

T. LOUREIRO CORRETORA DE IMÓVEIS S.A.

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2024

T. LOUREIRO CORRETORA DE IMÓVEIS S.A.

Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2024

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Balancos patrimoniais

Demonstrações do resultado

Demonstrações do resultado abrangente

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos
Administradores da
T. Loureiro Corretora de Imóveis S.A.
Manaus - AM

Opinião sobre as demonstrações contábeis

Examinamos as demonstrações contábeis da T. Loureiro Corretora de Imóveis S.A. ("Sociedade") 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 contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Sociedade em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião sobre as demonstrações contábeis

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

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis 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 Sociedade;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Sociedade. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as foram inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Sociedade 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 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.

Manaus, 16 de abril de 2025.

T LOUREIRO CORRETORA DE IMÓVEIS S/A

BALANÇOS PATRIMONIAIS

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em reais)

ATIVO	Notas	<u>2024</u>	<u>2023</u>	PASSIVO	Notas	<u>2024</u>	<u>2023</u>
CIRCULANTE				CIRCULANTE			
Caixa e Equivalentes de Caixa	3	4.610.136	432.171	Obrigações Tributárias		223.566	183.316
Contas a receber de clientes	4	13.377.816	3.274.766	Obrigações Trabalhistas e Previdenciárias		1.255	1.255
Estoque de Imóveis à venda	5	21.894.933	23.295.759	Credores Diversos		800.000	-
Adiantamentos		2.376	-	Dividendos a Pagar	7	7.674.245	2.920.000
Impostos a compensar		21.451	21.451	Adiantamentos de Clientes	9	3.887.982	-
		<u>39.906.712</u>	<u>27.024.147</u>			<u>12.587.048</u>	<u>3.104.571</u>
NÃO CIRCULANTE				NÃO CIRCULANTE			
Contas a receber de clientes	4	40.374.878	52.997.344	Impostos Diferidos	8	3.791.117	3.732.592
Propriedades para Investimentos	6	5.157.266	5.104.996			<u>3.791.117</u>	<u>3.732.592</u>
		<u>45.532.144</u>	<u>58.102.340</u>			<u>16.378.165</u>	<u>6.837.163</u>
				TOTAL DO PASSIVO			
				PATRIMÔNIO LÍQUIDO	10		
				Capital Social		15.839.976	16.983.491
				Reservas de Capital		38.464	38.464
				Reserva de Retenção de Lucros		51.521.864	60.020.094
				Reserva Legal		1.660.387	1.247.275
				TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>69.060.691</u>	<u>78.289.324</u>
TOTAL DO ATIVO		<u>85.438.856</u>	<u>85.126.487</u>	TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>85.438.856</u>	<u>85.126.487</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis

T LOUREIRO CORRETORA DE IMÓVEIS S/A

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em reais)

	<u>Notas</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Receita líquida	11	10.682.319	14.973.298
(-) Custos dos imóveis vendidos	11	(296.195)	(2.562.002)
(=) Lucro Bruto		<u>10.386.124</u>	<u>12.411.296</u>
(-) Receitas (Despesas) Operacionais			
Despesas Administrativas	12	(1.836.420)	(2.608.666)
Outras Despesas Operacionais		-	(27.979)
Outras Receitas Operacionais		-	26.543
(=) Lucro Operacional Antes do Resultado Financeiro		<u>8.549.704</u>	<u>9.801.194</u>
Despesas Financeiras			
Despesas Financeiras	13	(20.618)	(501.902)
Receitas Financeiras	13	87.813	239.317
(=) Resultado Financeiro Líquido		<u>67.195</u>	<u>(262.585)</u>
(=) Lucro Antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social		<u>8.616.899</u>	<u>9.538.609</u>
(-) Imposto de Renda e Contribuição Social - corrente		33.907	184.433
(-) Imposto de Renda e Contribuição Social - diferida		320.746	408.670
(=) Lucro Líquido do Exercício		<u>8.262.246</u>	<u>8.945.506</u>
Lucro por Ação		<u>0,0539</u>	<u>0,0555</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis

T LOUREIRO CORRETORA DE IMÓVEIS S/A

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em reais)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Lucro Líquido do Exercício	8.262.246	8.945.506
(=) Resultado abrangente do exercício	<u>8.262.246</u>	<u>8.945.506</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis

T LOUREIRO CORRETORA DE IMÓVEIS S/A
DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em reais)

