	(233)
INC30 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	9.143	653	4.277	(653)
INC31 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	625	3.573	(1.756)	(3.573)
INC32 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	1.736	412	1.286	(412)
INC33 Brasal Incorporações Ltda	97,45%	22.323	521	18.088	(508)
INC34 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	28.994	(1.159)	21.769	1.159
INC35 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	78.197	(3.493)	75.597	3.493
INC36 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	13.734	330	11.563	(330)
INC37 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	15.296	631	6.975	(631)
INC38 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	17.035	1.817	14.619	(1.817)
INC39 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	24.004	81	22.680	(81)
INC40 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	18.308	88	17.693	(88)
INC41 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	12.474	2.028	9.778	(2.030)
INC42 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	1.484	33	(32)	(33)
INC43 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	157	-	1	-
INC44 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	2	-	1	-
INC45 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	2	-	1	-
INC46 Brasal Incorporações Ltda	100,00%	2	-	1	-
		1.526.879	35.981	1.200.761	(42.135)

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

Coligadas	% Participação	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Investimento	Equivalência patrimonial
Shopping Jardins Empreendimentos e Participações S.A.	30,66%	21.435	1	5.450	4
Construtora Eldorado S.A.	37,50%	43.153	1.102	13.692	(441)
Montalvo NW-01 Administração e Participações Ltda	50,00%	28.982	(314)	4.089	157
Premium Armazenagem e Administração Ltda.	30,00%	17.186	5	5.155	(2)
		110.756	794	28.386	(282)
Ágio na aquisição de coligadas					
Shopping Jardins Empreendimentos e Participações S.A.		-	-	8.684	-
Construtora Eldorado S.A.		-	-	967	-
Premium Armazenagem e Administração Ltda.		-	-	771	-
		-	-	10.422	-
		1.637.635	36.775	1.239.569	(42.417)

9.2. Movimentação dos investimentos

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Controladas	Saldo inicial	Aporte (redução)	Distribuição de lucros	Equivalência patrimonial	Ajuste de exercícios anteriores (*)	Saldo final
City Offices Empreendimentos Ltda	(273)	-	-	199	-	(74)
Village Arquitetura de Lazer Ltda	160	-	-	(5)	-	155
SPE – Residencial Jardins Empreendimentos Imobiliários Ltda	5.678	(788)	-	(1.947)	-	2.943
Reserva Empreendimentos Imobiliários Ltda	3	-	-	39	-	42
Brasal Premier Empreendimentos Ltda	13.842	659	-	277	-	14.778
Brasal Empreendimentos Imobiliários Ltda	8	-	-	(58)	-	(50)
Brasal Residence Empreendimentos Ltda	270	(200)	-	(36)	-	34
Brasal Armazém Ltda	-	10	-	(371)	-	(361)
Residencial Brasal Empreendimentos Ltda	385	-	-	(45)	-	340
Residencial Samambaia Empreendimentos Imobiliários Ltda	9.549	(4.970)	-	131	-	4.710
Brasal Investimentos Imobiliários Ltda	1.758	(1.180)	-	(115)	-	463
SPE01 – Brasal Incorporações Ltda	18.449	(17.240)	-	(460)	-	749
SPE02 – Brasal Incorporações Ltda	3.707	-	-	(75)	-	3.632
SPE03 – Brasal Incorporações Ltda	34.550	(18.520)	-	(1.718)	-	14.312
SPE05 – Brasal Incorporações Ltda	18.411	(12.190)	-	(1.197)	-	5.024
SPE06 – Brasal Incorporações Ltda	20.827	(15.460)	-	2.839	-	8.206
SPE08 – Brasal Incorporações Ltda	19.553	(16.827)	-	127	-	2.853
SPE09 – Brasal Incorporações Ltda	10.376	(10.000)	-	(41)	-	335
SPE10 – Brasal Incorporações Ltda	37.946	13.647	-	5.837	-	57.430
SPE11 – Brasal Incorporações Ltda	33.990	8.074	-	(4.567)	-	37.497
SPE12 – Brasal Incorporações Ltda	16.975	(17.031)	-	(60)	-	(116)
MG Negócios Empreendimentos Imobiliários Ltda	17.152	(10.478)	-	599	-	7.273
Dallas Investimentos Imobiliários Ltda	24.570	(24.000)	-	(856)	-	(286)
Brasal Construções Imobiliárias Ltda	19.682	12.500	-	(17.940)	-	14.242
INC01 Brasal Incorporações Ltda	40.422	(29.457)	-	3.910	-	14.875
INC02 Brasal Incorporações Ltda	6.921	(4.909)	-	(142)	-	1.870
INC03 Brasal Incorporações Ltda	1.260	(1.200)	-	-	-	60
INC04 Brasal Incorporações Ltda	8.577	(8.000)	-	(418)	-	159
INC05 Brasal Incorporações Ltda	430	-	-	-	-	430
INC06 Brasal Incorporações Ltda	60.117	(56.454)	-	2.518	-	6.181
INC07 Brasal Incorporações Ltda	21.651	(7.326)	-	2.594	-	16.919
INC08 Brasal Incorporações Ltda	27.437	(775)	-	838	-	27.500
INC09 Brasal Incorporações Ltda	39.072	6.240	(3.510)	15.276	-	57.078
INC10 Brasal Incorporações Ltda	29.829	(1.804)	-	(751)	-	27.274
INC11 Brasal Incorporações Ltda	17.619	(8.100)	-	6.445	-	15.964
INC12 Brasal Incorporações Ltda	52.860	(29.763)	-	3.016	-	26.113
INC13 Brasal Incorporações Ltda	25.965	13.970	-	6.301	-	46.236
INC14 Brasal Incorporações Ltda	31.015	(14.246)	-	2.577	-	19.346
INC15 Brasal Incorporações Ltda	32.988	(791)	-	7.885	-	40.082
INC16 Brasal Incorporações Ltda	25.993	6.309	-	(997)	-	31.305
INC17 Brasal Incorporações Ltda	1.000	241	-	-	-	1.241
INC18 Brasal Incorporações Ltda	27.532	3.360	-	7.780	-	38.672
INC19 Brasal Incorporações Ltda	36.905	6.290	-	15.744	-	58.939
INC20 Brasal Incorporações Ltda	12.769	22.213	-	(3.059)	-	31.923
INC21 Brasal Incorporações Ltda	6.740	50	-	(43)	-	6.747
INC22 Brasal Incorporações Ltda	15.165	915	-	(79)	-	16.001
INC23 Brasal Incorporações Ltda	16.996	29.345	-	3.226	-	49.567
INC24 Brasal Incorporações Ltda	41.457	13.000	-	7.643	-	62.100
INC25 Brasal Incorporações Ltda	21.019	4.000	-	(230)	-	24.789
INC26 Brasal Incorporações Ltda	32.360	6.281	-	5.528	-	44.169
INC27 Brasal Incorporações Ltda	31.173	4.700	-	7.442	-	43.315
INC28 Brasal Incorporações Ltda	23.872	13.626	-	3.680	-	41.178
INC29 Brasal Incorporações Ltda	1.508	373	-	(175)	-	1.706
INC30 Brasal Incorporações Ltda	4.277	13.000	-	1.642	-	18.919
INC31 Brasal Incorporações Ltda	(1.756)	7.000	-	(924)	-	4.320
INC32 Brasal Incorporações Ltda	1.286	750	-	(259)	-	1.777
INC33 Brasal Incorporações Ltda	18.088	7.568	-	(528)	-	25.128
INC34 Brasal Incorporações Ltda	21.769	12.085	-	7.530	-	41.384
	1.041.884	(105.503)	(3.510)	84.527	-	1.017.398

