

DUO PARTICIPACOES S/A



DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

31 de Dezembro de 2023 | 31 de Dezembro de 2024

SUMÁRIO

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO	4
BALANÇO PATRIMONIAL.....	7
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO.....	9
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE.....	10
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA	11
DEMONSTRAÇÃO DA MUTAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	12
INDICADORES FINANCEIROS	13
1. INFORMAÇÕES GERAIS.....	15
1.1. INFORMAÇÃO DO SEGUIMENTO	15
2. BASE DE ELABORAÇÃO E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS.....	17
2.1 DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE E BASES DE ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS.	17
2.2. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS, JULGAMENTOS, ESTIMATIVAS E PREMISSAS SIGNIFICATIVAS.....	17
2.3. BASE DA CONSOLIDAÇÃO E INVESTIMENTOS EM COLIGADAS e CONTROLADAS	18
3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA.....	35
4. CONTAS A RECEBER CLIENTES.....	35
5. ESTOQUES.....	36
6. TRIBUTOS A RECUPERAR.....	36
7. OUTROS ATIVOS	37
8. TRANSAÇÕES ENTRE PARTES RELACIONADAS	37
9. INSTRUMENTOS FINANCEIROS - ANC.....	39
10. INVESTIMENTOS EM PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS	39
11. IMOBILIZADO, INTANGÍVEL E PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO	39
12. OBRIGAÇÕES SOCIAIS E TRABALHISTAS	40
13. OBRIGAÇÕES FISCAIS E TRIBUTÁRIAS.....	40
14. OUTRAS OBRIGAÇÕES.....	41
15. EMPRÉSTIMOS, FINANCIAMENTOS E DEBÊNTURES	41
16. PASSIVO DIFERIDO	42
16.1 – RESULTADOS DIFERIDOS DE OBRAS EM ANDAMENTO	42

16.2 TRIBUTOS DIFERIDOS	42
17. PROVISÕES PARA RISCOS TRIBUTÁRIOS, TRABALHISTAS E CÍVEIS.....	43
18. PATRIMÔNIO LÍQUIDO	43
18.1. CAPITAL SOCIAL.....	43
18.2. RESERVAS DE LUCROS	44
19. LUCRO BRUTO	45
20. DESPESAS COM VENDAS	46
21. DESPESAS GERAIS ADMINISTRATIVAS.....	46
22. OUTRAS DESPESAS E RECEITAS OPERACIONAIS.....	46
23. RESULTADO FINANCEIRO	47
24. RETIFICAÇÃO DE ERROS	47

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Prezados acionistas,

A DUO Participações S.A. é uma holding familiar controladora da Almeida Carneiro Construtora e Incorporadora Ltda, além de deter participações em imóveis para renda.

Em 2024, a DUO Participações registrou um crescimento de 2090% na receita consolidada em relação a 2023, encerrando o ano com um lucro líquido de R\$ 16.738.159 milhões.

Para 2025, a empresa segue apostando na expansão do segmento de imóveis para renda, impulsionada pela entrega do SIXMALL, empreendimento no qual a DUO detém 30% de participação. Com isso, a expectativa é de um aumento de 100% na receita desse segmento.

Além disso, a Almeida Carneiro, principal ativo da holding, continua se destacando, projetando um guidance de R\$130 milhões para 2025.



DUO PARTICIPACOES S/A

43.488.680/0001-47

DESEMPENHO FINANCEIRO

Receita Operacional Bruta

A receita operacional bruta consolidada da Companhia totalizou R\$ 102.509.875 milhões em 2024, um aumento de 1919% quando comparado a 2023;

Deduções da Receita e Receita Operacional Líquida

Em 2024, as deduções da receita operacional consolidada totalizaram R\$ 1.020.266 milhões e em 2023 R\$ 444.352 mil.

Considerando essa variação a Companhia registrou uma receita operacional líquida consolidada de R\$ 101.489.610 milhões em 2024, um aumento 2090% comparado à receita registrada em 2023.

Custos das Vendas e dos Serviços Prestados

Em 2024, os custos das vendas e dos serviços prestados consolidado, aumentaram em 14646%, totalizando R\$76.749.130 milhões.

Resultado Bruto

O resultado bruto consolidado de 2024 foi de R\$ 24.740.479 milhões, representando um aumento de 502% comparado a 2023.

Despesas e Receitas Operacionais

Em 2024, as despesas e receitas operacionais consolidadas totalizaram R\$ 5.113.112 milhões negativos, e em 2023 totalizaram R\$ 2.770.098 milhões positivos.

EBITDA

Em 2024, a Companhia alcançou um EBITDA consolidado de R\$ 19.627.368 milhões um aumento de 185% comparado a 2023



	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Resultado Líquido do Exercício	6.683.214	18.934.550	16.738.159	5.926.488
(+/-) Imposto de Renda e Contribuição Social	54.896		2.260.369	524.425
(+/-) Resultado Financeiro Líquido	12.147	11.190	480.363	273.520
(+/-) Depreciação/Amortização			148.477	158.430
Totais	6.750.256	18.945.741	19.627.368	6.882.864

Resultado Financeiro

Em 2024, o resultado financeiro líquido consolidado totalizou R\$480.363 mil negativos e em 2023 R\$273.520 mil negativos, representando um aumento de 76%.

Resultado Líquido

Em 2024, a Companhia registrou um lucro líquido consolidado de R\$ 16.738.159 milhões e em 2023 R\$ 5.926.488 milhões, um aumento de 182%.

BALANÇO PATRIMONIAL

31 de Dezembro de 2023 | 31 de Dezembro de 2024

(Em Reais)

DUO PARTICIPACOES S/A

43.488.680/0001-47

Balanço Patrimonial do exercício 2024 de 01/01/2024 a 31/12/2024

Ativo	Notas	CONTROLADORA 31/12/2024	CONSOLIDADO 31/12/2024	CONTROLADORA 31/12/2023	CONSOLIDADO 31/12/2023	AH
Circulante						
Caixa e equivalentes de caixa	3	21.322	7.324.851	18.064	497.483	1372%
Contas a receber e outros recebíveis - AC	4	292.762	105.855.790	-	434.591	24258%
Estoques	5	1.256.894	57.870.851	636.547	11.035.271	424%
Tributos a Recuperar	6	5.358	34.925	110	7.408	371%
Outros Créditos Circulantes	7	86.985	4.301.224	63.133	203.769	2011%
Total Circulante		1.663.321	175.387.640	717.854	12.178.521	1340%
Não circulante						
Realizável a Longo Prazo		978.835	84.508.363	47.373	4.490.936	1782%
Clientes e Outros Recebíveis - ANC	4	483.779	81.169.532	-	-	
Créditos com Partes Relacionadas	8	31.673	505.954	47.270	3.377.403	-85%
Dividendos a receber		-	-	-	-	
Instrumentos Financeiros - ANC	3	1.271	362.645	103	222.019	63%
Outros Créditos Não Circulantes	7	462.113	2.470.232	-	891.514	177%
Investimentos em participações societárias	10	30.447.830	404.605	25.843.411	18.381.080	-98%
Imobilizado	11	-	2.367.785	-	1.233.837	92%
Intangível		-	-	-	-	
Total Não Circulante		31.426.665	87.280.753	25.890.784	24.105.852	262%
Total do Ativo		33.089.986	262.668.393	26.608.638	36.284.374	624%

BALANÇO PATRIMONIAL

31 de Dezembro de 2023 | 31 de Dezembro de 2024

(Em Reais)

DUO PARTICIPACOES S/A
Balanco Patrimonial do exercicio 2024 de 01/01/2024 a 31/12/2024



Passivo e Patrimônio Líquido	Notas	CONTROLADORA	CONSOLIDADO	CONTROLADORA	CONSOLIDADO	AH
		31/12/2024	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2023	
Circulante						
Fornecedores e outras contas a pagar	14	-	1.936.085	467.477	611.340	217%
Empréstimos, financiamentos e debêntures - PC	15	-	2.328.294	-	2.322.287	0%
Obrigações sociais e trabalhistas	12	-	536.552	-	52.518	922%
Obrigações fiscais e tributárias	13	10.727	967.737	-	147.508	556%
Obrigações com Partes Relacionadas - PC	-	-	-	-	-	-
Outras Obrigações Circulantes	14	107.501	9.221.946	751.000	999.103	823%
Total Circulante		118.228	14.990.614	1.218.477	4.132.755	263%
Não circulante						
Empréstimos, financiamentos e debêntures - PNC	15	-	33.935.561	-	1.112.118	2951%
Obrigações por integralização de capital	-	-	-	-	-	-
Obrigações com Partes Relacionadas - PNC	8	1.051.998	5.138.715	955.301	961.623	434%
Obrigações com dividendos a pagar	-	-	-	-	-	-
Resultados Diferidos de Obras em Andamento	16.1	-	140.947.091	-	-	-
Tributos Diferidos	16.2	46.594	1.898.447	-	47.760	3875%
Passivos contingentes	17	-	22.000	-	-	-
Outras Obrigações Não Circulantes	14	3.115.591	2.413.930	760.314	403.200	499%
Total Não Circulante		4.214.183	184.355.744	1.715.615	2.524.701	7202%
Total do Passivo		4.332.411	199.346.358	2.934.092	6.657.457	2894%
Patrimônio líquido						
Capital Social	18.1	570.000	570.000	570.000	570.000	0%
Participações de Não Controladores	18.1	-	10.872.838	-	730.390	1389%
(-) Capital a Integralizar	-	-	-	-	-	-
(-) Capital a Integralizar (Não Controladoras)	18.1	-	(968.577)	-	(28.750)	3269%
AFAC	18.1	2.847.421	2.847.421	2.607.421	6.103.279	-53%
Ajuste de Avaliação Patrimonial	18.2	-	13.108	-	13.108	0%
Reservas de lucro	18.2	20.497.125	40.778.411	1.569.495	20.330.788	101%
Resultado do Período	18.2	6.683.214	16.738.159	18.934.550	5.926.488	182%
(-) Distribuição de Lucros do Período	18.2	(1.840.184)	(7.529.324)	(6.920)	(4.018.386)	87%
Total do Patrimônio Líquido		28.757.575	63.322.035	23.674.546	29.626.917	114%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		33.089.986	262.668.393	26.608.638	36.284.374	624%

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

31 de Dezembro de 2023 | 31 de Dezembro de 2024

(Em Reais)