	Capital social integralizado	Reservas de capital	Reservas de lucro	Reserva legal	Lucros ou prejuízos acumulados	Patrimônio líquido
Saldos em 01 de janeiro de 2023	4.000.000	38.464	63.001.864	800.000	-	67.840.328
Aumento do capital social	12.983.491	-	-	-	-	12.983.491
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	8.945.506	8.945.506
Dividendos distribuídos	-	-	(11.480.000)	-	-	(11.480.000)
Reserva legal	-	-	-	447.275	(447.275)	-
Reserva de retenções de lucros	-	-	8.498.230	-	(8.498.230)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2023	16.983.491	38.464	60.020.094	1.247.275	-	78.289.324
Redução do capital social	(1.143.515)	-	-	-	-	(1.143.515)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	8.262.246	8.262.246
Dividendos distribuídos	-	-	(8.498.230)	-	(7.849.134)	(16.347.364)
Reserva legal	-	-	-	413.112	(413.112)	-
Reserva de retenções de lucros	-	-	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2024	15.839.976	38.464	51.521.864	1.660.387	-	69.060.691

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis

T LOUREIRO CORRETORA DE IMÓVEIS S/A

DEMONSTRAÇÕES DO FLUXO DE CAIXA

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em reais)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
1 - DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro Antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	8.616.899	9.538.609
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas/(utilizadas) pelas atividades operacionais:		
Despesa de Equivalência Patrimonial	-	4.534
Depreciação	-	3.999
Rendimentos de Aplicações Financeiras	(12.683)	(145.910)
Perdas com Aplicações Financeiras	-	23.445
Receita - Competência - CPC 47	(11.248.302)	(13.676.000)
Custos - Competência - CPC 47	205.041	1.069.426
Tributos diferidos - Competência - CPC 47	964.676	907.096
Imposto de renda e Contribuição social Corrente	-	(194.521)
Juros / Variação Monetária Transcorridos	-	485.158
Outras despesas	132.771	55.265
	<u>(1.341.598)</u>	<u>(1.928.899)</u>
Variações nos ativos e passivos		
(Aumento)/Redução nas contas de ativos		
Clientes	2.519.416	(3.698.530)
Impostos e contribuições a compensar	-	(18.901)
Adiantamentos a empregados / fornecedores	(2.378)	-
Estoques	1.400.826	1.864.162
Despesas do Exercício Seguinte	-	41.357
Aumento/(Redução) nas contas de passivos		
Fornecedores	-	(1.475.473)
Obrigações Trabalhistas/Previdenciárias	-	(43.346)
Obrigações Tributárias	40.252	84.696
Dividendos a Pagar	4.754.246	(4.388.091)
Seguros a Pagar	-	(2.129)
Tributos Diferidos	58.524	204.282
Provisões Férias / Encargos	-	(13.906)
Adiantamento de Clientes	4.687.983	(23.863)
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	<u>12.117.271</u>	<u>(9.398.641)</u>
Imposto de renda e contribuição social pagos	(168.290)	(398.582)
Caixa líquido gerado das atividades operacionais	<u>11.948.981</u>	<u>(9.797.223)</u>
Das atividades de investimentos		
Investimentos	-	2.650.235
Propriedades para Investimentos	(52.271)	313.494
Reversão estoques	-	1.861.608
Caixa líquido gerado / (aplicado) nas atividades de investimentos	<u>(52.271)</u>	<u>4.825.337</u>
Das atividades financiamentos		
Créditos de Pessoa Ligada	-	(6.377.174)
Empréstimo de Longo Prazo	-	(1.330.134)
Dividendos Pagos	1.509.887	2.001.557
Aumento/Redução de Capital	(1.143.514)	12.983.491
Aumento/Diminuição de Reserva	(8.085.118)	(2.534.494)
Dação em pagamento	-	229.324
Caixa líquido (aplicado) nas atividades de financiamentos	<u>(7.718.745)</u>	<u>4.972.570</u>
Saldo de caixa e equivalentes no final do exercício	<u>4.610.136</u>	<u>432.171</u>
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes	4.177.965	(1.860.925)
Saldo de caixa e equivalentes de caixa início do exercício	432.171	2.293.096
Saldo de caixa e equivalentes no final do exercício	<u>4.610.136</u>	<u>432.171</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis

T LOUREIRO CORRETORA DE IMÓVEIS S/A

Notas explicativas as demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Valores expressos em Reais)

1 Contexto operacional

A T. LOUREIRO CORRETORA DE IMÓVEIS S/A ou (“Sociedade”) tem sede na cidade de Manaus, Estado do Amazonas, é uma sociedade anônima de capital fechado, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ sob nº14.237.283/0001-02, com sede na Rua Ferreira Pena nº 56, Centro, CEP: 69.010-140, tendo como atividade: incorporação de empreendimentos imobiliários; compra e venda de imóveis próprios; corretagem na compra e venda e avaliação de imóveis; aluguel de imóveis próprios.

2 Principais práticas contábeis adotadas

As políticas contábeis materiais adotadas para a elaboração das demonstrações contábeis estão definidas abaixo. Essas políticas foram aplicadas de modo consistente nos exercícios apresentados, salvo disposição em contrário.