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

Controladas	Saldo inicial	Aporte (redução)	Distribuição de lucros	Equivalência patrimonial	Ajuste de exercícios anteriores (*)	Saldo final
INC35 Brasal Incorporações Ltda	75.597	8.000	-	14.152	-	97.749
INC36 Brasal Incorporações Ltda	11.563	4.030	-	(117)	-	15.476
INC37 Brasal Incorporações Ltda	6.975	16.500	-	(306)	-	23.169
INC38 Brasal Incorporações Ltda	14.619	3.500	-	(658)	-	17.461
INC39 Brasal Incorporações Ltda	22.680	2.324	-	(71)	-	24.933
INC40 Brasal Incorporações Ltda	17.693	1.000	-	(81)	-	18.612
INC41 Brasal Incorporações Ltda	9.778	8.340	-	3.580	-	21.698
INC42 Brasal Incorporações Ltda	(32)	3.146	-	(81)	-	3.033
INC43 Brasal Incorporações Ltda	1	196	-	(7)	-	190
INC44 Brasal Incorporações Ltda	1	1	-	-	-	2
INC45 Brasal Incorporações Ltda	1	100	-	-	-	101
INC46 Brasal Incorporações Ltda	1	1	-	-	-	2
	158.877	47.138	-	16.411	-	222.426
	1.200.761	(58.365)	(3.510)	100.938	-	1.239.824

Coligadas	Saldo inicial	Aporte (redução)	Distribuição de lucros	Equivalência patrimonial	Ajuste de exercícios anteriores (*)	Saldo final
Shopping Jardins Empreendimentos e Participações S.A.	5.450	419	-	-	-	5.869
Construtora Eldorado S.A.	13.692	-	-	(128)	-	13.564
Premium Armazenagem e Administração Ltda.	5.155	-	-	1	-	5.156
Montalvo NW-01 administração e participação Ltda	4.089	-	-	293	-	4.382
Outros	-	-	-	-	-	-
	28.386	419	-	166	-	28.971
	1.229.147	(57.946)	(3.510)	101.104	-	1.268.795