DUO PARTICIPACOES S/A

43.488.680/0001-47

Demonstração do Resultado do exercício 2024 de 01/01/2024 a 31/12/2024

Demonstração de Resultado	Notas	CONTROLADORA	CONSOLIDADO	CONTROLADORA	CONSOLIDADO	AH
		31/12/2024	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2023	
Receita operacional líquida	19	1.625.914	101.489.610	-	4.633.256	2090%
Custo das Vendas e Serviços	19	(487.500)	(76.749.130)	-	(520.490)	14646%
Resultado Bruto	19	1.138.414	24.740.479	-	4.112.766	502%
Margem Bruta		70%	24%		89%	-73%
Receitas (despesas) operacionais						
Despesas com Vendas	20	-	(1.919.078)	-	(142.933)	1243%
Despesas gerais administrativas	21	(37.342)	(3.246.022)	(81.797)	(2.635.860)	23%
Outras Despesas e Receitas Operacionais	22	(513.827)	(342.875)	(190.416)	(461.601)	-26%
Resultado de Equivalência Patrimonial	22	6.163.012	394.863	19.217.953	6.010.492	-93%
Ebitda		6.750.256	19.627.368	18.945.741	6.882.864	185%
Depreciação/Amortização	21	-	(148.477)	-	(158.430)	-6%
Resultado antes das Receitas e Despesas Financeiras		6.750.256	19.478.891	18.945.741	6.724.433	190%
Despesas financeiras	23	(15.786)	(985.085)	(11.194)	(418.480)	135%
Receitas financeiras	23	3.639	504.722	3	144.960	248%
Resultado Financeiro Líquido	23	(12.147)	(480.363)	(11.190)	(273.520)	76%
Resultado antes dos Tributos sobre o Lucro		6.738.109	18.998.528	18.934.550	6.450.913	195%
Imposto de Renda e Contribuição Social						
Tributos Correntes	22	(54.896)	(2.260.369)	-	(524.425)	
Tributos Diferidos		-	-	-	-	
Resultado Líquido do exercício	18.2	6.683.214	16.738.159	18.934.550	5.926.488	182%
Atribuível						
Aos acionistas controladores		-	-	-	-	
Aos acionistas não controladores		-	-	-	-	
Ações / Quotas em circulação no final do exercício		570.000	570.000	570.000	570.000	0%
Resultado básico por ações/quotas		11,72	29,37	33,22	10,40	182%

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE

31 de Dezembro de 2023 | 31 de Dezembro de 2024

(Em Reais)

DUO PARTICIPACOES S/A
43.488.680/0001-47

Demonstração do Resultado Abrangente 2024 de 01/01/2024 a 31/12/2024

	Notas	CONTROLADORA 31/12/2024	CONSOLIDADO 31/12/2024	CONTROLADORA 31/12/2023	CONSOLIDADO 31/12/2023
Resultado líquido do exercício	18.2	6.683.214	16.738.159	18.934.550	5.926.488
Ajustes de Exercícios Anteriores		-	(88.545)	-	(3.292)
Total dos resultados abrangentes do exercício		6.683.214	16.649.614	18.934.550	5.923.196

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

31 de Dezembro de 2023 | 31 de Dezembro de 2024

(Em Reais)

DUO PARTICIPACOES S/A

43.488.680/0001-47

Demonstração dos Fluxos de Caixa do exercício 2024 de 01/01/2024 a 31/12/2024

Fluxo das Atividades Operacionais	Notas	CONTROLADORA	CONSOLIDADO	CONTROLADORA	CONSOLIDADO
		31/12/2024	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2023
Lucro Líquido do Exercício	18.2	6.683.214	16.738.159	18.934.550	5.926.488
Ajustes por:					
(+) Ajustes de Exercícios Anteriores	24	-	(88.545)	-	(3.292)
(+) Depreciação e Amortização	21	-	148.477	-	158.430
(+) Ajuste Equivalência Patrimonial	21	(6.163.012)	(394.863)	(19.217.953)	(6.010.492)
Lucro Ajustado		520.202	16.403.227	(283.403)	71.134
(Aumento) redução nos ativos operacionais:					
Variação de Contas a receber de clientes	4	(776.540)	(186.590.731)	-	(434.591)
Variação do Estoque	5	(620.348)	(46.835.580)	-	(6.163.123)
Variação de Tributos a Recuperar	6	(5.248)	(27.518)	(3)	(6.773)
Variação de Contas a receber com Partes Relacionadas	8	15.597	2.871.449	(47.270)	(3.377.403)
Variação de Instrumentos Financeiros	3	(1.168)	(140.626)	-	(221.876)
Variação de Outros ativos	7	(485.965)	(5.676.173)	(38.012)	(696.755)
(Aumento) redução nos passivos operacionais:					
Variação de Contas a pagar a fornecedores	14	(467.477)	1.324.745	(83.028)	(9.710)
Variação de Obrigações Sociais e Trabalhistas	12	-	484.033	-	165.879
Variação de Obrigações fiscais	13	57.321	2.670.917	-	58.737
Variação de Contas a pagar a Partes Relacionadas	8	96.697	4.177.092	657.701	662.623
Variação de Outros passivos	14	1.711.778	151.202.664	1.166.700	1.057.689
Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades de operacionais		44.849	(60.136.500)	1.372.685	(8.894.168)
Fluxos de caixa das atividades de investimentos					
Aquisições de Ativo Imobilizado / Intangível	11	-	(1.282.425)	-	(1.370.835)
Outros Investimentos	18.2	-	18.628.066	-	20.458.445
Variações de Investimentos Societários	10	1.558.593	18.371.338	(2.825.029)	(12.376.425)
Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades de investimentos		1.558.593	35.716.980	(2.825.029)	6.711.185
Fluxo de caixa das Atividades de Financiamentos					
Aumento/Redução de capital	18.1	240.000	5.946.763	1.477.000	2.976.409
Captação de empréstimos e financiamentos, líquidos	15	-	32.829.450	-	3.585.655
Dividendos pagos	18.2	(1.840.184)	(7.529.324)	(6.920)	(4.018.386)
Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades de Financiamentos		(1.600.184)	31.246.889	1.470.080	2.543.678
Aumento (Redução) no Caixa e Equivalentes		3.258	6.827.368	17.736	360.695
Variação no saldo de caixa e equivalentes de caixa:					
Saldos iniciais de caixa e equivalentes de caixa	3	18.064	497.483	329	136.788
Saldos finais de caixa e equivalentes de caixa	3	21.322	7.324.851	18.064	497.483
Aumento (Redução) no caixa e equivalentes de caixa		3.258	6.827.368	17.736	360.695

DEMONSTRAÇÃO DA MUTAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

31 de Dezembro de 2023 | 31 de Dezembro de 2024

(Em Reais)

DUO PARTICIPACOES S/A

43.488.680/0001-47

Demonstração da Mutação do Patrimônio Líquido do exercício 2024 de 01/01/2024 a 31/12/2024

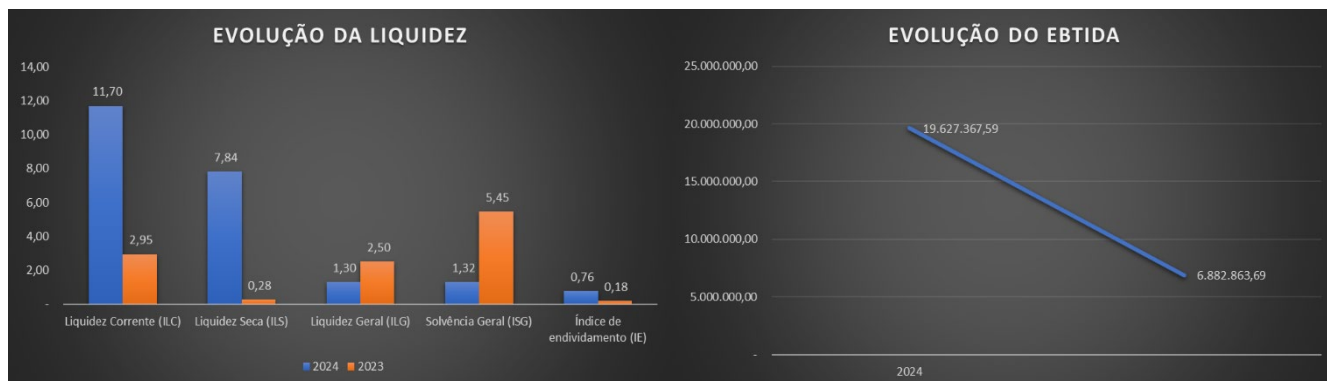
	Notas	Capital Social	Capital Social (N�o Controladas)	Ajustes de Avalia�o Patrimonial	Reservas de Lucro		Resultados Acumulados	Total
					Reserva Legal	Reserva de reten�o de lucros		
Saldo Inicial em 01/01/2023	18	1.700.421	2.517.853	-	-	-	(72.173)	4.146.101
Capital Social		-	-	-	-	-	-	-
Capital Social (N�o Controladas)	18.1	-	247.500	-	-	-	-	247.500
(-) Capital a Integralizar		-	-	-	-	-	-	-
(-) Capital a Integralizar (N�o Controladas)	18.1	-	(28.750)	-	-	-	-	(28.750)
AFAC	18.1	1.477.000	1.460.896	-	-	-	-	2.937.896
Ajustes de Exerc�cios Anteriores	24	-	-	-	-	-	(3.292)	(3.292)
Resultado do Exerc�cio	18.2	-	-	-	-	-	5.926.488	5.926.488
Transfer�ncias	18.2	-	-	-	-	-	20.406.253	20.406.253
Dividendos Distribuidos	18.2	-	-	-	-	-	(4.018.386)	(4.018.386)
Ajustes de Avalia�o patrimonial	18.2	-	-	13.108	-	-	-	13.108
Destina�o dos resultados:								
Constitui�o da reserva legal		-	-	-	-	-	-	-
Constitui�o da reserva de lucros retidos		-	-	-	-	-	-	-
Saldo Final em 31/12/2023	18	3.177.421	4.197.499	13.108	-	-	22.238.890	29.626.917
Capital Social		-	-	-	-	-	-	-
Capital Social (N�o Controladas)	18.1	-	10.142.448	-	-	-	-	10.142.448
(-) Capital a Integralizar		-	-	-	-	-	-	-
(-) Capital a Integralizar (N�o Controladas)	18.1	-	(939.827)	-	-	-	-	(939.827)
AFAC	18.1	240.000	(3.495.859)	-	-	-	-	(3.495.859)
Ajustes de Exerc�cios Anteriores	24	-	-	-	-	-	(88.545)	(88.545)
Resultado do Exerc�cio	18.2	-	-	-	-	-	16.738.159	16.738.159
Transfer�ncias	18.2	-	-	-	-	-	18.628.066	18.628.066
Dividendos Distribuidos	18.2	-	-	-	-	-	(7.529.324)	(7.529.324)
Ajustes de Avalia�o patrimonial		-	-	-	-	-	-	-
Destina�o dos resultados:								
Constitui�o da reserva legal		-	-	-	-	-	-	-
Constitui�o da reserva de lucros retidos		-	-	-	-	-	-	-
Saldo Final em 31/12/2024	18	3.417.421	9.904.261	13.108	-	-	49.987.246	63.322.035

INDICADORES FINANCEIROS

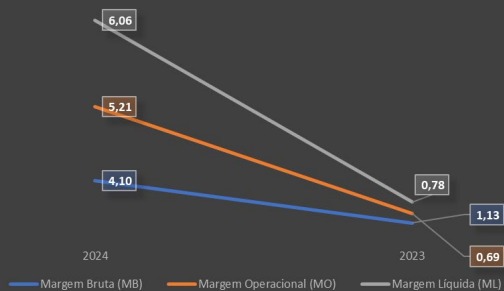
31 de Dezembro de 2023 | 31 de Dezembro de 2024

(Em Reais)