2.1 Base da preparação

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem as disposições contidas nos pronunciamentos, interpretações e orientações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”) e aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (“CFC”), e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

As demonstrações contábeis foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor. Todas as informações relevantes próprias das demonstrações contábeis e somente elas, estão sendo evidenciadas e correspondem àquelas utilizadas pela Administração em sua gestão.

A Administração preparou as informações contábeis dos exercícios de 2024 e 2023 utilizando políticas aplicáveis a Sociedade com continuidade de operações (*on a going concern basis*), as quais não consideram quaisquer ajustes decorrentes de incertezas sobre sua capacidade de operar de forma continuada.

A preparação de demonstrações contábeis requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da Sociedade no processo de aplicação das políticas contábeis. As estimativas são usadas para, entre outros, a determinação da vida útil de bens e equipamentos, provisões necessárias para passivo contingentes, provisão para crédito de liquidação duvidosa, tributos e outros encargos similares. Baseado nesse fato, os resultados reais podem ser diferentes dos resultados considerados por essas estimativas.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações contábeis devido ao tratamento pro balístico inerente ao processo de estimativa. A Sociedade analisa a viabilidade de utilização de estimativas na aplicação de políticas contábeis periodicamente em prazo não superior a um ano.

2.1.1 Moeda funcional

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados usando o real (R\$), moeda do ambiente econômico no qual a Empresa atua, sendo a moeda funcional da Empresa e também de apresentação das demonstrações contábeis.

2.1.2 Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das demonstrações contábeis requer que a Administração faça julgamentos, utilizando estimativas e premissas baseadas em fatores objetivos e subjetivos e em opinião de assessores jurídicos, para determinação dos valores adequados para registro de determinadas transações que afetam ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais dessas transações podem divergir dessas estimativas. Esses julgamentos, estimativas e premissas são revistos ao menos anualmente e eventuais ajustes são reconhecidos no período em que as estimativas são revisadas.

2.2 Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

Incluem caixa, os depósitos bancários e as aplicações financeiras os quais têm risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

2.3 Ativos financeiros

2.3.1 Classificação

Os ativos financeiros da Sociedade estão classificados na categoria de recebíveis. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. A administração determina a classificação dos ativos financeiros no reconhecimento inicial.

Esta categoria compreende ativos financeiros não derivativos, recebíveis com pagamentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo, têm como base de valor os contratos de vendas de terrenos destinados a incorporação imobiliária, recebidos na forma de permuta financeira. Eles estão incluídos no ativo circulante, quando os vencimentos não são maiores do que 12 meses após o final do período de relatório. Os recebíveis da Sociedade compreendem "Contas a receber", "Caixa e equivalentes de caixa".

2.3.2 *Impairment* de ativos financeiros

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

Os critérios que a Sociedade usa para determinar se há evidência objetiva de uma perda por *impairment*

- (i) dificuldade financeira relevante do emissor ou devedor;
- (ii) uma quebra de contrato, como inadimplência ou mora no pagamento dos juros ou principal;
- (iii) a Sociedade, por razões econômicas ou jurídicas relativas à dificuldade financeira do tomador de empréstimo, estende ao tomador uma concessão que um credor normalmente não consideraria;
- (iv) torna-se provável que o tomador declare falência ou outra reorganização financeira;
- (v) o desaparecimento de um mercado ativo para aquele ativo financeiro devido às dificuldades financeiras; ou
- (vi) dados observáveis indicando que há uma redução mensurável nos futuros fluxos de caixa estimados a partir de uma carteira de ativos financeiros desde o reconhecimento inicial daqueles ativos, embora a diminuição não possa ainda ser identificada com os ativos financeiros individuais na carteira, incluindo:
 - . mudanças adversas na situação do pagamento dos tomadores de empréstimo na carteira;
 - . condições econômicas nacionais ou locais que se correlacionam com as inadimplências sobre os ativos na carteira.

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

Se um empréstimo ou investimento mantido até o vencimento tiver uma taxa de juros variável, a taxa de desconto para medir uma perda por *impairment* é a atual taxa efetiva de juros determinada de acordo com o contrato. Como um expediente prático, a administração pode mensurar o *impairment* com base no valor justo de um instrumento utilizando um preço de mercado observável.

Se, num período subsequente o valor da perda por *impairment* diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente com um evento que ocorreu após o *impairment* ser reconhecido (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor), a reversão dessa perda reconhecida anteriormente será reconhecida na demonstração do resultado.

2.3.3 Desreconhecimento de ativos financeiros

Um ativo financeiro (ou, quando for o caso, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um Grupo de ativos financeiros semelhantes) é baixado principalmente quando: (i) os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expirarem; e (ii) a Sociedade transferiu os seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos, sem demora significativa, a um terceiro por força de um acordo de "repasse"; e (a) a Sociedade transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo; ou (b) a Sociedade não transferiu e não reteve substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transferiu o controle sobre esse ativo.