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023

Controladas	Saldo inicial	Aporte (redução)	Distribuição de lucros	Equivalência patrimonial	Saldo final
City Offices Empreendimentos Ltda	29	-	-	(302)	(273)
Village Arquitetura de Lazer Ltda	26	-	-	134	160
SPE – Residencial Jardins Empreendimentos Imobiliários Ltda	6.543	2.071	-	(2.936)	5.678
Reserva Empreendimentos Imobiliários Ltda	(27)	31	-	(1)	3
Brasal Premier Empreendimentos Ltda	14.718	985	-	(1.861)	13.842
Brasal Empreendimentos Imobiliários Ltda	(28)	11	-	25	8
Brasal Residence Empreendimentos Ltda	89	45	-	136	270
Residencial Brasal Empreendimentos Ltda	385	-	-	-	385
Residencial Samambaia Empreendimentos Imobiliários Ltda	9.066	695	(1.958)	1.746	9.549
Brasal Investimentos Imobiliários Ltda	1.812	-	-	(54)	1.758
SPE01 – Brasal Incorporações Ltda	18.283	305	-	(139)	18.449
SPE02 – Brasal Incorporações Ltda	3.781	125	-	(199)	3.707
SPE03 – Brasal Incorporações Ltda	42.415	11.635	(16.230)	(3.270)	34.550
SPE04 – Brasal Incorporações Ltda	(1.505)	1.505	-	-	-
SPE05 – Brasal Incorporações Ltda	20.959	1.655	(3.566)	(637)	18.411
SPE06 – Brasal Incorporações Ltda	32.730	4.860	(16.805)	42	20.827
SPE08 – Brasal Incorporações Ltda	20.840	1.303	(1.958)	(632)	19.553
SPE09 – Brasal Incorporações Ltda	11.474	275	(1.354)	(19)	10.376
SPE10 – Brasal Incorporações Ltda	31.053	22.716	(7.154)	(8.669)	37.946
SPE11 – Brasal Incorporações Ltda	41.137	21.090	(9.020)	(19.217)	33.990
SPE12 – Brasal Incorporações Ltda	20.210	190	(3.279)	(146)	16.975
MG Negócios Empreendimentos Imobiliários Ltda	26.211	(5.238)	(4.391)	570	17.152
Dallas Investimentos Imobiliários Ltda	40.448	1.065	(17.981)	1.038	24.570
Brasal Construções Imobiliárias Ltda	1.660	19.741	-	(1.719)	19.682
INC01 Brasal Incorporações Ltda	22.165	34.330	(4.498)	(11.575)	40.422
INC02 Brasal Incorporações Ltda	12.450	2.975	(8.387)	(117)	6.921
INC03 Brasal Incorporações Ltda	3.218	500	(2.454)	(4)	1.260
INC04 Brasal Incorporações Ltda	7.392	5.695	(3.421)	(1.089)	8.577
INC05 Brasal Incorporações Ltda	430	-	-	-	430
INC06 Brasal Incorporações Ltda	48.413	34.118	(22.946)	532	60.117
INC07 Brasal Incorporações Ltda	37.199	10.017	(16.704)	(8.861)	21.651
INC08 Brasal Incorporações Ltda	12.114	17.800	(3.535)	1.058	27.437
INC09 Brasal Incorporações Ltda	31.421	-	(3.900)	11.551	39.072
INC10 Brasal Incorporações Ltda	28.923	13.389	(13.210)	727	29.829
INC11 Brasal Incorporações Ltda	9.825	21.258	(6.644)	(6.820)	17.619
INC12 Brasal Incorporações Ltda	65.706	19.405	(28.202)	(4.049)	52.860
INC13 Brasal Incorporações Ltda	20.270	13.360	(6.577)	(1.088)	25.965
INC14 Brasal Incorporações Ltda	24.762	10.925	(4.209)	(463)	31.015
INC15 Brasal Incorporações Ltda	22.265	16.318	(11.144)	5.549	32.988
INC16 Brasal Incorporações Ltda	11.499	18.998	(4.028)	(476)	25.993
INC17 Brasal Incorporações Ltda	862	138	-	-	1.000
INC18 Brasal Incorporações Ltda	18.958	8.025	(2.971)	3.520	27.532
INC19 Brasal Incorporações Ltda	6.384	32.257	(10.233)	8.497	36.905
INC20 Brasal Incorporações Ltda	2.410	13.197	-	(2.838)	12.769
INC21 Brasal Incorporações Ltda	4.666	2.177	-	(103)	6.740
INC22 Brasal Incorporações Ltda	11.725	3.770	-	(330)	15.165
INC23 Brasal Incorporações Ltda	2.958	9.341	(1.865)	6.562	16.996
INC24 Brasal Incorporações Ltda	19.282	22.954	-	(779)	41.457
	767.606	396.012	(238.624)	(36.706)	888.288

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

Controladas	Saldo inicial	Aporte (redução)	Distribuição de lucros	Equivalência patrimonial	Saldo final
INC25 Brasal Incorporações Ltda	16.592	4.765	-	(338)	21.019
INC26 Brasal Incorporações Ltda	27.743	5.857	-	(1.240)	32.360
INC27 Brasal Incorporações Ltda	10.095	20.175	-	903	31.173
INC28 Brasal Incorporações Ltda	14.142	8.747	-	983	23.872
INC29 Brasal Incorporações Ltda	721	1.020	-	(233)	1.508
INC30 Brasal Incorporações Ltda	1.416	3.514	-	(653)	4.277
INC31 Brasal Incorporações Ltda	987	830	-	(3.573)	(1.756)
INC32 Brasal Incorporações Ltda	1.058	640	-	(412)	1.286
INC33 Brasal Incorporações Ltda	10.501	8.095	-	(508)	18.088
INC34 Brasal Incorporações Ltda	11.462	11.653	(2.505)	1.159	21.769
INC35 Brasal Incorporações Ltda	63.947	8.157	-	3.493	75.597
INC36 Brasal Incorporações Ltda	1.959	9.934	-	(330)	11.563
INC37 Brasal Incorporações Ltda	1.462	6.144	-	(631)	6.975
INC38 Brasal Incorporações Ltda	3.727	12.709	-	(1.817)	14.619
INC39 Brasal Incorporações Ltda	6	22.755	-	(81)	22.680
INC40 Brasal Incorporações Ltda	2	17.779	-	(88)	17.693
INC41 Brasal Incorporações Ltda	2.591	9.215	-	(2.030)	9.778
INC42 Brasal Incorporações Ltda	-	1	-	(33)	(32)
INC43 Brasal Incorporações Ltda	-	1	-	-	1
INC44 Brasal Incorporações Ltda	-	1	-	-	1
INC45 Brasal Incorporações Ltda	-	1	-	-	1
INC46 Brasal Incorporações Ltda	-	1	-	-	1
	168.411	151.994	(2.505)	(5.429)	312.473
	936.017	548.006	(241.129)	(42.133)	1.200.761

Coligadas	Saldo inicial	Aporte (redução)	Distribuição de lucros	Equivalência patrimonial	Saldo final
Shopping Jardins Empreendimentos e Participações S.A.	4.754	692	-	4	5.450
Construtora Eldorado S.A.	13.666	467	-	(441)	13.692
Premium Armazenagem e Administração Ltda.	648	4.509	-	(2)	5.155
Montalvo NW-01 Administração e participação Ltda	3.626	306	-	157	4.089
	22.694	5.974	-	(282)	28.386
	958.711	553.989	(241.129)	(42.415)	1.229.147