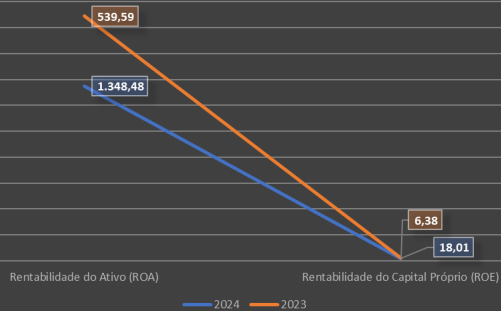
DESCRIÇÃO	2024	2023	CONCEITO
Liquidez Corrente (ILC)	11,70	2,95	AC / PC
Liquidez Seca (ILS)	7,84	0,28	(AC - Estoques) / PC
Liquidez Geral (ILG)	1,30	2,50	(AC + RLP) / (PC + PÑC)
Solvência Geral (ISG)	1,32	5,45	AT/PT
Índice de endividamento (IE)	0,76	0,18	PT/AT
EBITDA	19.627.367,59	6.882.863,69	RB + RO
Margem Bruta (MB)	4,10	1,13	RB / VL
Margem Operacional (MO)	5,21	0,69	RO / VL
Margem Líquida (ML)	6,06	0,78	RL / VL
Giro do Ativo (GA)	2,59	7,83	VL / AT
Rentabilidade do Ativo (ROA)	1.348,48	539,59	EBIT / AT
Rentabilidade do Capital Próprio (ROE)	18,01	6,38	RL / PLm
EVOLUÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	63.322.035,30	29.626.916,93	AT - PT



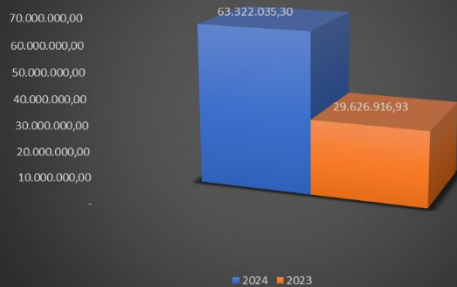
EVOLUÇÃO DAS MARGENS DE LUCRO



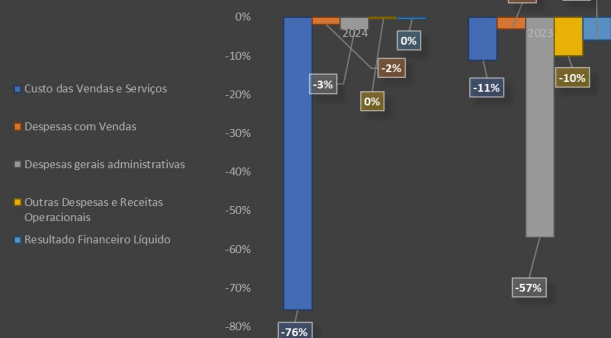
EVOLUÇÃO DA RENTABILIDADE



EVOLUÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO



ANÁLISE VERTICAL DOS RESULTADOS



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

31 de Dezembro de 2023 | 31 de Dezembro de 2024

(Em Reais)

1. INFORMAÇÕES GERAIS

A **DUO PARTICIPACOES S/A** é uma sociedade anônima de capital fechado. Foi constituída em 13/09/2021, registrada na JUCEB sob o NIRE 29300040690 e com inscrição no CNPJ sob o nº 43.488.680/0001-47, tendo como objetivo principal a Compra e vendas de imóveis próprios.

A Empresa é administrada pelo Presidente Bailon Lopes Carneiro Neto e pela Diretora Maria Figueiredo Almeida, cada um com 50% das ações da Empresa.

1.1. INFORMAÇÃO DO SEGUIMENTO

a) Critério de identificação dos segmentos operacionais.

A companhia definiu a segmentação de sua estrutura operacional levando em consideração a forma com a qual a Administração gerencia o negócio.

Os segmentos operacionais apresentados nas demonstrações contábeis são demonstrados a seguir:

- Compra e venda de imóveis próprios
- Holdings de instituições não-financeiras
- Aluguel de imóveis próprios
- Loteamento de imóveis próprios
- Atividades de consultoria em gestão empresarial, exceto consultoria técnica específica
- Serviços de engenharia
- Outras atividades profissionais, científicas e técnicas não especificadas anteriormente

b) Informações gerais

Reflexos externos

O mercado imobiliário brasileiro encerrou 2024 com um desempenho impressionante. De acordo com dados da

Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), os lançamentos imobiliários aumentaram 18,6% em comparação com 2023. As vendas também seguiram uma trajetória positiva, apresentando crescimento de 20,9% na comparação anual.

Em 2024, a economia brasileira apresentou um crescimento de 3,4%, o mais significativo desde a recuperação pós-pandemia. Esse desempenho superou as expectativas do mercado, impulsionado por investimentos robustos e pelo consumo das famílias, em grande parte devido a iniciativas governamentais que aumentaram a renda disponível.

A inflação anual de 2024 ficou em 4,8%, acima da meta estabelecida, levando o Banco Central a elevar as taxas de juros em 275 pontos base desde setembro, atingindo 13,25%. Espera-se que o crescimento do PIB desacelere para 2% em 2025 devido a essas políticas monetárias mais restritivas.

Em relação ao mercado de trabalho, o Brasil encerrou 2024 com uma taxa de desemprego de 6,2%, o menor nível desde 2012. Os setores de comércio e construção civil foram os principais responsáveis pela geração de empregos, embora a taxa de informalidade no trabalho ainda seja elevada.

No campo fiscal, o governo implementou um novo arcabouço fiscal visando substituir o teto de gastos. Este regime limita o crescimento das despesas públicas a 70% do aumento real das receitas governamentais do ano anterior, com limites mínimo e máximo de 0,6% e 2,5% ao ano, respectivamente. Apesar das intenções de alcançar um superávit primário de 0,5% do PIB em 2025, especialistas expressaram ceticismo quanto à viabilidade dessas metas, especialmente diante de desafios como a necessidade de aumento de receitas e possíveis pressões por gastos sociais.

Além disso, medidas como a isenção de Imposto de Renda para salários de até R\$ 5.000 mensais contribuíram para a redução da arrecadação, aumentando preocupações fiscais. Essas ações, juntamente com a desvalorização do real e a necessidade de ajustes fiscais, geraram debates sobre possíveis cortes em áreas sensíveis como saúde e educação, levantando preocupações sobre o impacto em programas sociais.

Em resumo, 2024 foi um ano de crescimento econômico significativo no Brasil, mas também de desafios fiscais e inflacionários. As políticas adotadas tiveram efeitos mistos, e o cenário para 2025 exige equilíbrio entre estímulo ao crescimento e responsabilidade fiscal.

(Fonte: IBGE, Reuters, IOB)

2. BASE DE ELABORAÇÃO E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

2.1 DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE E BASES DE ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS.

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e nos pronunciamentos e nas orientações e nas interpretações emitidas pelo CPC e pelo CFC. As demonstrações contábeis da Companhia foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, conforme o NBCTG 26 R5 Apresentação das Demonstrações Contábeis, Resolução 1154/2009 R1.

A administração afirma que todas as informações relevantes próprias das demonstrações contábeis estão sendo evidenciadas e que correspondem as utilizadas por ela na sua gestão.

As demonstrações contábeis foram, elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos em alguns casos, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir.

A emissão das demonstrações contábeis foi autorizada pela Diretoria em 02 de maio de 2025.

Após a sua emissão, somente o acionista têm o poder de alterar as demonstrações contábeis.

Mudanças nas principais políticas contábeis estão descritas na Nota explicativa 2.

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações contábeis, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem àquelas utilizadas pela Administração na sua gestão.

2.2. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS, JULGAMENTOS, ESTIMATIVAS E PREMISSAS SIGNIFICATIVAS

As preparações das demonstrações contábeis estão de acordo com os CPCs e as Resoluções do CFC exige que a Administração faça julgamentos e utilize premissas, a fim de estimar e determinar os valores de certos ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir significativamente dessas estimativas.

As principais incertezas, premissas e estimativas estão relacionadas, principalmente, aos seguintes aspectos: custo orçado das obras em andamento, garantia de gastos pós obra, vida útil do ativo imobilizado, provisões cíveis, provisão para participações nos lucros e resultados e projeções para realização de tributos diferidos ativos ou passivos entre outros.

Estimativas e premissas são revisadas de maneira contínua. O impacto de tais revisões é reconhecido no resultado do exercício em que são efetuadas, conforme dispõe a seção 10 da Resolução 1255/2009 R1.

2.3. BASE DA CONSOLIDAÇÃO E INVESTIMENTOS EM COLIGADAS e CONTROLADAS

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia e das controladas descritas na nota explicativa c.8. Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras consolidadas, sendo destacada a participação dos acionistas não controladores.

a) Empresas controladas

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico) nas quais a Companhia tem o direito de (i) dirigir as atividades relevantes; (ii) exposição, ou direitos, a retornos variáveis da sua participação na investida; e (iii) capacidade de utilizar seu poder sobre a investida para afetar o valor dos retornos ao investidor.

Nesse método, os componentes dos ativos, passivos e resultados são consolidados integralmente e o valor patrimonial da participação dos acionistas não controladores é determinado pela aplicação do percentual de participação deles sobre o patrimônio líquido das controladas.

As informações contábeis individuais e consolidadas, incluem as informações contábeis da Companhia e de entidades controladas diretamente pela Companhia ou indiretamente através de suas controladas. O controle é obtido quando a Companhia:

- ✓ Tem poder sobre a investida;
- ✓ Está exposta, ou tem direitos, a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a investida;
- ✓ Tem a capacidade de usar esse poder para afetar seus retornos variáveis.

A Companhia reavalia se detém ou não o controle de uma investida se fatos e circunstâncias indicarem a ocorrência de alterações em um ou mais de um dos três elementos de controle relacionados anteriormente.

A consolidação de uma controlada começa quando a Companhia obtém o controle sobre a controlada e termina quando a Companhia perde o controle sobre a controlada. Especificamente, as receitas e despesas de uma controlada adquirida ou alienada durante o exercício são incluídas nas demonstrações do resultado e outros resultados abrangentes a partir da data em que a Companhia obtém o controle até a data em que a Companhia deixa de controlar a controlada.

Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as companhias consolidadas do Grupo são eliminados integralmente nas informações contábeis consolidadas.

Nas informações contábeis da Controladora, as informações contábeis das controladas são reconhecidas através do

método de equivalência patrimonial.

As práticas contábeis são consistentemente aplicadas em todas as companhias consolidadas, e as informações contábeis das companhias investidas são preparadas para o mesmo período de divulgação.

Conforme descrito na nota explicativa 2.1, as informações contábeis individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. No caso da Companhia, essas práticas diferem das IFRSs aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, em relação às informações contábeis separadas, somente no que se refere à capitalização de juros incorridos pela controladora, em relação aos ativos das controladas, nas informações contábeis individuais.

(a) moeda funcional e de apresentação

As demonstrações contábeis estão apresentadas em reais (R\$), que também é a moeda funcional da Companhia e, também, a sua moeda de apresentação.