Quando a Sociedade tiver transferido seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo, ou tiver executado um acordo de repasse e não tiver transferido ou retido substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, um ativo é reconhecido na extensão do envolvimento contínuo da Sociedade com esse ativo.

2.4 Clientes

Os terrenos são vendidos às incorporadoras mediante transferência da Titularidade e Confissão de Dívida com valor prefixado a ser recebido na forma de permuta financeira, e de acordo com fluxo de vendas das unidades autônomas vendidas.

O contas a receber é classificada no ativo circulante, levando-se em consideração o valor que compreende a totalidade das contas a receber vencidas e a vencer no prazo de um ano. A parcela excedente está apresentada no ativo não circulante.

Ajuste a valor presente

Os recebíveis têm origem da venda de terrenos (LOTES) destinados a construção de empreendimentos imobiliários, com valores e condições estabelecidas em contrato. Para as Demonstrações Contábeis dos exercícios de 2023 e 2024, a Administração utilizou como base o valor global pactuado em contrato.

Perda de crédito esperada e provisão de distratos

O contas a receber de clientes é, inicialmente, reconhecido pelo valor justo e, subsequentemente, mensurado pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros menos as Perdas de Créditos Esperadas (*impairment*). Em relação ao contas a receber existente, a administração realiza a análise, e se necessário constitui perda estimada por valor suficiente para cobrir as perdas esperadas na realização do contas a receber de antigas vendas que não possuem alienação fiduciária e provisão para distratos. A Administração entende que nos exercícios de 2024 e 2023, não há indícios de perdas relevantes e nem de distratos.

2.5 Imóveis a comercializar (Estoque de Terrenos)

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 do imóvel não for recuperável, comparado com o seu valor realizável por meio de fluxo de caixa esperados, uma provisão é contabilizada. No exercício de 2023 e 2024, realizadas as análises do valor contábil do estoque dos imóveis foi detectado que o valor do estoque está registrado pelo custo histórico, portanto o valor registrado está muito abaixo do valor de mercado, de modo que não há quaisquer indícios de "*impairment*".

O custo compreende o valor da aquisição do terreno.

2.6 Propriedades para Investimentos

2.6.1 Reconhecimento e mensuração

A propriedade para investimento é inicialmente reconhecida pelo seu custo de aquisição, que inclui o preço de compra e quaisquer custos diretamente atribuíveis à transação, tais como honorários legais, impostos de transferência e outros custos de transação.

As propriedades para investimento, especificamente os terrenos, são mantidas com a intenção de valorização de capital. A valorização de capital é monitorada regularmente, e qualquer indicação de que o valor recuperável do terreno é inferior ao seu valor contábil deverá ser considerada para fins de teste de impairment. Se houver impairment, o valor é reconhecido no resultado do exercício da Sociedade.

As transferências para ou de propriedades para investimento são feitas quando houver uma alteração de uso, como início de ocupação pelo proprietário ou início de desenvolvimento com objetivo de venda. A propriedade para investimento é baixada quando alienada ou retirada de uso permanente. Qualquer ganho ou perda na alienação é reconhecido no resultado do período.

2.6.2 Avaliação do valor recuperável de ativos (*impairment*)

A Administração da Sociedade revisa anualmente o valor contábil líquido de seus ativos, com objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de valor recuperável. Quando essas evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração, ajustando o valor contábil líquido recuperável. Para os exercícios 2023 e 2024 a Sociedade não detectou desvalorização relevantes não submetendo assim ao teste de *impairment*.

2.7 Passivos financeiros

2.7.1 Reconhecimento e mensuração

Um passivo financeiro é classificado como mensurado pelo valor justo por meio de resultado caso seja definido como mantido para negociação ou designado como tal no momento do seu reconhecimento inicial. Os custos da transação são reconhecidos no resultado conforme incorridos. Esses passivos financeiros são mensurados pelo valor justo e eventuais mudanças no valor justo, incluindo ganhos com juros e dividendos, são reconhecidas no resultado do exercício.

2.7.2 Mensuração subsequente

Após o reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos, fornecedores e contas a pagar são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetiva. A Sociedade analisou as contas a pagar inclusive os dividendos e concluiu que o prazo para pagamento é inferior a 90 dias, de modo que não realizou a mensuração subsequente.

2.7.3 Desreconhecimento de passivos financeiros

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

2.8 Fornecedores e credores por imóveis compromissados

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 à 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.

As obrigações na aquisição de imóveis são reconhecidas inicialmente pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas e são apresentadas acrescidas de encargos financeiros incorridos, quando aplicável. No exercício de 2024 a Sociedade não apresenta resultado na conta Fornecedores e nem credores por imóveis compromissados haja vista que os imóveis compromissados são próprios.

2.9 Provisões

As provisões são reconhecidas quando a Sociedade tem uma obrigação presente, legal ou não formalizada, como resultado de eventos passados e é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor possa ser feita.