9.3. Adiantamento para futuro aumento de capital

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Brasal Investimentos Imobiliários Ltda.	95	10	-	-
Brasal Empreendimentos Imobiliários Ltda	144	75	-	-
Brasal Residence Empreendimentos Ltda	15	-	-	-
City Offices Empreendimentos Ltda	370	315	-	-
Brasal Premier Empreendimentos Ltda.	255	695	-	-
Brasal Armazém Ltda	422	-	-	-
Residencial Samambaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	185	30	-	-
Residencial Brasal Empreendimentos Ltda	95	95	-	-
Reserva Empreendimentos Imobiliários Ltda	4	1	-	-
SPE – Residencial Jardins Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.190	2.725	-	-
MG Negócios e Empreendimentos Imobiliários Ltda	19	139	-	-
SPE01 – Brasal Incorporações Ltda.	120	135	-	-
SPE02 – Brasal Incorporações Ltda.	184	84	-	-
SPE03 – Brasal Incorporações Ltda.	600	675	-	-
SPE06 – Brasal Incorporações Ltda.	510	375	-	-
SPE08 – Brasal Incorporações Ltda.	60	115	-	-
SPE05 – Brasal Incorporações Ltda.	620	965	-	-
SPE09 – Brasal Incorporações Ltda.	305	140	-	-
SPE10 – Brasal Incorporações Ltda.	16.991	25.414	-	-
SPE11 – Brasal Incorporações Ltda.	2.580	21.115	-	-
SPE12 – Brasal Incorporações Ltda.	165	105	-	-
Dallas Investimentos Imobiliários Ltda.	1.660	800	-	-
Construtora Eldorado S.A.	3.258	3.258	3.258	3.258
Shopping Jardins Empreendimentos e Participações S.A.	1.185	1.138	1.185	1.138
Brasal Construções Imobiliárias Ltda	1.569	8.704	-	-
INC01 Brasal Incorporações Ltda.	1.950	10.655	-	-
INC02 Brasal Incorporações Ltda.	245	250	-	-
INC03 Brasal Incorporações Ltda.	335	145	-	-
INC04 Brasal Incorporações Ltda.	1.225	430	-	-
INC06 Brasal Incorporações Ltda.	355	5.835	-	-
INC07 Brasal Incorporações Ltda.	673	14.303	-	-
INC08 Brasal Incorporações Ltda.	3.585	7.545	-	-
INC10 Brasal Incorporações Ltda.	5.540	8.545	-	-
INC11 Brasal Incorporações Ltda.	10.540	5.336	-	-
INC12 Brasal Incorporações Ltda.	715	14.635	-	-
INC13 Brasal Incorporações Ltda.	23.400	6.815	-	-
INC14 Brasal Incorporações Ltda.	-	12.265	-	-
INC15 Brasal Incorporações Ltda.	1.450	10.774	-	-
INC16 Brasal Incorporações Ltda.	170	13.886	-	-
	82.784	178.527	4.443	4.396

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

INC17 Brasal Incorporações Ltda.	-	241	-	-
INC18 Brasal Incorporações Ltda.	7.250	2.790	-	-
INC19 Brasal Incorporações Ltda.	13.798	18.455	-	-
INC20 Brasal Incorporações Ltda.	19.855	12.600	-	-
INC22 Brasal Incorporações Ltda.	170	615	-	-
INC23 Brasal Incorporações Ltda.	18.464	18.559	-	-
INC24 Brasal Incorporações Ltda.	6.635	6.440	-	-
INC 25 Brasal Incorporações Ltda.	2.149	2.124	-	-
INC 26 Brasal Incorporações Ltda.	7.930	12.365	-	-
INC 27 Brasal Incorporações Ltda.	8.045	555	-	-
INC 28 Brasal Incorporações Ltda.	5.670	13.430	-	-
INC 30 Brasal Incorporações Ltda.	9.856	4.866	-	-
INC 31 Brasal Incorporações Ltda.	10.765	2.380	-	-
INC 32 Brasal Incorporações Ltda.	500	450	-	-
INC 33 Brasal Incorporações Ltda.	2.770	3.760	-	-
INC 34 Brasal Incorporações Ltda.	15.550	7.225	-	-
INC 35 Brasal Incorporações Ltda.	12.190	2.600	-	-
INC 36 Brasal Incorporações Ltda.	4.400	2.170	-	-
INC 37 Brasal Incorporações Ltda.	1.280	8.320	-	-
INC 38 Brasal Incorporações Ltda.	725	2.415	-	-
INC 39 Brasal Incorporações Ltda.	-	1.324	-	-
INC 40 Brasal Incorporações Ltda.	565	615	-	-
INC 41 Brasal Incorporações Ltda.	2.570	2.695	-	-
INC 42 Brasal Incorporações Ltda.	750	1.516	-	-
INC 43 Brasal Incorporações Ltda.	-	156	-	-
INC 44 Brasal Incorporações Ltda.	-	1	-	-
INC 45 Brasal Incorporações Ltda.	61	1	-	-
INC 46 Brasal Incorporações Ltda.	-	1	-	-
	234.732	307.196	4.443	4.395

10. Fornecedores

Fornecedores – serviços

Circulante
Não circulante

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
	166	485	27.454	38.796
	166	485	27.454	38.796
	166	485	27.446	38.316
	-	-	8	480

11. Empréstimos e financiamentos

Modalidade	Moeda	Taxas contratuais	Controladora		Consolidado	
			31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Cédula de crédito bancário	BRL	6,69% à 9,50% a.a.	4.091	18.249	740.301	516.730
Total			4.091	18.249	740.301	516.730
Circulante			3.387	14.158	269.795	104.517
Não Circulante			703	4.091	470.506	412.213

Os empréstimos e financiamentos possuem a finalidade de financiamento imobiliário e são contratados para custear os gastos com a execução da construção dos empreendimentos. Possuem como garantia a fração ideal das unidades da incorporação imobiliária.