(b) Características qualitativas das Demonstrações Contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas em observância do regime de competência e dentro das exigências da NBC TG Estrutura Conceitual, conforme a seguir:

Características qualitativas fundamentais:

Relevância: Foram consideradas como relevantes as informações capazes de fazer diferença nas decisões por parte dos usuários das demonstrações contábeis;

Representação Fidedigna: As informações contábeis foram consideradas fidedignas quando representavam com fidedignidade o fenômeno que estavam por representar, sendo completa, neutra e livre de erro e ainda retratando essencialmente a realidade econômica dos fatos contábeis.

Características qualitativas de melhoria:

Comparabilidade: Todas as demonstrações, bem como os quadros ilustrativos em notas explicativas foram produzidas com saldos de dois anos consecutivos, sendo o exercício encerrado (2024) e o imediatamente anterior (2023). O elenco de contas também foi produzido dentro do que recomendam as normas brasileiras de contabilidade já convergidas às normas internacionais (IFRS) para assim propiciar a comparabilidade com outras companhias no mercado;

Verificabilidade: Embora muitos valores apresentados nas demonstrações contábeis sejam baseados em estimativas, estes se prestam a verificabilidade de diferentes observadores, cômicos e independentes sendo possível chegar a um consenso, embora não necessariamente a um completo acordo, conforme determinada a NBCTGEC/2019, 2.30;

Tempestividade: Tomou-se cuidado especial para sempre produzir as informações contábeis dentro do tempo de decisão.

Compreensibilidade: Os relatórios e demonstrações contábeis foram elaborados visando atender usuários com razoável conhecimento de negócios e de atividade econômica e que analisem a informação diligentemente

Continuidade

As demonstrações contábeis foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Cia. de dar continuidade as suas atividades durante a elaboração das demonstrações contábeis. A Cia. está adimplente em relação às cláusulas de dívidas na data da emissão dessas demonstrações contábeis e a Administração não identificou nenhuma incerteza relevante sobre a capacidade da Cia. de dar continuidade as suas atividades nos próximos 12 meses.

(c) As principais julgamentos e estimativas contábeis adotadas pela Companhia são:

Julgamentos: a preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data base das demonstrações financeiras.

Estimativas e premissas: as principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data das demonstrações financeiras, envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidos a seguir:

(c.1) Apuração do resultado de Incorporação Imobiliária, venda de Imóveis e outras

São observados os procedimentos e as normas estabelecidas pelas Resoluções CFC no 1154/09 R1 e os pronunciamentos técnicos CPCs 12 R1 - Ajuste a Valor Presente, e as orientações técnicas OCPCs 01(R1) - Entidades de Incorporação Imobiliária e 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Brasileiras e Resolução 1255/2009 R1.

Receitas da atividade de venda de unidades

Obra concluída

a) As receitas de venda de unidades, são reconhecidas na data da venda, de acordo com o regime de competência.

b) A apuração do resultado da venda dos imóveis é feita segundo os seguintes critérios:

Nas vendas de unidades concluídas, a receita é reconhecida no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, e as receitas são mensuradas pelo valor justo da

contraprestação recebida ou a receber. Os juros prefixados são apropriados ao resultado observando o regime de competência.

Os custos incorridos são apropriados para o resultado de acordo com a fração ideal vendida até a data do fechamento.

Obra em andamento

As receitas de vendas de unidades em construção são apropriadas ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos.

Os custos incorridos são apropriados para o resultado de acordo para as unidades vendidas e de acordo com a fração ideal ou metro quadrado das unidades até a data do fechamento.

O custo orçado é revisado periodicamente, e pode ocasionar alterações nas estimativas contabilizadas, todas amplamente justificadas tecnicamente pela engenharia. 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 e Seção 10 da Resolução 1255/2009 R1.

Custos orçados: A Companhia monitora a evolução do orçamento de todos seus empreendimentos lançados e em construção, comparando-o com o orçamento realizado no início de sua contabilização e, os custos não incorridos são atualizados pelo CUB ou INCC ou re-orçados conforme necessidade, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados.

Distrato de contratos de unidades

Na ocorrência de distrato de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis, a receita e o custo reconhecido no resultado, conforme os critérios de apuração mencionados anteriormente, são revertidos e contabilizados a débito na rubrica "Vendas canceladas" e a crédito na rubrica "Custo dos imóveis vendidos", respectivamente.

A Administração realiza análises periódicas, a fim de identificar se existem evidências objetivas que indiquem que os benefícios econômicos associados à receita apropriada poderão não fluir para a entidade. Exemplos: (i) atrasos no pagamento das parcelas; (ii) condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros. Caso existam tais evidências, a respectiva provisão para distrato é registrada. O montante a ser registrado nesta provisão considera que o imóvel será recuperado pela Companhia, que eventuais montantes poderão ser retidos quando do pagamento das indenizações aos respectivos promitentes compradores, entre outros. Na ocorrência de distrato e devoluções para o cliente, a Cia. Registra a obrigação a pagar em contrapartida dedução de vendas.

Provisão para garantia



Constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos no período de garantia, com base no custo histórico de gastos incorridos e avaliação do setor de engenharia. A provisão é constituída em contrapartida ao resultado (custo), quando da entrega do bem.

Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento.

A provisão é constituída com base nas informações fornecidas pela engenharia da companhia e somente são reconhecidos os valores das unidades vendidas, o valor reconhecido em 2024 foi de R\$ 968.870.

(c.2) Contas a receber de vendas de unidades

Obras concluídas

O saldo da rubrica “Clientes” é mensurado pelo montante original de venda contratual, atualizado com juros prefixados e apropriados ao resultado observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

A conta de clientes representa o saldo a receber , a companhia não efetuou o AVP – Ajuste a valor presente pois não possui política de desconto, esta conforme NBCTG 12 R1.

O contas a receber não possui juros embutidos no contrato.

Obras em andamento

A Companhia adota os procedimentos e normas estabelecidos pela Resolução CFC no 1154/09 R1 e orientação técnica OCPCs 1 (R1) e a interpretação técnica ICPC 02, para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias, porém trabalha com contas diferidas no passivo não circulante o que permite identificar de forma clara a qualquer momento ,o saldo das contas a receber de unidades vendidas e ainda não concluídas, o total de vendas efetuadas e já apropriadas, portanto o saldo dos recebíveis está integralmente refletido nas demonstrações contábeis.

A conta de clientes representa o saldo a receber descontado o AVP – Ajuste a valor presente. O Conta a receber é corrigido durante a obra é corrigido pelo CUB.

A companhia analisa anualmente seus créditos e a possibilidade do não recebimentos dos mesmos, e quando necessário efetua a provisão de perdas por impairment, esta é estabelecida quando existe uma evidência objetiva de que a Cia. não será capaz de cobrar todos os valores devidos, de acordo com os prazos originais das contas a receber. A companhia decidiu por adotar a política baseada no Decreto 9580/2018, que trata das perdas de créditos não conbráveis, por entender ser a melhor estimativa, considerando or procedimento efetuados de cobrança pela companhia. A companhia efetuou a reversão no montante de R\$114.879 mil.

Resultado da atividade de serviços

São observados os procedimentos e as normas estabelecidas pelas Resoluções CFC no 1411/2012 e os pronunciamentos técnicos CPCs 12 R1 - Ajuste a Valor Presente e Resolução 1255/2009 R1.

- a) As receitas de serviços são reconhecidas quando os serviços são prestados, conforme o regime de competência.
- b) Os custos incorridos são apropriados para o resultado de acordo com a execução dos serviços, sendo controlados individualmente por tipo de gasto.

(c.3) Estoques

Obras em andamento

Os estoques são demonstrados ao custo de aquisição. O custo das obras em andamento é representado pela aquisição de terrenos, insumos destinados a execução do empreendimento, projetos entre outros, conforme Resolução CFC nº 1154/2009 R1, item 2.

Formação do custo

Os imóveis prontos a comercializar, e os em construção, são demonstrados ao custo de formação, que não excede o seu valor líquido realizável.

O valor realizável líquido é o preço de venda estimado, deduzidos os custos para finalizar o empreendimento (se aplicável), as despesas de vendas e os tributos. Os custos são controlados no grupo transitório durante todo o empreendimento e apropriados ao estoque e ao resultado de acordo com as unidades vendidas e não vendidas.

O custo de formação compreende o custo para aquisição do terreno, gastos necessários para aprovação do empreendimento com as autoridades governamentais, gastos com incorporação, gastos de construção relacionados com materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, e compreende também o custo financeiro incorrido durante o período de construção, até a finalização da obra.

A classificação dos terrenos para futuras incorporações entre o ativo circulante e o não circulante é realizada mediante a expectativa de prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente pela Administração. Os imóveis em construção e imóveis concluídos são classificados no ativo circulante, tendo em vista a sua disponibilidade para venda;

Capitalização de encargos financeiros

Os juros dos empréstimos, financiamentos, certificados de recebíveis e debêntures, identificados diretamente aos empreendimentos imobiliários, são qualificados a serem capitalizados como custo dos imóveis a comercializar na ocorrência dos seguintes fatos: (i) que as atividades necessárias para a construção ou para preparar o imóvel para comercialização estejam em progresso; e (ii) que os custos com empréstimos, financiamentos, certificados de recebíveis e debêntures estejam sendo incorridos.

Os encargos financeiros capitalizados e mantidos nos estoques de imóveis a comercializar são calculados proporcionalmente às unidades imobiliárias não comercializadas, sendo os encargos financeiros calculados proporcionalmente às unidades imobiliárias já comercializadas integralmente apropriadas ao resultado, como custo das unidades imobiliárias vendidas em conta específica.

Obras concluídas

Os estoques são demonstrados ao custo de aquisição. O custo das obras concluídas é representado pela aquisição de terrenos, insumos que foram utilizados na execução do empreendimento, projetos entre outros, conforme Resolução CFC nº 1154/2009 R1, item 2.

No término do empreendimento o estoque é desmembrado de acordo com a unidade disponível para venda, sendo o custo individualizado conforme a fração/metro quadrado de cada unidade, estas contabilizadas no ativo circulante da Cia.

(c.4) Caixa e equivalentes de caixa

Nessa categoria estão os montantes de caixa, fundos disponíveis em contas bancárias de livre movimentação e aplicações financeiras, que são representadas por investimentos temporários de liquidez imediata (até 90 dias), registrados ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento dos exercícios, com riscos insignificantes de mudança em seu valor de mercado ou de realização.

(c.5) Títulos e valores mobiliários

Os títulos e valores mobiliários recebem a classificação de “empréstimos e recebíveis” e estão demonstrados ao custo amortizado, sendo os efeitos das taxas de juros efetivas registrados na conta de resultado e apresentada na rubrica “Receitas financeiras”.

(c.6) Instrumentos Financeiros

Valor justo de instrumentos financeiros: quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados, como por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

As aplicações financeiras estão atualizadas pelas taxas pactuadas nos respectivos contratos, calculadas e apropriadas pró rata dia. Os créditos a receber estão apresentados líquidos do ajuste a valor presente, conforme determina a NBC

TG 12 R1 aprovada pela Resolução CFC nº 1329/2011, calculado sobre as parcelas das vendas a prazo, com base nas taxas de juros de mercado.