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

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

2.10 Impostos Correntes e diferidos

As despesas com tributos do exercício compreendem os impostos corrente e diferido, ambos reconhecidos na demonstração do resultado. Os tributos são calculados com base nas leis tributárias promulgadas na data do balanço. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Sociedade nas declarações de impostos de renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

Impostos Correntes

A Sociedade apura os seus principais tributos de acordo com os regimes descritos no quadro abaixo:

Tributos	Lucro Presumido
Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas (IRPJ)	Após o cálculo da Base presumida de lucro de acordo com a Lei 9.249/95. Alíquotas de 15% acrescidos de adicional de 10% pelo excedente de R\$ 240 mil.
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL)	Após o cálculo da Base presumida de lucro de acordo com a Lei 9.249/95. Alíquotas de 9%.
Programas de Integração Social (PIS)	Alíquota de 0,65% sobre a Receita Bruta.
Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS	Alíquota de 3% sobre a Receita Bruta.

Conforme facultado pela legislação tributária, a opção pelo lucro presumido está condicionada ao faturamento anual do exercício anterior inferior a R\$ 78.000.000.

Impostos Diferidos

O imposto de renda e contribuição social diferidos são reconhecidos usando-se o método do passivo sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações contábeis. Uma das principais diferenças corresponde ao critério de apuração das receitas pelo regime fiscal (regime de caixa) e societário.

O imposto de renda e contribuição social diferidos ativo são reconhecidos somente se for provável de que lucro tributável futuro esteja disponível e contra o qual os prejuízos fiscais e as diferenças temporárias possam ser usados.

Os impostos de renda diferidos ativos e passivos são compensados quando há um direito exequível legalmente de compensar os ativos fiscais correntes contra os passivos fiscais correntes e quando os impostos de renda diferidos ativos e passivos se relacionam com os impostos de renda incidentes pela mesma autoridade tributável sobre a entidade tributária ou diferentes entidades tributáveis onde há intenção de liquidar os saldos em uma base líquida.

2.11 Capital social

O Capital Social da Sociedade no exercício de 2024 foi alterado pelos seguintes eventos:

- a) Em 30/07/2024 - Redução do Capital Social no valor de R\$ 127.498 (cento e vinte e sete mil, quatrocentos e noventa e oito reais), em razão da Cisão Parcial com versão de parte do Patrimônio para a Cindenda ITAPURANGA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, conforme Laudo de Avaliação, Protocolo de Justificação e Ata de Assembleia Geral Extraordinária datada de 30/07/2024;
- b) Em 30/09/2024 - Redução do Capital Social no valor de R\$ 695.129 (seiscentos e noventa e cinco mil, cento e vinte e nove reais), em razão da Cisão Parcial com versão de parte do Patrimônio para as Cindendas: ITAPURANGA 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, ITAPURANGA 3 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, ITAPURANGA 4 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e ITAPURANGA 5 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, conforme Laudo de Avaliação, Protocolo de Justificação e Ata de Assembleia Geral Extraordinária datada de 30/09/2024;
- c) Em 29/10/2024 - Redução do Capital Social no valor de R\$ 320.888 (trezentos e vinte mil, oitocentos e oitenta e oito reais), sem alteração do número de Ações emitidas, conforme Ata de Assembleia Geral Extraordinária datada de 29/10/2024.

2.12 Distribuição de dividendos

A distribuição de dividendos para os acionistas da Sociedade é reconhecida como um passivo nas demonstrações contábeis da Sociedade ao final do exercício, com base em seu estatuto social. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório somente é provisionado na data em que são aprovados pelos acionistas, em Assembleia Geral.

2.13 Reconhecimento de receitas

2.13.1 Apuração e apropriação do resultado de venda de terrenos

(a) Terrenos

Nas vendas a prazo de terrenos, o resultado é apropriado no momento em que os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade são transferidos, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

(b) Venda de Terrenos

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.

O modelo de negócios da Sociedade é predominantemente baseado em contratos de compra e venda de imóveis (terrenos em estoque). A Sociedade transfere a propriedade (terrenos) mediante confissão de dívidas para receber através de permuta financeira conforme o fluxo de venda das unidades autônomas (permuta financeira), sendo o preço mínimo estabelecido para cada incorporação. No exercício de 2024 foram reconhecidas as receitas de incorporações imobiliárias que ultrapassaram o prazo de carência de 180 dias após o seu registro no Cartório de Registro de Imóvel da respectiva Incorporação, uma vez transferido para as incorporadoras os riscos, controles e benefícios mais significativos sobre os terrenos comercializados, no montante de R\$ 11.248.302 (onze milhões, duzentos e quarenta e oito mil, trezentos e dois reais), sendo reconhecida a Receita Tributável quando do recebimento efetivo dos valores correspondentes a venda das unidades autônomas, na proporção de sua participação em cada empreendimento imobiliário.