Covenants

As operações de contratações de empréstimos e financiamentos possuem cláusulas de vencimento antecipado de cumprimento de índices/obrigações não financeiras. Os montantes registrados no passivo não circulante em 31 de dezembro de 2024 e 2023 apresentam o seguinte cronograma de vencimentos:

Aging	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
2025	-	3.387	-	412.213
Acima de 2026	4.091	703	590.563	-
Total	4.091	4.091	590.563	412.213

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

12. Tributos diferidos

12.1. Apuração dos tributos diferidos

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

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Contas a receber bruto (vendas de unidades imobiliárias)	914.232	666.241
(-) Provisão para perdas de crédito esperadas	(69.764)	(67.819)
(-) Ajuste a valor presente	(22.817)	(22.265)
(-) Adiantamento de clientes	(66.089)	(123.354)
(=) Base de cálculo	755.562	452.803
Tributos diferidos (*)	30.182	17.533
Circulante	21.149	10.687
Não circulante	9.033	6.846

(*) As controladas recolhem os impostos pelo regime especial de tributação (RET) do patrimônio de afetação. A receita está sujeita ao pagamento equivalente a 4% da receita mensal recebida, o qual corresponde ao pagamento unificado de PIS, COFINS, IRPJ e CSLL, conforme Lei nº 10.931/04 e alterações.

	Controladora					
	2024			2023		
	IRPJ	CSLL	Total	IRPJ	CSLL	Total
Receita com venda de Unidades	1.308	1.308		-	-	
(%) Presunção	8%	12%		1,26%	0,66%	
IRPJ e CSLL	(105)	(157)	(262)	-	-	-
Receita Serviços/Aluguel	7.533	7.533		8.046	8.046	
(%) Presunção	32%	32%		32%	32%	
Base de cálculo do lucro presumido	2.411	2.411		2.576	2.576	
Alíquota	15%	9%		15%	9%	
Imposto apurado	(377)	(231)		(386)	(232)	
Imposto adicional – 10%	(229)	-		(227)	-	
IRPJ e CSLL Lucro presumido	(607)	(231)	(838)	(613)	(232)	(845)
Receitas financeiras/outras	282	282		506	506	
Alíquota	25%	9%		25%	9%	
Imposto apurado	(71)	(25)	(96)	(126)	(46)	(172)
Despesas com IRPJ e CSLL	(677)	(256)	(934)	(739)	(278)	(1.017)

	Consolidado					
	2024			2023		
	IRPJ	CSLL	Total	IRPJ	CSLL	Total
Receita com venda de Unidades	928.015	928.015		663.039	663.039	
(%) RET	1,26%	0,66%		1,26%	0,66%	
IRPJ e CSLL pelo RET	(11.882)	(6.224)	(18.106)	(8.354)	(4.376)	(12.730)
Receita Serviços/Aluguel	17.810	17.810		8.626	8.626	
(%) Presunção	32%	32%		32%	32%	
Base de cálculo do lucro presumido	5.699	5.699		2.760	2.760	
Alíquota	15%	9%		15%	9%	
Imposto apurado	(855)	(707)		(414)	(249)	
Imposto adicional – 10%	(517)	-		(270)	-	
IRPJ e CSLL Lucro presumido	(1.372)	(513)	(1.885)	(684)	(249)	(933)
Receitas financeiras/outras	4.406	4.406		(3.120)	(3.120)	
Alíquota	25%	9%		25%	9%	
Imposto apurado	(1.102)	(397)	(1.498)	(780)	(281)	(1.061)
Despesas com IRPJ e CSLL	(14.162)	(7.327)	(21.489)	(9.818)	(4.906)	(14.724)

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

13. Imóveis a pagar

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, encontra-se em aberto os valores conforme seguem demonstrados abaixo, referente à compra dos terrenos dos empreendimentos a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
CESB - Centro De Educação Superior De Brasilia Ltda	-	-	1.181	1.181
Patricia Helena Rebello Guimarães	-	-	431	431
Perge Rosa	-	-	412	412
Investpar Investimentos E Participacoes Eireli	-	-	6.000	8.418
RC Empreendimentos E Participações Ltda	-	-	12.000	16.835
Reserva Investimentos E Participacoes Ltda	-	-	6.000	8.418
Companhia Imobiliária De Brasilia - Terracap	-	-	-	5.006
Make Or Break Imóveis S/A	-	-	5.736	8.037
	-	-	31.760	48.738
Circulante	-	-	28.324	43.001
Não circulante	-	-	3.436	5.737

14. Adiantamentos de clientes

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
SPE 10 – Brasal Incorporação Ltda.	-	-	201	4.832
SPE 11 – Brasal Incorporação Ltda.	-	-	-	744
INC 06 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	-	312
INC 07 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	-	16
INC 08 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	-	382
INC 09 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	1.567	7.206
INC 10 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	-	1.789
INC 11 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	-	2.401
INC 12 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	-	256
INC 13 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	6.084	14.552
INC 14 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	994	6.155
INC 15 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	-	1.080
INC 16 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	2	1.264
INC 18 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	4.678	5.440
INC 19 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	2.200	2.318
INC 20 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	2	10.879
INC 23 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	2.531	7.340
INC 24 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	2.142	44
INC 26 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	1.279	6.174
INC 27 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	11.625	10.416
INC 28 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	2.243	1.455
INC 30 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	844	1.137
INC 31 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	12.181	18.706
INC 34 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	10.256	14.118
INC 35 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	5.119	4.199
INC 41 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	-	2.141	139
	-	-	66.089	123.354