A prática contábil adotada para os instrumentos financeiros foi pautada no que determinam as: NBC TG 39 R5, NBC TG 40 R3. Para os instrumentos financeiros básicos foi adotado o método do custo amortizado.

O reconhecimento inicial dos instrumentos financeiros, ativos e passivos, foi efetivamente realizado quando a companhia tornou-se parte das disposições contratuais de um instrumento financeiro. A mensuração inicial de ativos e passivos financeiros se deu através do custo da operação, incluindo os custos de transação, com exceção dos instrumentos financeiros avaliados a valor justo por meio do resultado. Sempre que o instrumento financeiro se caracterizava como operação de financiamento os ativos e passivos foram ajustados a valor presente com base nos pagamentos futuros.

(c.7) Despesas comerciais a apropriar

Os gastos de comissão sobre vendas de empreendimentos em construção são ativados como pagamentos antecipados, seguindo a orientação técnica OCPC01(R1), e são apropriados ao resultado como parte das despesas comerciais, observando-se o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas e dos custos das unidades vendidas, exceto as comissões sobre vendas canceladas, que são lançadas ao resultado no caso de cancelamento ou quando for provável que não haverá pagamento dos valores contratados.

Os gastos de comissão sobre vendas de imóveis concluídos são reconhecidos diretamente no resultado em rubrica específica no grupo de despesas com vendas.

Os encargos relacionados com a comissão de venda pertencente ao adquirente do imóvel não constituem receita ou despesa da companhia e de suas controladas.

As demais despesas comerciais, incluindo propaganda e publicidade, são apropriadas ao resultado quando incorridas, de acordo com o regime de competência, no momento da sua veiculação.

(c.8) Investimentos

Os investimentos em outras sociedades, quando não relevantes, foram avaliados pelo custo de aquisição, porém quando relevantes sem controle das políticas operacionais e financeiras foram avaliados a valor justo no resultado e nas controladas pelo método de equivalência patrimonial.

Participações em controladas

Os investimentos em controladas são registrados pelo método de equivalência patrimonial nas demonstrações contábeis individuais, conforme NBCTG 18 R4. 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 reconhecida como receita (ou despesa) operacional. As movimentações na rubrica “Reservas de Capital”, ou em outros itens integrantes do patrimônio líquido são reconhecidas de forma reflexa, no patrimônio líquido da Companhia. As demonstrações contábeis das controladas são elaboradas com práticas consistentes e para o mesmo período de divulgação da Companhia.

Em coligadas

As participações em sociedades coligadas e controladas são registradas pelo método de equivalência patrimonial.

Denominação	Classificação	Método de contabilização	% de participação		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Equivalência
			2024	2023				
Cave Empreendimentos Imobiliários	Controlada	Consolidação	13%	13%	2.469.805	808.125	1.661.680	207.710
Mac Empreendimentos Imobiliários Spe	Controlada	Consolidação	32%	32%	1.596.960	4.374	1.592.587	510.896
Avenida Center Administração De	Controlada	Consolidação	48%	47%	7.048.225	894.156	6.154.069	2.982.943
G5 Administração De Bens Imóveis Ltda	Controlada	Consolidação	20%	20%	38.071	9.974	28.097	5.619
Almeida Carneiro Constr. e Incorp. Ltda	Controlada	Consolidação	95%	100%	28.797.497	3.603.708	25.193.789	23.934.099
HVA Administração de Bens Imóveis	Controlada	Consolidação	30%	0%	11.625.539	2.300.096	9.325.444	2.797.945
CAC Energy Ltda	Controlada	Consolidação	40%	0%	37.070	39.873 -	2.803	-
Marau Boulevard Empreendimentos Ltda	Controlada	Consolidação	0%	0%				
Spe Vento Sul	Coligada	Equivalência patrimonial	0%	0%				
		Saldo Inicial em 31/12/2023		Afac/Aquisições	Equivalência Patrimonial	Dividendos	Redução de Capital e Baixa	Saldo final em 31/12/2024
Controladora		25.843.411	9.276.564	6.163.012 -	6.633.844 -	4.201.313	30.447.830	

(c.9). Imobilizado

Demonstrado ao custo de aquisição, deduzido da depreciação acumulada, calculada pelo método linear, tomando-se por base a vida útil estimada dos bens, conforme nota explicativa nº 11. Conforme a Resolução 1154/2009 R1, os gastos incorridos com a construção dos estandes de vendas, apartamentos-modelo e respectivas mobílias passam a incorporar o ativo imobilizado da Companhia.

Tais ativos passam a ser depreciados após o lançamento e a efetivação do empreendimento, sendo a despesa registrada no resultado na rubrica “Despesas com vendas”, pela vida útil estimada utilizando como política as taxas atribuídas pelo fisco.

Foram considerados ativos imobilizados os ativos tangíveis que são mantidos para uso na produção ou fornecimento de bens ou de serviços ou para fins administrativos e que se espera que sejam utilizados durante mais do que um período.

O reconhecimento dos itens do imobilizado se deu quando existia probabilidade de benefício econômico futuro para a companhia e o custo do item foi mensurado de maneira confiável e ainda quando a companhia assumia substancialmente os Riscos, os Benefícios e o Controle de tais ativos, dentro da primazia da essência sobre a forma.

A mensuração dos itens do imobilizado, a formação do custo, foi realizada da seguinte forma: preço de compra, incluindo os tributos não recuperáveis e todos os demais custos até o ponto do imobilizado estar em condições de uso. Os itens adquiridos através de financiamento, exceto ativos qualificáveis, foram

considerados no reconhecimento inicial pelo valor presente dos pagamentos futuros ou valor justo, dos dois, o menor.

A depreciação é efetuada com base na vida útil utilizada pela Receita Federal do Brasil. A depreciação foi realizada assim que cada item do ativo imobilizado estava disponível para uso.

A depreciação de outros ativos é calculada com base no método linear conforme segue:

Descrição	Vida Útil (em anos)	Taxa de Depreciação
Máquinas e equipamentos	10	10% a.a
Móveis e utensílios	10	10% a.a
Computadores e periféricos	5	20% a.a
Veículos leves	5	20% a.a
Imóveis	25	4% a.a

A Companhia não possui ativos imobilizados próprios. A tabela abaixo representa os ativos imobilizados de suas controladas.

Consolidado	Em 31 de dezembro de 2024			Em 31 de dezembro de 2023
	Aquisição/Baixas	Depreciação acumulada	Líquido	
Máquinas e equipamentos	829.722	123.105	1.344.312	637.695
Móveis e utensílios	11.454	2.843	21.649	13.038
Computadores e periféricos	184.892	56.791	172.969	44.868
Veículos leves	118.121	(30.034)	678.357	530.202
Edificações e Construções	143.317	852	159.126	16.661
(+/-) Depreciação Societária	-	-	(8.627)	(8.627)
Totais	1.287.505	153.557	2.367.785	1.233.837

(c.10) Tributos sobre o lucro correntes e diferidos

Conforme facultado pela legislação tributária, a empresa, cujo faturamento anual do exercício anterior tenha sido inferior a R\$ 78.000.000,00, optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do imposto de renda e da contribuição social.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos (“impostos diferidos”) são reconhecidos sobre as diferenças temporárias no fim de cada exercício, entre os saldos de ativos e passivos reconhecidos nas demonstrações contábeis e as bases fiscais correspondentes usadas na apuração do lucro tributável. Os impostos diferidos passivos são geralmente reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias tributáveis, e os impostos diferidos ativos são

reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias dedutíveis apenas quando for provável que a Empresa apresentará lucro tributável futuro em montante suficiente para que tais diferenças temporárias dedutíveis possam ser utilizadas.

A recuperação do saldo dos impostos diferidos ativos é revisada no fim de cada exercício, e, quando não for mais provável que lucros tributáveis futuros propiciarão a recuperação de todo o ativo, ou parte dele, o saldo do ativo é ajustado ao montante que se estima recuperar. Impostos diferidos ativos e passivos são mensurados pelas alíquotas aplicáveis no período no qual se espera que o passivo seja liquidado ou o ativo seja realizado, com base nas alíquotas previstas na legislação tributária vigente no fim de cada exercício, ou quando uma nova legislação tiver sido substancialmente aprovada.

A mensuração dos impostos diferidos ativos e passivos reflete as consequências fiscais que resultariam da forma na qual se espera, no fim de cada exercício, recuperar ou liquidar o valor contábil desses ativos e passivos. As diferenças apuradas são, preponderantemente, relacionadas às diferenças na apropriação imobiliária ao resultado, pois pela sistemática fiscal os lucros são reconhecidos pelo regime de caixa e pela sistemática contábil de acordo com a metodologia descrita na nota explicativa nº 16.2.

Conforme facultado pela legislação tributária, a empresa, cujo tenha aderido ao Patrimônio de Afetação conforme Lei 10.931/2009, poderá tributar os recebimentos pelo Regime Especial de Tributação - RET.

Para esses empreendimentos a tributação é unificada a alíquota de 4% (quatro por cento) para todos os tributos sobre a receita, sendo incluídos Pis, Cofins, IRPJ e CSL sobre a receita das unidades imobiliárias. A base de cálculo do RET é calculada à sobre os valores recebidos das parcelas de clientes com todos os acréscimo, ou seja, multa e juros por inadimplemento, deduzidos os valores dos descontos incondicionais e pagamentos com distrato.

São contabilizados como obrigação de curto prazo e reconhecimentos no resultado no grupo de dedução de vendas para os tributos indiretos e despesas tributárias para os tributos sobre a renda.

Os tributos diferidos são reconhecidos sobre as diferenças temporárias no fim de cada exercício, entre os saldos de ativos e passivos reconhecidos nas demonstrações contábeis e as bases fiscais correspondentes usadas na apuração do lucro tributável.

Os impostos diferidos passivos são geralmente reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias tributáveis, e os impostos diferidos ativos são reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias dedutíveis apenas quando for provável que a Empresa apresentará lucro tributável futuro em montante suficiente para que tais diferenças temporárias dedutíveis possam ser utilizadas.

A recuperação do saldo dos impostos diferidos ativos é revisada no fim de cada exercício, e, quando não for mais provável que lucros tributáveis futuros propiciarão a recuperação de todo o ativo, ou parte dele, o saldo do ativo é

ajustado ao montante que se estima recuperar. Impostos diferidos ativos e passivos são mensurados pelas alíquotas aplicáveis no período no qual se espera que o passivo seja liquidado ou o ativo seja realizado, com base nas alíquotas previstas na legislação tributária vigente no fim de cada exercício, ou quando uma nova legislação tiver sido substancialmente aprovada.

A mensuração dos impostos diferidos ativos e passivos reflete as consequências fiscais que resultariam da forma na qual se espera, no fim de cada exercício, recuperar ou liquidar o valor contábil desses ativos e passivos. As diferenças apuradas são, preponderantemente, relacionadas às diferenças na apropriação do empreendimento ao resultado, pois pela sistemática fiscal os lucros são reconhecidos pelo regime de caixa e pela sistemática contábil de acordo com a metodologia descrita na nota explicativa nº 16.2.