2.13.2 Receitas financeiras

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido, usando o método da taxa efetiva de juros.

2.14 Demonstrações dos fluxos de caixa

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com a Deliberação CVM nº 547, de 13 de agosto de 2008, que aprovou o Pronunciamento Contábil CPC 03 (R2) (IAS 7) - "Demonstração dos Fluxos de Caixa", emitido pelo CPC.

2.15 Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2024

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

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

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

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

Se o direito da entidade de postergar a liquidação de um passivo estiver sujeito a covenants, tais covenants afetam a existência desse direito no final do período do relatório somente se a obrigação de cumprir o covenants existir no final do período do relatório ou antes dele;

A classificação de um passivo como circulante ou não circulante não é afetada pela probabilidade de a entidade exercer seu direito de postergar a liquidação; e

No caso de um passivo que possa ser liquidado, por opção da contraparte, pela transferência dos instrumentos patrimoniais da própria entidade, tais termos de liquidação não afetam a classificação do passivo como circulante ou não circulante somente se a opção for classificada como instrumento patrimonial.

Essas alterações não têm efeito sobre a mensuração de quaisquer itens nas demonstrações contábeis consolidadas do Grupo. No entanto, a classificação de certos empréstimos contraídos mudou de não circulante para circulante como resultado da aplicação das emendas para o exercício atual, bem como para o período comparativo.

b) Alterações na norma IFRS 16/CPC 06 R2 Arrendamento

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

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

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

c) Alterações na IAS 7/CPC 03 (R2) e IFRS 7/CPC 40 (R1)

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

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

Essas alterações não tiveram efeito nas demonstrações contábeis da Sociedade.

2.16 Novas normas, revisões e interpretações emitidas que ainda não estraram em vigor em 31 de dezembro de 2024

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

Alterações na IAS 21/CPC 02 (R2) - exigem a divulgação de informações que permitam aos usuários das demonstrações contábeis compreenderem o impacto de uma moeda não ser cambiável - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2025;

a) Alterações na IFRS 7/CPC 40 (R1) e IFRS 9/CPC 48 - classificação e mensuração de instrumentos financeiros e contratos que fazem referência à eletricidade dependente da natureza - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2026;

b) Alterações na IFRS 7/CPC 40 (R1) e IFRS 9/CPC 48 - podem afetar significativamente como as entidades contabilizam o desreconhecimento de passivos financeiros e como os ativos financeiros são classificados quando estes utilizam sistemas de transferência eletrônica para liquidação - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2026;

c) IFRS 18 Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras.

A nova norma, que foi emitida pelo IASB em abril de 2024, substitui a IAS 1/CPC 26 R1 e resultará em grandes alterações às Normas Contábeis IFRS, incluindo a IAS 8 Base de Preparação de Demonstrações Financeiras (renomeada de Políticas Contábeis, Mudanças nas Estimativas Contábeis e Erros). Embora a IFRS 18 não tenha qualquer efeito sobre o reconhecimento e a mensuração de itens nas demonstrações financeiras consolidadas, espera-se que tenha um efeito significativo na apresentação e divulgação de determinados itens. Essas mudanças incluem categorização e subtotais na demonstração do resultado, agregação/desagregação e rotulagem de informações e divulgação de medidas de desempenho definidas pela administração. Uma norma correlata ainda não foi emitida no Brasil - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2027;

d) Alterações na IFRS 19 Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações - permite que as subsidiárias elegíveis apliquem as Normas Contábeis em IFRS com os requisitos de divulgação reduzidos da IFRS 19 - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2027;

e) Atualmente, a Companhia está avaliando o impacto dessas novas normas e alterações contábeis. Para as alterações da IFRS 19 a Companhia espera não ser elegível para aplicar os requisitos de divulgação reduzidos.

A entidade avaliou as suas políticas contábeis no contexto da referida Orientação e não identificou a necessidade de ajustes nas suas demonstrações contábeis.

3 Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2024	2023
Bancos conta movimento	775	2.651
CDI / Renda Fixa	1.105.863	413.254
Certificados de Depósitos Bancários e Aplicações Compromissadas	3.503.498	16.266
	4.610.136	432.171

O saldo de aplicações financeiras está representado por certificados de depósitos bancários e aplicações em operações compromissadas, remunerados com base na variação do CDI. Os certificados de depósitos bancários (CDB) são remunerados em média às taxas aproximadas ao CDI, podem ser resgatados a qualquer tempo, sem prejuízo da remuneração.