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

15. Provisão para garantia de obra

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Dallas Investimentos Imobiliários Ltda.	-	70
INC 01 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	2.055	3.198
INC 02 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	339
INC 03 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	189	311
INC 04 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	464
INC 06 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	599	1.043
INC 07 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	412	852
INC 08 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	763	377
INC 09 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	2.719	1.275
INC 10 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	1.055	885
INC 11 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	1.272	1.018
INC 12 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	667	1.382
INC 13 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	1.338	730
INC 14 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	844	477
INC 15 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	1.072	676
INC 16 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	1.152	813
INC 18 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	1.056	491
INC 19 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	2.659	1.551
INC 20 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	1.005	648
INC 23 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	1.234	554
INC 24 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	400	102
INC 26 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	711	401
INC 27 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	731	285
INC 28 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	560	268
INC 30 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	571	215
INC 31 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	432	186
INC 34 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	844	384
INC 35 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	802	338
INC 41 – Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.	309	79
SPE 03 – Brasal Incorporação Ltda.	639	1.297
SPE 06 – Brasal Incorporação Ltda.	-	(199)
SPE 09 – Brasal Incorporação Ltda.	279	341
SPE 10 – Brasal Incorporação Ltda.	1.967	1.313
SPE 11 – Brasal Incorporação Ltda.	-	1.771
SPE 12 – Brasal Incorporação Ltda.	-	-
	28.336	23.935

16. Provisão para demandas judiciais

A Companhia e suas investidas são parte em ações judiciais e processos administrativos perante tribunais e órgãos governamentais, oriundos do curso normal de suas operações, envolvendo questões de natureza cíveis e fiscais. As provisões para demandas judiciais são determinadas com base em análise de ações em curso, autuações e avaliações de risco onde os prognósticos de perda são considerados prováveis pela Administração e pelos consultores jurídicos da Companhia.

	Controladora			
	Cível	Trabalhista	Tributária	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2022	1	109	900	1.010
Adições	20	140	-	160
Reversões	(1)	(109)	(900)	(1.010)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	20	140	-	160
Adições	-	162	-	162
Reversões	(20)	(140)	-	(160)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	-	162	-	162

	Consolidado			
	Cível	Trabalhista	Tributária	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2022	1.717	815	1.091	3.623
Adições	243	306	-	549

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

Reversões	(1.717)	(892)	(1.091)	(3.700)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	243	229	-	472
Adições	199	363	22	584
Pagamentos	-	-	-	-
Reversões	(243)	(229)	-	(472)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	199	362	22	584

A Companhia tem ações de natureza cíveis, trabalhistas e tributárias, substancialmente relacionadas a pedidos de rescisão de contratos de clientes. Envolvendo riscos de perda classificados pelos assessores jurídicos da Companhia como possíveis, para as quais não há provisão constituída, no montante, conforme apresentado no quadro abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Cível	8.455	6.970	33.664	36.366
Trabalhista	2.382	2.134	11.619	11.042
Tributário	-	-	81	3.817
Total	10.837	9.104	45.364	51.225

17. Patrimônio líquido

17.1 Capital social

O capital social, subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2024 é composto por ações, distribuídas na seguinte proporção:

Acionista/quotista	31/12/2024			31/12/2023		
	Ações	Valores em Reais	%	Ações	Valores em Reais	%
Brasal Participações S.A.	284.137.000	581.079	100	284.137.000	284.137	100
	284.137.000	581.079	100	284.137.000	284.137	100

17.2 Reserva legal

A reserva legal é constituída mediante a aplicação de 5% do lucro líquido ajustado do exercício social, em conformidade com o artigo 193 da Lei nº6.404/76, limitado a 20% do capital social.

17.3 Dividendos

O estatuto social da Companhia determina a distribuição de um dividendo obrigatório de 10% do lucro líquido do exercício, ajustado na forma da Lei.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 não foram distribuídos dividendos aos acionistas.

Com base no § 4º do art. 202 da Lei Nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, "Lei das S.A." e conforme ICPC 08 (R1) - Contabilização da Proposta de Pagamento de Dividendos, a Companhia constituiu reserva especial no montante de R\$ 4.818, referente a tais dividendos que serão distribuídos tão logo sejam avaliados pelo Conselho de Administração.

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

Descrição	2024	2023
Lucro líquido do exercício	50.715	(108.381)
Reserva legal (5%)	(2.536)	-
Base de cálculos dos dividendos	48.179	(108.381)
Dividendos mínimos obrigatórios (10%)	4.818	-

17.4 Reserva de lucros retidos

O lucro excedente não distribuído foi destinado à constituição de reserva de retenção de lucro no valor de R\$ 43.361.

17.5 Adiantamento para futuro aumento de capital

No exercício de 2024, a Companhia recebeu adiantamentos para futuro aumento de capital no montante de R\$ 74.499 (R\$ 145.572 em 2023), sendo integralizados em 2024 o valor de R\$ 285.942, restando um saldo a integralizar de R\$ 14.000, os quais serão capitalizados no exercício de 2025, na mesma proporção de quotas da Companhia.

18. Resultado da venda de imóveis a apropriar

A Companhia adota os procedimentos e normas estabelecidas descritas na nota 3.1 para registro contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias. Em função das práticas adotadas, os saldos de custos orçados das unidades em construção vendidas e o resultado de vendas de imóveis a apropriar não estão refletidos nas demonstrações financeiras.

Os recebimentos superiores aos saldos de contas a receber de clientes (respectivamente ao empreendimento), bem como os valores recebidos de clientes, cujas vendas estejam sob cláusula suspensiva estão registrados como adiantamentos de clientes.