(c.11) Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos são inicialmente reconhecidos pelo valor da transação e subsequentemente demonstrados pelo custo amortizado. As despesas com juros são reconhecidas com base no método de taxa de juros efetiva ao longo do prazo do empréstimo de tal forma que na data do vencimento o saldo contábil corresponda ao valor devido. Os juros são incluídos em despesas financeiras.

Os empréstimos são classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

(c.12) Demais Provisões

Provisões são reconhecidas quando existe uma obrigação presente (legal ou construtiva), como consequência de um evento passado, uma indicação provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feita. Quando é esperado que o valor de uma provisão seja reembolsado, no todo ou em parte, por exemplo, por força de um contrato de seguro, o reembolso é reconhecido como um ativo separado, mas apenas quando o reembolso for praticamente certo.

(c.13) Provisões, Ativos e Passivos Contingentes – riscos trabalhistas, tributários e cíveis

Tributos e demandas administrativas ou judiciais: a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto estão sujeitas no curso normal de seus negócios a fiscalizações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que seja movido contra a Companhia e suas controladas, podem ser adversamente afetados, independente do respectivo resultado.

As provisões quando envolviam incertezas foram constituídas dentro da melhor estimativa, fortemente alicerçadas sobre opiniões de especialistas. Quando ligadas à área jurídica, elas refletem a opinião dos assessores jurídicos e

advogados responsáveis por tais demandas, sempre levando em conta o Princípio da Prudência, conforme NBC TSP ESTRUTURA CONCEITUAL de 2016 Seção 1. A opinião dos advogados encontra-se baseada no critério da similaridade com processos anteriores, a complexidade e o próprio posicionamento dos Tribunais. Desta forma a administração da sociedade considera que as provisões são suficientes e refletem a melhor posição patrimonial nas respectivas datas das demonstrações contábeis.

As provisões são constituídas quando a Cia. tem uma obrigação na data das demonstrações contábeis resultado de eventos passados, era provável a exigência de benefício econômico para liquidação e o valor da obrigação pudesse ser estimado em base confiável.

Os passivos contingentes somente são reconhecidos quando existi uma probabilidade de saída de recursos e a possibilidade de se estimar de maneira confiável o montante.

(c.14). Demais ativos e passivos

Os demais ativos e passivos são apresentados ao valor de custo ou de realização (ativos), ou para valores conhecidos ou calculáveis (passivos), acrescidos, quando aplicável, dos rendimentos e encargos financeiros incorridos.

Classificação circulante e não circulante

A classificação entre o circulante e o não circulante é realizada com base na expectativa do lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente.

(c.15) Demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Demonstrações Contábeis

Com base na NBC TG 26 R5, a companhia elaborou as seguintes demonstrações contábeis individuais: Balanço Patrimonial, Demonstração do Resultado, Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido (DMPL), Demonstração dos Fluxos de Caixa (DFC) e Notas Explicativas.

Os resultados das controladas adquiridas ou alienadas durante o exercício estão incluídos nas demonstrações consolidadas do resultado e do resultado abrangente a partir da data da efetiva aquisição ou até a data da efetiva alienação, conforme aplicável.

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

(c.16) Demonstrações por segmento

A Companhia tem como objeto social e atividade preponderante a incorporação e construção de imóveis residenciais, comerciais, conforme nota explicativa nº 1. De acordo com as informações apresentadas nestas demonstrações contábeis, às atividades de arrendamento de imóveis não atingiram os parâmetros mínimos quantitativos de receita, lucro e ativos conforme NBC TG 22 R2. A administração decidiu pela não divulgação devido ao percentual em relação ao total de receitas e lucros.

(d) Conjunto de Demonstrações Contábeis

Com base na NBC TG 26 R5, Resolução CFC nº 1185/2009 a empresa elaborou as seguintes demonstrações contábeis individuais: Balanço Patrimonial, Demonstração do Resultado, Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido (DMPL), Demonstração dos Fluxos de Caixa (DFC) e Notas Explicativas.

(d.1) Determinação do Resultado

A Demonstração do Resultado foi estruturada em conformidade com as Normas Brasileiras de Contabilidade, conforme preceitua a NBC TG 26 (R5), item nº 82, iniciando a partir da Receita Líquida, sendo ainda subdivida em operações continuadas e operações descontinuadas. Foram classificadas em operações continuadas aquelas que a empresa espera que tenham continuidade pelo menos por mais doze meses da data das demonstrações contábeis, sendo que as demais operações foram classificadas como operações descontinuadas. Os ativos imobilizados alienados na abrangência destas demonstrações, para os quais os administradores da entidade manifestaram o firme propósito de reposição por outro item de mesma natureza foram classificados como operações continuadas e para os quais a entidade não tinha interesse em reposição foram classificados como operações descontinuadas.

O resultado foi apurado segundo o regime de competência onde os efeitos das operações e de outros eventos são reconhecidos quando ocorrem (e não quando são recebidos ou pagos como caixa ou equivalente de caixa) e são registrados na contabilidade e divulgados nas demonstrações contábeis dos períodos aos quais se referem. Foram ainda consideradas as legislações específicas e demais legislações aplicáveis tais como as normas brasileiras de contabilidade, editadas e aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) em consonância com as normas internacionais de contabilidade conhecidas como IFRS.

Obra em andamento

As receitas de vendas, serviços e locação somente foram reconhecidas quando possível estimar de forma confiável e ainda de acordo com o estágio de execução do referido serviço, através do método da percentagem completada, e quando todas as seguintes condições foram consideradas satisfeitas: o valor da receita pode ser mensurado de forma confiável; é provável que os benefícios econômicos associados com a transação fluirão para a empresa; o estágio de execução da transação ao final do período de referência pode ser mensurado de forma confiável; os custos incorridos para a transação e os custos para completar a transação podem ser mensurados de forma confiável, tudo em conformidade com o que determina a NBC TG ESTRUTURA CONCEITUAL, que assim determina: “a receita deve ser reconhecida na demonstração do resultado quando resultar em aumento nos benefícios econômicos futuros relacionado com aumento de ativo ou com a diminuição de passivo, e puder ser mensurado com confiabilidade [...]”

Obra concluída

As receitas de vendas serviços e locação somente foram reconhecidas quando possível estimar de forma confiável, a receita de venda de unidade foi reconhecida de acordo com as unidades vendidas, os custos apropriados conforme seu custo reconhecido no estoque, tudo em conformidade com o que determina a NBC TG ESTRUTURA CONCEITUAL, Resolução CFC nº. 1154/2009 R1.

A receita deve ser reconhecida na demonstração do resultado quando resultar em aumento nos benefícios econômicos futuros relacionado com aumento de ativo ou com a diminuição de passivo, e puder ser mensurado.

Os serviços que foram executados por um número indeterminado de atos durante um período foram reconhecidos com base nas medições efetuadas.

As receitas decorrentes de aplicações financeiras foram reconhecidas através do regime de competência sempre que era provável que benefícios econômicos associados com a transação fluirão à empresa e o valor da receita pudesse ser mensurado de forma confiável. Os juros foram reconhecidos através da aplicação do método da taxa efetiva de juros.

(d.2) Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

A Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido tem objetivo apresentar o resultado da empresa para um período contábil, tanto receitas e despesas, que foram reconhecidas diretamente dentro do patrimônio líquido e ainda demonstrar os efeitos das mudanças em práticas contábeis (convergências às normas internacionais de contabilidade)

e correções de erros de exercícios anteriores, valores investidos pelos sócios, os lucros e outras distribuições que possam ter ocorrido durante os períodos cobertos pelas demonstrações contábeis.

A Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido (DMPL) apresenta todas as movimentações ocorridas dentro do patrimônio líquido durante os períodos cobertos por estas demonstrações contábeis e financeiras.

(d.3) Demonstração do Fluxo de Caixa

A Demonstração dos Fluxos de Caixa (DFC) tem a finalidade de demonstrar os fluxos de caixas e equivalentes de caixa ocorridos durante os períodos cobertos pelas demonstrações contábeis. Esta demonstração foi elaborada através do regime de caixa conforme determina a NBC TG 03 (R3), Resolução CFC nº. 1.296/2010 e está apresentada pelo método indireto de maneira a deixar transparentes os fluxos operacionais, investimentos e financiamentos da empresa.

Foram classificadas como equivalentes de caixa as aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez que são mantidas pela empresa com a finalidade de atender aos compromissos de caixa de curto prazo e não para investimentos e outros fins. O tempo do curto prazo foi considerado pela empresa como sendo de até 90 dias da data do fechamento das demonstrações contábeis.

Nas atividades operacionais foram consideradas todas aquelas que visam gerar receitas à empresa de maneira constante, em especial, todas as transações que passaram pelo resultado decorrente da atividade fim da empresa.

Foram classificados como atividades de investimentos as aquisições ou alienações de ativos de longo prazo e outros investimentos não incluídos em equivalentes de caixa, em especial: pagamentos de caixa para aquisições de ativos imobilizados, ativos intangíveis e outros ativos de longo prazo; recebimentos de caixa resultantes da venda de ativo imobilizado, intangível e outros ativos de longo prazo; pagamentos para aquisição de instrumentos de dívida ou patrimoniais de outras empresas e participações societárias (exceto desembolsos referentes a títulos considerados como equivalentes de caixa ou mantidos para negociação ou venda); recebimentos de caixa resultantes da venda de instrumentos de dívida ou patrimoniais de outras empresas e participações societárias (exceto recebimentos referentes a títulos considerados como equivalentes de caixa ou mantidos para negociação ou venda); adiantamentos de caixa e empréstimos concedidos a terceiros; recebimentos de caixa por liquidação de adiantamentos e amortização de empréstimos concedidos a terceiros; pagamentos de caixa por contratos futuros, contratos a termo;

recebimentos de caixa derivados de contratos futuros, contratos a termo, contratos de opção, exceto quando tais contratos forem mantidos para negociação ou venda, ou os recebimentos forem classificados como atividades de financiamento.

Foram classificados como atividades de financiamentos aquelas que resultam das alterações no tamanho e na composição do patrimônio líquido e dos empréstimos da empresa, em especial: caixa recebido pela emissão de instrumento patrimonial ou equivalente de caixa; pagamentos de caixa a investidores para adquirir ou resgatar quotas da empresa; caixa recebido por empréstimos, títulos de dívida, hipotecas e outros empréstimos de curto e longo prazos; pagamentos para amortização de empréstimo; pagamentos de caixa por um arrendatário para redução do passivo relativo a arrendamento mercantil (leasing) financeiro.

(d.4) Demonstração do Resultado abrangente

De acordo com a Resolução CFC nº 1.185/09 R1 e o CPC 26 R1 a demonstração do resultado abrangente é obrigatória, mesmo não sendo prevista na Lei nº 6.404/76.

O normativo internacional define o resultado abrangente como “uma alteração no patrimônio líquido de uma sociedade durante um período, decorrente de transações e outros eventos e circunstâncias não originados dos sócios. Isso inclui todas as mudanças no patrimônio durante o período, exceto aquelas resultantes de investimentos dos sócios e distribuições aos sócios”.

A demonstração de resultados abrangentes é uma importante ferramenta de análise, pois, respeitando o princípio de competência de exercícios, atualiza o capital próprio dos sócios, através do registro no patrimônio líquido (e não no resultado) das receitas e despesas incorridas, porém de realização financeira “incerta”, uma vez que decorrem de investimentos de longo prazo, sem data prevista de resgate ou outra forma de alienação.