4 Contas a receber de clientes

	2024	2023
Vendas contratadas atualizadas	67.520.412	66.388.404
(-) Parcelas recebidas	(13.767.718)	(10.116.294)
Saldo líquido a receber	53.752.694	56.272.110
Saldo líquido a receber-Circulante	13.377.816	3.274.766
Saldo líquido a receber-Não Circulante	40.374.878	52.997.344
	53.752.694	56.272.110

5 Estoque de imóveis à venda

	2024	2023
Saldo Inicial	23.295.759	25.159.921
(-) Dação em Pagamento	(320.888)	-
(-) Vendas de Terrenos	-	(769.703)
(-) Transferência para o Imobilizado	(52.271)	-
(-) Cisão Parcial	(822.626)	-
Ajuste ref. Unificação de Lotes	(205.041)	(1.094,459)
Saldo Final	21.894.933	23.295.759

6 Propriedades para Investimentos

	2024	2023
Reserva Part. Do Pat. Natural	3.803.707	3.803.707
Chácara Águas B	1.301.289	1.301.289
Área Destinada a Poço	3.014	-
Área Destinada a ETE-Estação de Tratamento	49.257	-
	5.157.267	5.104.996

7 Dividendos a Pagar

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Saldo Anterior	2.920.000	7.308.091
Transferência da Reserva de Retenção de Lucro	8.498.230	5.400.000
Dividendos Pagos no Período (a)	(11.593.118)	(9.788.091)
Dividendos Distribuídos (b)	7.849.134	-
	<u>7.674.246</u>	<u>2.920.000</u>

(a) Pagos a CIX Itapuranga Fundo De Investimento Imobiliário;

(b) Dividendos distribuídos após a destinação de 5% da Reserva Legal.

8 Impostos diferidos

<u>Descrição</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
IRPJ e CSLL diferidos	1.598.487	1.679.889
PIS e COFINS diferidos	2.192.630	2.052.703
Impostos diferidos	3.791.117	3.732.592
Não circulante	<u>3.791.117</u>	<u>3.732.592</u>

Imposto de renda e Contribuição Social diferidos e PIS e COFINS diferidos

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS diferidos, são registrados para refletir os efeitos fiscais futuros decorrente de diferenças temporárias entre a base fiscal, determinada pelo recebimento (regime de caixa) - Instrução Normativa SRF nº 84/79, e a base contábil do lucro imobiliário, apurado com base nos critérios da Nota Explicativa 2.11.

<u>Descrição</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
No início do exercício	1.679.890	1.610.453
Despesas (receitas) no resultado	(81.403)	69.436
Imposto de renda e contribuição social diferidos	1.598.487	1.679.889
PIS e COFINS diferidos	2.192.630	2.052.703
Tributos diferidos	<u>3.791.117</u>	<u>3.732.593</u>

9 Adiantamentos de Clientes

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Valores Recebidos (a)	3.887.982	-
	<u>3.887.982</u>	<u>-</u>

(a) Refere-se a valores recebidos como sinal, na aquisição de imóveis destinados a empreendimentos pendentes de autorização ambiental.

10 Patrimônio Líquido

10.1 Capital social

O capital social da Sociedade em 2023 era de R\$ 16.983.491 (dezesesseis milhões, novecentos e oitenta e três mil, quatrocentos e noventa e um reais) e em 2024 passou a ser R\$ 15.839.976 (quinze milhões, oitocentos e trinta e nove mil, novecentos e setenta e seis reais), composto de Ações Ordinárias Nominativas sem valor Nominal e distribuídas da seguinte forma:

	2024	2023
Cix Itapuranga Fundo de Invest. Imobiliário (100%)	<u>153.348.408</u>	<u>161.154.206</u>

10.2 Política de dividendos

No exercício de 2024 a Sociedade apurou o lucro de R\$ 8.262.246 (oito milhões, duzentos e sessenta e dois mil, duzentos e quarenta e seis reais), após a destinação de 5% para Reserva Legal, destinou R\$ 7.849.134 (sete milhões, oitocentos e quarenta e nove mil, cento e trinta e quatro reais) para a conta especial Reserva de Retenções de Lucros para posterior deliberação e aprovação dos dividendos pelos acionistas.

11 Lucro bruto

Descrição	2024	2023
Receita operacional bruta	11.329.201	15.540.148
Impostos incidentes	(646.882)	(566.850)
Receita Líquida	<u>10.682.319</u>	<u>14.973.298</u>
Custos dos imóveis vendidos	(296.195)	(2.562.002)
Lucro bruto	<u>10.386.124</u>	<u>12.411.296</u>

12 Despesas por natureza

	2024	2023
Despesas Administrativas		
Benefícios a Empregados	(58.320)	(249.007)
Despesas Tributárias	(1.604.078)	(1.628.288)
Outras despesas administrativas	(174.022)	(731.371)
	<u>(1.836.420)</u>	<u>(2.608.666)</u>
Outras (despesas) e receitas operacionais		
Equivalência Patrimonial	-	(4.534)
Outras receitas operacionais	-	3.098
	<u>-</u>	<u>(1.436)</u>