O resultado a apropriar não refletido nas demonstrações financeiras é:

	Consolidado	
	2024	2023
Receita de vendas a apropriar	675.703	974.839
Custo de vendas a apropriar	(405.564)	(651.591)
(=) Resultado bruto a apropriar	270.139	323.248
Lucro bruto	40%	33%

19. Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Receita bruta:				
Receita de vendas	1.308	427	1.065.505	791.406
Receita de serviços	7.506	7.933	17.034	1.103
Receita de aluguéis	27	113	775	693
Receita de atualização monetária	-	-	1.873	1.313
	8.841	8.473	1.085.187	794.515
Deduções:				
(-) Distratos	-	295	(139.362)	(129.681)

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

(-) Ajuste a valor presente	-	-	611	(5.785)
(-) Impostos sobre venda	(53)	(54)	(19.412)	(11.099)
(-) Impostos sobre serviços	(431)	(439)	(1.553)	(439)
(-) Impostos sobre aluguéis	-	(21)	(37)	(40)
(-) Desconto concedidos	-	-	(6.865)	(5.172)
	(484)	(219)	(166.618)	(152.216)
	8.357	8.254	918.569	642.299

20. Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Material aplicado	-	-	(145.833)	(119.126)
Serviços prestados	-	-	(28.774)	(2.236)
Despesas operacionais de construção	-	-	(174.602)	(183.554)
Custos realizados	(421)	-	(327.919)	(225.911)
Provisão para garantia	-	-	(4.871)	(3.975)
Encargos com financiamentos reconhecidos	-	-	(27.315)	(13.830)
Terrenos adquiridos	-	-	(250)	(35.068)
	(421)	-	(724.564)	(583.700)

21. Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Despesa com pessoal	(34.313)	(40.224)	(35.364)	(39.098)
Serviços públicos	(415)	(287)	(416)	(287)
Impostos e taxas	(560)	(602)	(560)	(602)
Locação e manutenção	(3.702)	(5.718)	(3.872)	(5.718)
Despesas com transporte	(169)	(153)	(172)	(153)
Propaganda e marketing	(403)	(778)	(403)	(797)
Depreciação	(1.092)	(907)	(1.092)	(907)
Serviços de terceiros	(10.844)	(14.645)	(10.845)	(14.645)
Provisão para demandas judiciais	(122)	850	(233)	3.151
	(51.620)	(62.464)	(52.957)	(59.056)

22. Despesas comerciais

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Propaganda e publicidade	-	1	(20.268)	(25.620)
Comissões sobre vendas	-	(2)	(10.839)	(7.332)
Estande de vendas	-	-	(9.430)	(9.793)
	-	(1)	(40.537)	(42.745)

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

23. Despesas com obras concluídas

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Manutenção pós obra (i)	(480)	(170)	(24.708)	(16.467)
Condomínio, IPTU e taxas	(21)	(224)	(3.706)	(7.236)
	(501)	(394)	(28.414)	(23.703)

(i) Refere-se substancialmente a mão de obra e manutenções em empreendimentos já entregues.

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

24. Resultado financeiro, líquido

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	247	470	1.826	1.715
Variação monetária ativa	-	-	12	1
Descontos obtidos	3	33	674	375
Remuneração Financiamento	2	3	659	507
Outros	0	451	1.235	974
	252	957	4.406	3.572
Despesas financeiras				
Variação monetária passiva	(134)	(276)	(1.380)	(2.699)
Juros sobre empréstimos	(1.136)	(3.844)	(1.467)	(5.439)
IRRF s/ Operações de Câmbio	(174)	(270)	(174)	(365)
Juros de Mora e Multa	(27)	(44)	(452)	(540)
Outros	(10)	(569)	(720)	(742)
	(1.481)	(5.003)	(4.193)	(9.785)
	(1.229)	(4.046)	213	(6.213)

25. Outras receitas (despesas) operacionais

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Ganho de capital	428	1.694	428	1.694
Receita venda ativo imobilizado	950	-	1.305	920
Perda de capital	(59)	(4.897)	(59)	(4.897)
Custo venda ativo imobilizado	(940)	(39)	(4.152)	(9.385)
Baixa do ágio	(4.442)	(2.764)	(4.442)	(2.764)
Outras receitas/despesas	22	(290)	65	327
	(4.041)	(6.296)	(6.855)	(14.105)

26. Instrumentos financeiros e gestão de risco

A Companhia opera com diversos instrumentos financeiros, com destaque para caixa e equivalentes, contas a receber e fornecedores.

Os valores registrados no ativo e no passivo circulante têm liquidez imediata ou vencimento em prazos inferiores a 12 meses. Considerando o prazo e as características desses instrumentos, que são sistematicamente renegociados, os valores contábeis se aproximam dos valores justos:

- (i) Caixa e equivalentes de caixa: os saldos em conta corrente e aplicações financeiras mantidos em bancos têm seus valores de mercado idênticos aos saldos contábeis;
- (ii) Contas a receber: corresponde aos valores apresentados nas demonstrações financeiras. O saldo de contas a receber é atualizado a índices contratuais praticados no mercado e são mantidos a valor presente;

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

- (iii) Fornecedores: os valores estimados para as obrigações com fornecedores decorrentes da contratação de serviços e aquisição de material;
- (iv) Empréstimos e financiamentos: o valor dos empréstimos e financiamentos não diferem dos valores apresentados nas demonstrações financeiras. Os empréstimos e financiamentos possuem taxas compatíveis com as taxas praticadas pelo mercado e estão sendo atualizadas de acordo com os contratos firmados. O saldo devedor existente em 31 de dezembro de 2023 corresponde aos valores efetivos para liquidação;
- (v) Instrumentos derivativos: a Companhia e suas investidas não participam em operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

Risco de crédito e taxa de juros

A Companhia e suas investidas restringem a exposição a riscos de crédito associados a bancos, efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha com taxas compatíveis de mercado.

Com relação às contas a receber, a Companhia e suas investidas julgaram necessária a constituição de provisão para distratos tendo em vista o cenário econômico, descontados a taxa de administração e impostos. Não foram feitas provisões de perdas na recuperação de recebíveis relacionados com as vendas de imóveis, por possuir garantia real do imóvel. Em 31 de dezembro de 2024 não havia concentração de risco de crédito relevante associado a clientes.

Gestão de risco de capital

Os objetivos da Companhia e suas investidas ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade e conclusão do empreendimento para oferecer retorno aos quotistas e benefícios às outras partes interessadas, além de manter uma adequada estrutura de capital.