Na prática o resultado abrangente visa apresentar os ajustes efetuados no Patrimônio Líquido como se fosse um lucro da empresa, por exemplo, a conta ajuste da avaliação patrimonial, registra as modificações de ativos e passivos a valor justo, que pelo princípio da competência não entram na DRE, no entanto, no lucro abrangente estas variações serão computadas, a fim de apresentar o lucro o mais próximo da realidade econômica da empresa.

(e) Classificação circulante e não circulante



Os ativos e passivos no balanço patrimonial são classificados como circulante quando mantidos principalmente para negociação e quando se espera realizá-los dentro de 12 meses após o período de divulgação. Os demais ativos e passivos são classificados como não circulantes. Os ativos e passivos fiscais diferidos são classificados no ativo e passivo não circulante.

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Representado por:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Caixa			45.962	5.078
Bancos	21.322	18.064	2.954.112	114.727
Valores Bloqueados			435.877	
Total	21.322	18.064	3.435.950	119.805
Alicações Financeiras				
Cdb's			1.169.713	356.345
Fundos de Investimentos			2.722.146	21.333
Capital Social	1.271	103	21.182	143
Consórcios			281.358	221.876
Títulos de Capitalização			60.105	
(-) Avp			(2.958)	
Total	1.271	103	4.251.546	599.697
Total Geral	22.593	18.168	7.687.496	719.502
Total circulante	21.322	18.064	7.324.851	497.483
Total não circulante	1.271	103	362.645	222.019

4. CONTAS A RECEBER CLIENTES

Os clientes estão reconhecidos pelo valor líquido de realização.

Representado por:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Duplicatas a Receber - Obras concluídas	776.540		17.355.929	381.797
Duplicatas a Receber - Obras em andamento			169.617.214	
Duplicatas a Receber - outros			31.239	
Duplicatas a Receber locação/serviços			20.940	52.794
Totais	776.540	-	187.025.322	434.591
Total circulante	292.762	-	105.855.790	434.591
Total não circulante	483.779	-	81.169.532	

5. ESTOQUES

Considerado como o custo de unidades disponíveis para venda, assim como adiantamento a fornecedores e insumos para aplicação nas obras.

Representado por:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Terrenos			4.000.000	1.220.000
Projetos em andamento			63.707	
Unidades Concluídas	1.240.000	619.652	20.946.328	3.317.014
Unidades Concluídas Permutadas			1.244.471	
Obras em andamento	16.894	16.894	26.058.803	6.215.828
Custo com Financiamento			80.660	
Estoque de Material			5.476.882	282.429
Totais	1.256.894	636.547	57.870.851	11.035.271
Total circulante	1.256.894	636.547	57.870.851	11.035.271

6. TRIBUTOS A RECUPERAR

Representado por:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
IRRF			5.218	266
CSRF			1.234	1.485
INSS			10.164	
IRPJ	5.358		7.209	1.356
CSLL			3.117	
PIS				2
COFINS			3.630	21
Saldo Negativo de IRPJ		110	4.353	4.277
Totais	5.358	110	34.925	7.408
Total circulante	5.358	110	34.925	7.408

7. OUTROS ATIVOS

Representado por:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Adiantamentos a funcionários			22.895	1.354
Adiantamentos a fornecedores		5.681	1.172.152	130.405
Outros adiantamentos	25.000	25.000	84.978	25.000
Empréstimos a receber com partes não relacionadas	212.113		2.197.104	873.376
Crédito por venda de Quotas - Danilo Nascimento				18.138
Tributos Diferidos ANC			23.128	
Valores a receber por venda de cotas	250.000		250.000	
Despesas a apropriar		32.331	2.953.245	42.129
Pagamentos Indevidos	121	121	303	121
Outros valores a receber	61.864		67.652	4.760
Totais	549.098	63.133	6.771.456	1.095.283
Total circulante	86.985	63.133	4.301.224	203.769
Total não circulante	462.113	-	2.470.232	891.514

8. TRANSAÇÕES ENTRE PARTES RELACIONADAS

As seguintes transações foram conduzidas com partes relacionadas:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Créditos a receber				
Danilo Nascimento Santana		20.000	15.507	20.000
Francis NTI II Adm. de Bens Imoveis			44.948	
Presto Prest. De Serv. Traumatologicos			22.131	
Edifik Partic. e Empreendimentos Ltda			48.001	
ML Viana Adm. de Bens Próprios Ltda			63.110	10.443
BR Negocios Imobiliarios Ltda		27.270		27.270
Cave Empreendimentos Imobiliários	500			82.173
Cac Energy Ltda	31.173		700	
G5 Administração De Bens Imóveis Ltda			201	
Hva Administração De Bens Imóveis			2.000	
Condomínio Bay View			153.995	253.409
Bailon Lopes Carneiro Neto			75.000	75.000
G2 Investimentos Imobiliarios Ltda			41.600	
Farani Empreendimentos Imobiliários			37.300	145.503
Orizzon Empreendimentos				22.470
Vila Di Mari Empreendimentos				25.000
Cac 10				1.351
Cac 11				2.713.014
Cac 12				1.771
Myk Empreendimentos Imobiliários Spe			1.461	
Totais	31.673	47.270	505.954	3.377.403
Total não circulante	31.673	47.270	504.493	3.377.403
	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Obrigações a pagar				
Duo Patrimonial LTDA				304.592
Almeida Carneiro Construtora e Incorporadora Lt	754.441	806.101	2.201	82.173
Edifik Partic. e Empreendimentos Ltda			34.875	
Da Hora Participações Ltda	149.200	149.200	2.592.286	277.294
Danilo Nascimento Santana			5.000	
Antonio Carneiro Machado			8.000	
G2 Investimentos Imobiliarios Ltda			1.272.435	152.092
Krek Administração Ltda			2.250	
ML Viana Adm. de Bens Próprios Ltda			141.597	145.472
Falves Adm. de Bens Próprios Ltda			1.750	
Avenida Center Adm de Imoveis	97.856			
Mac Empreendimentos Imobiliários Spe	50.501			
CAC12 Empreendimentos Imobiliarios			946.500	
Bailon Lopes Carneiro Neto			5	
Farani Empreendimentos Imobiliários			49	
Petra Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda			37.300	
Hva Administração De Bens Imóveis			1.461	
Cac 11 Empreendimentos Imobiliarios			93.007	
Totais	1.051.998	955.301	5.138.715	961.623
Total não circulante	1.051.998	955.301	5.138.715	961.623

9. INSTRUMENTOS FINANCEIROS - ANC

Representado por:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Empréstimos e Financiamentos			16.757.564	3.434.405
Caixa e equivalentes e Aplicações Financeiras	22.593	18.168	7.687.496	719.502
Caixa Líquido (Dívida Líquida)	22.593	18.168	24.445.060	4.153.907
Patrimônio Líquido	28.757.575	23.674.546	63.322.035	29.626.917
Relação Caixa Líquido e Patrimônio Líquido	0	0	0	0
	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Categorias de Instrumentos Financeiros:				
Ativos Financeiros:				
Caixas e Equivalentes	21.322	18.064	3.435.950	119.805
Aplicações Financeiras	1.271	103	4.251.546	599.697
Contas a Receber	1.325.639	63.133	193.796.778	1.529.874
Partes Relacionadas	31.673	47.270	505.954	3.377.403
Passivos Financeiros:				
Fornecedores		467.477	1.936.085	611.340
Empréstimos e Financiamentos			16.757.564	3.434.405
Contas a Pagar	2.280.388	1.511.314	3.611.091	1.402.303
Terrenos a pagar	942.704		8.024.784	
Partes Relacionadas	1.051.998	955.301	5.138.715	961.623

10. INVESTIMENTOS EM PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS

Representado por:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Controladas e coligadas	14.452.489	6.407.476	59.742	4.546.800
Equivalência patrimonial	26.974.912	20.811.900	344.863	16.143.341
Dividendos recebidos	(10.981.847)	(4.348.003)		(2.329.061)
AFAC	2.276	2.972.038		20.000
Totais	30.447.830	25.843.411	404.605	18.381.080

11. IMOBILIZADO, INTANGÍVEL E PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO

A movimentação está demonstrada a seguir:



Consolidado	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Computadores e periféricos	Veículos leves	Edificações e Construções	(+/-) Depreciação Societária	Total
Em 31 de dezembro de 2023							
Saldo inicial	464.268	13.105	40.217	531.947	16.661	(13.457)	1.052.740
Aquisições	235.296		14.504	163.900			413.700
Depreciação	(61.870)	(68)	(9.853)	(165.645)		4.830	(232.604)
Saldo contábil, líquido	637.695	13.038	44.868	530.202	16.661	(8.627)	1.233.837
Saldos em 31 de dezembro de 2023							
Custo ou avaliação	699.564	13.105	54.721	695.847	16.661	(13.457)	1.466.441
Depreciação acumulada	(61.870)	(68)	(9.853)	(165.645)		4.830	(232.604)
Saldo contábil, líquido	637.695	13.038	44.868	530.202	16.661	(8.627)	1.233.837
Em 31 de dezembro de 2024							
Saldo inicial	637.695	13.038	44.868	530.202	16.661	(8.627)	1.233.837
Aquisições	848.814	11.454	184.892	277.461	143.317		1.465.937
Alienações	(19.092)			(159.340)			(178.432)
Depreciação	(123.105)	(2.843)	(56.791)	30.034	(852)		(153.557)
Saldo contábil, líquido	1.344.312	21.649	172.969	678.357	159.126	(8.627)	2.367.785
Saldos em 31 de dezembro de 2024							
Custo ou avaliação	1.467.417	24.491	229.760	648.323	159.978	(8.627)	2.521.341
Depreciação acumulada	(123.105)	(2.843)	(56.791)	30.034	(852)		(153.557)
Saldo contábil, líquido	1.344.312	21.649	172.969	678.357	159.126	(8.627)	2.367.785

12. OBRIGAÇÕES SOCIAIS E TRABALHISTAS

Representado por:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Salários e outras remunerações			292.999	27.074
INSS			190.397	21.494
FGTS			48.693	3.776
Outras obrigações sociais			4.462	175
Totais	-	-	536.552	52.518

13. OBRIGAÇÕES FISCAIS E TRIBUTÁRIAS

Representado por:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Tributos Retidos				
IRRF			18.964	2.874
CSRF			28.813	3.481
ISS			46.307	2.909
Outras Retenções			887	887
Total	-	-	94.970	10.150
Tributos sobre o Lucro				
IRPJ	4.520		144.269	84.267
CSLL	3.567		80.887	35.364
Total	8.087	-	225.156	119.631
Tributos sobre a Receita				
PIS	470		10.546	1.852
COFINS	2.171		23.526	8.547
ISS			3.000	3.000
RET			610.539	4.328
Total	2.641	-	647.611	17.727
Totais	10.727	-	967.737	147.508