13 Resultado financeiro

	2024	2023
Despesas financeiras		
Despesas bancárias	(9.985)	(4.337)
Outras despesas financeiras	(10.633)	(497.564)
Receitas financeiras		
Rendimento de aplicações financeiras	12.683	145.910
Outras receitas financeiras	75.130	93.407
	<u>67.195</u>	<u>(262.584)</u>

14 Gerenciamento de riscos e instrumentos financeiro

As atividades da Sociedade expõem a diversos riscos financeiros: risco de mercado (incluindo taxa de juros dos financiamentos de crédito imobiliário, risco de taxa de juros de fluxo de caixa e risco de preço de determinados ativos avaliados ao valor justo), risco de crédito e risco de liquidez. O programa de gestão de risco se concentra na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Sociedade. A Sociedade não tem como prática fazer uso de instrumentos financeiros derivativos para proteger exposições a risco.

A gestão de risco é realizada pela tesouraria central da Sociedade, a qual identifica, avalia e protege a Sociedade contra eventuais riscos financeiros.

(a) Risco de crédito

O risco de crédito é administrado corporativamente. O risco de crédito decorre de contas a receber de clientes, depósitos em bancos e ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

Com relação ao risco de crédito do contas a receber de clientes, esses riscos são administrados por normas específicas de análise de crédito por ocasião de cada venda. De forma geral, o risco é julgado como praticamente nulo, visto que (i) todas as vendas são realizadas com alienação fiduciária dos bens vendidos; (ii) a posse dos imóveis é concedida apenas por ocasião da aprovação do repasse do financiamento bancário para o adquirente do imóvel. No caso de unidades para as quais a Sociedade esteja financiando de forma direta o adquirente, a alienação fiduciária dos bens vendidos dão a segurança necessária para mitigar riscos de crédito.

A Sociedade mantém parcela substancial dos recursos disponíveis de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras (Nota Explicativa 4) em certificados de depósito bancário e em papéis de conglomerado financeiros de primeira linha.

(b) Risco de liquidez

Decorre da possibilidade de redução dos recursos destinados para pagamentos de dívidas. A administração monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez da Sociedade para assegurar que se tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais.

Adicionalmente, a sociedade mantém saldos em aplicações financeiras passíveis de resgate a qualquer momento para cobrir eventuais descasamentos entre a data de maturidade de suas obrigações contratuais e sua geração de caixa

(c) Risco Operacional

É o risco de prejuízos diretos ou indiretos decorrentes de uma variedade de causas associadas a processos, pessoal, tecnologia e infraestrutura da Sociedade e de fatores externos, exceto riscos de crédito, mercado e liquidez, como aqueles decorrentes de exigências legais e regulatórias e de padrões geralmente aceitos de comportamento Sociedade. Riscos operacionais surgem de todas as operações da sociedade.

A sociedade monitora o risco operacional para evitar a ocorrência de prejuízos financeiros e danos à reputação da Sociedade e buscar eficácia de custos e para evitar procedimentos de controle que restrinjam iniciativa e criatividade.

A principal responsabilidade para o desenvolvimento e implementação de controles para tratar riscos operacionais é atribuída à alta administração. A responsabilidade é apoiada pelo desenvolvimento de padrões gerais da Sociedade para a administração de riscos operacionais nas seguintes áreas: (a) exigências para segregação adequada de funções, incluindo a autorização independente de operações; (b) exigências para a reconciliação e monitoramento de operações; (c) cumprimento com exigências regulatórias e legais; (d) documentação de controles e procedimentos; (e) exigências para a avaliação periódica de riscos operacionais enfrentados e a adequação de controles e procedimentos para tratar dos riscos identificados; (f) exigências de reportar prejuízos operacionais e as ações corretivas propostas; (g) desenvolvimento de planos de contingência; (h) treinamento e desenvolvimento profissional; (i) padrões éticos e comerciais; (j) mitigação de risco, incluindo seguro quando eficaz.

(i) Instrumentos financeiros

Para fins de divulgação, os valores justos dos ativos e passivos financeiros, juntamente com os valores contábeis estão apresentados no balanço patrimonial nas rubricas de caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber e outras contas a receber, fornecedores, outras contas a pagar e empréstimos e financiamentos e partes relacionadas.

(ii) Gestão de capital

Os objetivos da Sociedade ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de sua continuidade operacional, fortalecendo seu *rating* de crédito perante as instituições financeiras, a fim de suportar os negócios e reduzir esse custo.

(iii) Instrumentos financeiros derivativos

A Sociedade não efetua operações com instrumentos financeiros derivativos com o objetivo de mitigar ou de eliminar riscos inerentes à sua operação.

15 Aprovação das demonstrações financeiras

As demonstrações contábeis foram aprovadas pela Diretoria da Sociedade em 16 de abril de 2025.

Jayme Arthur Souto Loureiro
Diretor
CPF: 000.706.292-34

Selene Braga Xavier
Contadora
CRC/AM: 008933-O/4