Sensibilidade relativa a ativos e passivos financeiros

O ativo e passivo financeiro da Companhia está atrelado à variação do CDI. Com a finalidade de verificar a sensibilidade das possíveis alterações no CDI, adotando-se a data-base de 31 de dezembro de 2024, definimos o Cenário Provável para os 12 meses de 2024 e a partir deste, simulamos variações de 25% (Cenário II) e 50% (Cenário III) sobre as projeções do indexador.

	Cenário Provável I	Cenário II	Cenário III
Aplicações – CDI	9.294	9.294	9.294
Taxa sujeita à variação	11,12%	13,90%	16,68%
Receita financeira projetada	1.033	1.292	1.550
Varição - R\$	-	259	259
Empréstimos – CDI	4.091	4.091	4.091
Taxa sujeita à variação	11,12%	13,90%	16,68%
Despesa financeira projetada	(455)	(569)	(682)
Varição - R\$	-	(114)	(114)

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

	Consolidado		
	Cenário Provável I	Cenário II	Cenário III
Aplicações – CDI	61.771	61.770	61.770
Taxa sujeita à variação	11,12%	13,90%	16,68%
Receita financeira projetada	6.869	8.586	10.303
Varição - R\$	-	1.717	1.717
Empréstimos – CDI	740.301	740.301	740.301
Taxa sujeita à variação	11,12%	13,90%	16,68%
Despesa financeira projetada	(82.321)	(102.901)	(123.481)
Varição - R\$	-	(20.580)	(20.580)

Ressaltamos que os ativos financeiros da Companhia em 31 de dezembro de 2024, majoritariamente, estão atrelados à remuneração diária dos depósitos disponíveis à vista em contas correntes, com remuneração diária de um percentual da variação do CDI, com liquidez automática.

Valor justo de instrumentos financeiros

As tabelas abaixo demonstram os principais ativos e passivos financeiros da Companhia, e a comparação da classificação em custo amortizado e a comparação com os respectivos montantes estimados de valor justo.

	Controladora		Consolidado	
	Custo amortizado	Valor justo	Custo amortizado	Valor justo
31 de dezembro de 2024				
Ativos financeiros				
Caixa e equivalentes de caixa	11.155	11.155	91.578	91.578
Contas a receber	963	963	826.023	826.023
Partes relacionadas	8.172	8.172	5.084	5.084
Outros ativos	7.348	7.347	53.038	53.037
Passivos financeiros				
Fornecedores	(166)	(166)	(27.454)	(27.454)
Empréstimos e financiamentos	(4.091)	(4.091)	(740.301)	(740.301)
Adiantamento de clientes	-	-	(66.089)	(66.089)
Imóveis a pagar	-	-	(31.760)	(31.760)
Partes relacionadas	(689.646)	(689.646)	(7.799)	(7.799)
Outros passivos	(51)	(51)	(30.388)	(30.387)

	Controladora		Consolidado	
	Custo amortizado	Valor justo	Custo amortizado	Valor justo
31 de dezembro de 2023				
Ativos financeiros				
Caixa e equivalentes de caixa	11.088	11.088	54.553	54.553
Contas a receber	242	242	312.243	312.243
Partes relacionadas	8.661	8.661	5.220	5.220
Outros ativos	9.629	9.629	61.755	61.755
Passivos financeiros				
Fornecedores	(485)	(485)	(38.796)	(38.796)
Empréstimos e financiamentos	(18.249)	(18.249)	(516.730)	(516.730)
Adiantamento de clientes	-	-	(123.354)	(123.354)
Imóveis a pagar	-	-	(48.738)	(48.738)
Partes relacionadas	(848.647)	(848.647)	(7.799)	(7.799)
Outros passivos	(66)	(66)	(28.085)	(28.085)

Brasal Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

27. Seguros

A Companhia e suas controladas dispõem de seguro patrimonial e de cobertura de riscos de engenharia entendidos pela Administração como suficientes para cobrir eventuais riscos ligados aos empreendimentos em andamento. A cobertura de seguros, por natureza e por companhia em 31 de dezembro de 2024 é composta conforme quadro abaixo:

Empresa	Risco assegurado	Valor do risco segurado	Vigência
INC09 Brasal Incorporações Ltda.	Riscos de Engenharia	144.935	2022/2025
INC10 Brasal Incorporações Ltda.	Riscos de Engenharia	47.965	2023/2025
INC11 Brasal Incorporações Ltda.	Riscos de Engenharia	61.533	2021/2025
INC13 Brasal Incorporações Ltda.	Riscos de Engenharia	127.457	2022/2027
INC14 Brasal Incorporações Ltda.	Riscos de Engenharia	58.200	2023/2025
INC15 Brasal Incorporações Ltda.	Riscos de Engenharia	46.558	2022/2025
INC18 Brasal Incorporações Ltda.	Riscos de Engenharia	123.472	2022/2026
INC20 Brasal Incorporações Ltda.	Riscos de Engenharia	54.700	2021/2025
INC19 Brasal Incorporações Ltda.	Riscos de Engenharia	130.945	2022/2026
INC23 Brasal Incorporações Ltda.	Riscos de Engenharia	102.534	2022/2025
INC24 Brasal Incorporações Ltda.	Riscos de Engenharia	145.459	2023/2028
INC26 Brasal Incorporações Ltda.	Riscos de Engenharia	59.375	2022/2025
INC27 Brasal Incorporações Ltda.	Riscos de Engenharia	160.988	2023/2028
INC28 Brasal Incorporações Ltda.	Riscos de Engenharia	55.017	2023/2026
INC30 Brasal Incorporações Ltda.	Riscos de Engenharia	56.505	2023/2026
INC34 Brasal Incorporações Ltda.	Riscos de Engenharia	123.205	2023/2027
INC35 Brasal Incorporações Ltda.	Riscos de Engenharia	185.766	2023/2028
SPE10 – Brasal Incorporações Ltda.	Riscos de Engenharia	125.100	2021/2026
Total		1.809.714	