14. OUTRAS OBRIGAÇÕES

Representado por:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Fornecedores		467.477	1.936.085	611.340
Empréstimos com partes não relacionadas			611.226	
Obrigações com Clientes			1.476.586	1.094
Terrenos a pagar	942.704		8.024.784	
Obrigações com quotas de participação	403.200	1.154.200	407.062	1.367.320
Obrigações com quotas de participação - Almeida	1.877.188	357.114		
Obrigações com Assistência Técnica			1.002.278	33.408
Outros Obrigações a pagar			521	
Retenções Técnicas/Cauções			113.417	480
Totais	3.223.092	1.978.791	13.571.961	2.013.643
Total circulante	107.501	1.218.477	11.158.031	1.610.443
Total não circulante	3.115.591	760.314	2.413.930	403.200

15. EMPRÉSTIMOS, FINANCIAMENTOS E DEBÊNTURES

Representado por:

Consolidado	Captação	Amortização	Saldo em 31/12/2024	Saldo em 31/12/2023
Banco Cooperativo do Brasil CCB Nr 3810148	522.476,16		522.476	
Financiamento para Construção CEF	28.310.128,11	15.027.653,92	13.282.474	
XS5 Administradora de Consorcios	2.915	31.640	16.155	44.880
Banco Volkswagen		16.697		16.697
XS5 Admin. De Consorcios S.A Veiculo Cota 22	7.460	34.846	9.092	36.477
XS5 Admin. De Consorcios S.A Veiculo Cota 19	64.068	12.658	51.410	
Sicoob - CFT 2458478	2.961.410	4.676.496	1.621.265	3.336.351
Sicoob - CFT 3203806	3.138.493	1.883.802	1.254.691	
Totais			16.757.564	3.434.405
Total circulante			2.328.294	2.322.287
Total não circulante			33.935.561	1.112.118

16. PASSIVO DIFERIDO

16.1 – RESULTADOS DIFERIDOS DE OBRAS EM ANDAMENTO

Representado por:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Empreendimentos construídos				
Vendas			237.779.326	
Variações Monetárias			9.433.838	
(-) Distratos			(23.662.644)	
(-) Vendas Apropriadas			(82.603.430)	
Total Receita	-	-	140.947.091	-
Custos				
Custo Orçado			160.172.348	
(-) Custo apropriado			(69.377.633)	
VM Custo			8.233.316	
Total Custo	-	-	99.028.031	-

16.2 TRIBUTOS DIFERIDOS

Representado por:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
IRPJ	9.775		83.625	20.035
CSLL	8.475		52.906	11.862
PIS	5.048		24.238	2.825
COFINS	23.296		111.866	13.038
RET			1.625.812	
Totais	46.594	-	1.898.447	47.760

17. PROVISÕES PARA RISCOS TRIBUTÁRIOS, TRABALHISTAS E CÍVEIS

As provisões foram constituídas para os processos cujas possibilidades de perda são avaliadas como prováveis com base na opinião dos advogados e consultores legais da Empresa.

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Cíveis			22.000	
Totais	-	-	22.000	-

18. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

18.1. CAPITAL SOCIAL

O capital social da controladora em 31 de dezembro de 2024 e em 2023, era de R\$ 570.000 mil subscritos e integralizados, sendo representados por 570.000 mil quotas com valor nominal igual a R\$ 1,00.

Ademais, a Companhia e suas controladas apresentam participações de não controladores, conforme demonstrado na tabela a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Capital Social				
Maria Figueiredo Almeida	285.000	285.000	285.000	285.000
Bailon Lopes Carneiro Neto	285.000	285.000	285.000	285.000
Totais	570.000	570.000	570.000	570.000
Danilo Nascimento de Santana			552.395	48.276
G2 Investimentos Imobiliarios Ltda			488.683	45.000
Edifik Partic. e Empreendimentos Ltda			541.842	115.000
Antonio Carneiro da Rocha Machado			10.500	
Diamond Blue Participações Ltda				81.619
Leo Participações Imobiliárias Ltda				81.619
Francis NIT II Adm. de Bens Imóveis				181.376
Presto Prest. De Serv. Traumatologicos			2.771.084	
Prime Construtora e Consultoria Ltda			504.000	
Da Hora Participações Ltda			2.645.833	12.500
ML Viana Administração de Bens			600.168	140.000
Falves Administração de Bens Próprios			10.000	10.000
Krek Administração Ltda			15.000	15.000
Vesúvio Brands & Participações Ltda			2.133.333	
Rafael da Silva do Espirito Santo			50.000	
Oppus Comercio e Participações S/A			100.000	
Edinei Leone do Espirito Santo			450.000	
Totais	-	-	10.872.838	730.390
Total Geral	570.000	570.000	# 11.442.838	1.300.390
Afac				
Danilo Nascimento de Santana				236.998
ML Viana Administração de Bens				441.835
Edifik Partic. e Empreendimentos Ltda				441.841
Diamond Blue Participações Ltda				523.050
Leo Participações Imobiliárias Ltda				551.962
Francis NIT II Adm. de Bens Imóveis				1.300.173
Maria Figueiredo Almeida	1.476.210	1.356.210	1.476.210	1.356.210
Bailon Lopes Carneiro Neto	1.371.210	1.251.210	1.371.210	1.251.210
Totais	2.847.421	2.607.421	2.847.421	6.103.279
(-) Capital a Integralizar				
Danilo Nascimento de Santana			(46.620)	(2.500)
G2 Investimentos Imobiliarios Ltda			(17.183)	(10.000)
Da Hora Participações Ltda			(446.620)	
Vesúvio Brands & Participações Ltda			(448.320)	
ML Viana Administração de Bens			(3.333)	(16.250)
Antonio Carneiro da Rocha Machado			(2.500)	
Leo Participações Imobiliárias Ltda			(4.000)	
Totais	-	-	(968.577)	(28.750)
Total Geral	2.847.421	2.607.421	12.751.682	6.804.919

18.2. RESERVAS DE LUCROS

Representado por:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Reservas de Lucro Acumulado	20.497.125	1.569.495	22.238.890	(121.159)
Resultado do Exercício	6.683.214	18.934.550	16.738.159	5.926.488
Ajustes de Exercícios Anteriores			(88.545)	(3.292)
Ajuste de Avaliação Patrimonial			13.108	13.108
Transferências/Liquidação de Sociedade			18.628.066	20.455.239
(-) Distribuição de Lucros	(1.840.184)	(6.920)	(7.529.324)	(4.018.386)
Totais	25.340.155	20.497.125	50.000.353	22.251.998

19. LUCRO BRUTO

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

Representado por:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Receita operacional líquida				
1. Receita bruta				
Vendas Unidades Imobiliárias	1.396.536		97.091.014	750.000
Locação de Imóveis			775.759	296.910
Locação de Máquinas			362.502	213.040
Serviços prestados			3.910.474	3.791.469
Atualização monetária	33.725		50.450	25.612
Juros e multas recebidos			46.677	577
Serviços prestados	273.000		273.000	
	1.703.260	-	102.509.875	5.077.608
2. Deduções da receita bruta				
Impostos incidentes s/ vendas	(77.347)		(1.892.226)	(31.354)
Cancelamento e Descontos s/ vendas			1.243.828	(65.903)
Impostos incidentes s/ serviços e locação			(371.712)	(346.934)
Cancelamento e Descontos s/ locação			(155)	(161)
	(77.347)	-	(1.020.266)	(444.352)
3. Receita líquida (1 - 2)	1.625.914	-	101.489.610	4.633.256
Custo dos lotes e serviços				
Custo das Unidades Vendidas	(487.500)		(76.527.599)	(520.490)
Custo dos Serviços Prestados			(221.531)	
Totais	(487.500)	-	(76.749.130)	(520.490)
Lucro Bruto	1.138.414	-	24.740.479	4.112.766

20. DESPESAS COM VENDAS

Representado por:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Despesas Comerciais			1.497.971	14.525
Despesas com Propagandas e Publicidade			351.031	128.408
Despesas com Pessoal			38.573	
Outras Despesas			31.503	
Totais	-	-	1.919.078	142.933

21. DESPESAS GERAIS ADMINISTRATIVAS

Os principais gastos administrativos podem ser assim representados:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Despesas com Pessoal			931.589	681.307
Despesas com Serviços Diversos	16.512	15.388	1.354.222	1.249.526
Despesas com Ocupação	13.856	23.643	240.824	82.414
Despesas com Utilidades e Serviços			80.856	80.679
Despesas com Manutenção e Conservação de Bens			138.018	85.379
Despesas com Bens Permanentes de Pequeno Valor			9.296	14.282
Despesas com Materiais Diversos			251.713	233.928
Despesas com Processos			(8.045)	
Despesas com Depreciação e Amortização			148.477	158.430
Outras Despesas	6.974	42.766	247.549	208.345
Totais	37.342	81.797	3.394.499	2.794.290

22. OUTRAS DESPESAS E RECEITAS OPERACIONAIS

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

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Impostos, Taxas e Contribuições	(45.383)	(190.428)	(80.102)	(213.620)
Despesas não Dedutíveis	(0)		(5.888)	(12.168)
Resultado de Equivalência Patrimonial	6.163.012	19.217.953	394.863	6.010.492
Outros Resultados em Participações Societárias	(469.500)		(487.500)	(271.988)
Impairment de Clientes			114.879	
Despesas com assistência técnica			(18.650)	
Imposto de Renda e Contribuição Social	(54.896)		(2.260.369)	(524.425)
Outras Receitas e Despesas Operacionais	1.056	12	134.385	36.175
Totais	5.594.289	19.027.537	(2.208.381)	5.024.466

23. RESULTADO FINANCEIRO

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

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Receitas financeiras				
Descontos Obtidos			987	935
Juros e Multas Recebidos	111		2.025	
Rendimentos de Aplicações Financeiras	3.138		307.379	143.653
Outros Rendimentos	22		18.743	
Atualizações Monetárias	368	3	36.171	362
Outras Receitas Financeiras			139.417	10
Totais	3.639	3	504.722	144.960
Despesas financeiras				
Despesas Bancárias	476	382	71.782	25.091
Juros e Multa de Atraso	808	4.529	793.551	292.713
Atualizações Monetárias	14.265	5.156	14.303	5.156
Outras Despesas Financeiras	236	1.127	105.449	95.520
Totais	15.786	11.194	985.085	418.480
Resultado Financeiro Líquido	(12.147)	(11.190)	(480.363)	(273.520)

24. RETIFICAÇÃO DE ERROS

Durante o exercício de 2024, a Companhia identificou que foram classificados valores erroneamente em suas Demonstrações Contábeis desde o exercício findo em 2023.

Os erros foram corrigidos pela rerepresentação dos valores correspondentes nos exercícios anteriores afetados.

A tabela a seguir resume os impactos nas Demonstrações Contábeis:

Consolidado	Saldo em 31/12/2023	Ajustes	Saldo após Ajustes
Balanco Patrimonial			
Passivo			
Créditos com Partes Relacionadas	3.377.403	88.545	3.465.948
Total	3.377.403	88.545	3.465.948
Demonstração do Resultado			
Despesas			
Outras Despesas e Receitas Operacionais	(461.601)	(88.545)	(373.056)
Total	(461.601)	(88.545)	(373.056)



BAILON LOPES CARNEIRO NETO
PRESIDENTE

CARLA CRISTINA TASSO
CONTADORA
CRC-ES 10533/O