

www.pwc.com.br

***BVEP Vila Parque
Empreendimento
Imobiliário SPE Ltda.***

*Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2024
e relatório do auditor independente*



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Administradores e Quotistas
BVEP Vila Parque Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da BVEP Vila Parque Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Empresa"), 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 significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da BVEP Vila Parque Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa, para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, para pequenas e médias empresas - Pronunciamento Técnico CPC PME - "Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas".

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Empresa, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme 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 financeiras

A administração da Empresa é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil para pequenas e médias empresas - Pronunciamento Técnico CPC PME - "Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas" e

pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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



BVEP Vila Parque Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

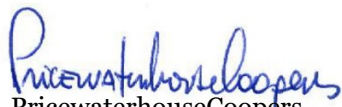
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa 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 Empresa.
- 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 Empresa. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Empresa a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.



BVEP Vila Parque Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.

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

São Paulo, 16 de junho de 2025


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

DocuSigned by:
Maria José De Mula Cury
Signed by MARIA JOSÉ DE MULA CURY 1032119858
CPF: 1032119858
Signed Time: 16 de junho de 2025 10:18:00 BRT
© ICP-Brasil. CUI Secretário da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
State: AC SERASA RFB v1

Maria José De Mula Cury
Contadora CRC 1SP192785/O-4

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	5
Demonstrações dos resultados	6
Demonstrações dos resultados abrangentes	7
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	8
Demonstrações dos fluxos de caixa - Método indireto	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras	10

BVEP Vila Parque Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.**Balanco patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e 2023***Em milhares de Reais*

	<u>Nota</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	5	9.106	2.083
Contas a receber	6	4.820	9.318
Estoque de imóveis	7	4.332	7.221
Adiantamento a fornecedores	8	24	329
Tributos a recuperar		1	108
Outros ativos		17	5
		<u>18.300</u>	<u>19.064</u>

Não circulante			
Contas a receber	6	11.805	12.602
Terrenos a comercializar	7	41.003	43.704
Outros ativos		70	70
		<u>52.878</u>	<u>56.376</u>

Total do ativo		<u>71.178</u>	<u>75.440</u>
-----------------------	--	---------------	---------------

	<u>Nota</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Circulante			
Fornecedores	9	34	116
Obrigações com clientes	10	97	103
Obrigações tributárias		53	213
Provisões	11	1.415	2.920
Outros passivos		-	77
		<u>1.599</u>	<u>3.429</u>

Não circulante			
Provisões	11	21	35
Passivos tributários diferidos	12	665	877
		<u>686</u>	<u>912</u>

Patrimônio líquido			
Capital social	13.a.	58.085	58.085
Lucros acumulados	13.b.	10.808	13.014
		<u>68.893</u>	<u>71.099</u>

Total do passivo e do patrimônio líquido		<u>71.178</u>	<u>75.440</u>
---	--	---------------	---------------

As notas explicativas da administração são parte integrantes das demonstrações financeiras

BVEP Vila Parque Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.**Demonstração de resultados dos exercícios em 31 de dezembro de 2024 e 2023***Em milhares de Reais*

	Nota	2024	2023
Receita operacional líquida	14	5.904	12.641
Custo dos imóveis vendidos	15	(2.889)	(7.146)
Lucro líquido		3.015	5.495
Despesas comerciais	16	(659)	(902)
Despesas gerais e administrativas	17	(2.838)	(2.576)
Demais receitas (despesas) operacionais, líquidas	18	(3.118)	6.717
Resultado antes das receitas (despesas) financeiras líquidas		(3.600)	8.734
Receitas financeiras	19	1.682	3.231
Despesas financeiras	19	(432)	(208)
Resultado financeiro líquido		1.250	3.023
Lucro antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social		(2.350)	11.757
Imposto de Renda e Contribuição Social (corrente)	20	(1)	(1.606)
Imposto de Renda e Contribuição Social (diferido)	20	145	9
Lucro líquido/(prejuízo) do exercício		(2.206)	10.160
Resultado por quotas atribuível aos quotistas - R\$			
Lucro por lote de mil quotas - R\$		(37,98)	174,92
Quantidade de quotas (lote de mil)		58.085	58.085

As notas explicativas da administração são parte integrantes das demonstrações financeiras

BVEP Vila Parque Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.**Demonstração do resultado abrangente dos exercícios findos em dezembro de 2024 e 2023***Em milhares de Reais*

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Lucro líquido/(prejuízo) do exercício	<u>(2.206)</u>	<u>10.160</u>
Outros resultados abrangentes	-	-
Resultado abrangente total	<u><u>(2.206)</u></u>	<u><u>10.160</u></u>

As notas explicativas da administração são parte integrantes das demonstrações financeiras

BVEP Vila Parque Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.**Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023***Em milhares de Reais*

	Capital social subscrito	Lucro/(prejuízos) acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2022	92.085	2.854	94.939
Redução de Capital	(34.000)	-	(34.000)
Lucro líquido do exercício	-	10.160	10.160
Saldos em 31 de dezembro de 2023	58.085	13.014	71.099
(Prejuízo) do exercício	-	(2.206)	(2.206)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	58.085	10.808	68.893

As notas explicativas da administração são parte integrantes das demonstrações financeiras

BVEP Vila Parque Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.**Demonstrações dos fluxos de caixa dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023***Em milhares de Reais*

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Das operações		
Lucro líquido/(prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	(2.350)	11.757
Ajustes para reconciliar o resultado do exercício com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais		
Provisão/(reversão) para despesas tributárias diferidas	(68)	(1.507)
Provisões/(reversão) para créditos de liquidação duvidosa	(1.826)	(1.684)
Provisões/(reversões) para garantia de obra, distratos, contingências e perda de estoque de terrenos	1.687	(8.227)
Variação dos ativos operacionais		
Contas a receber por venda de imóveis	7.554	477
Estoque de imóveis a comercializar	2.456	6.114
Adiantamento a fornecedores	305	3
Impostos a recuperar	107	(88)
Outros ativos	(12)	197
Variação dos passivos operacionais		
Fornecedores	(82)	(313)
Obrigações tributárias	(140)	314
Imposto de renda e contribuição social pagos	(20)	(164)
Obrigações com clientes	(6)	(98)
Outros passivos	(582)	(1.230)
Caixa líquido (aplicado)/gerado nas atividades operacionais	<u>7.023</u>	<u>5.551</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Redução de capital	-	(34.000)
Caixa proveniente das atividades de financiamento	<u>-</u>	<u>(34.000)</u>
Aumento/(Diminuição) de caixa e equivalente de caixa no final do exercício	<u>7.023</u>	<u>(28.449)</u>
Variação de caixa e equivalente de caixa		
Caixa e equivalente de caixa no início do exercício	2.083	30.532
Caixa e equivalente de caixa no final do exercício	9.106	2.083
Aumento/(Diminuição) de caixa e equivalente de caixa no final do exercício	<u>7.023</u>	<u>(28.449)</u>

As notas explicativas da administração são parte integrantes das demonstrações financeiras

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

1 Contexto operacional

A BVEP Vila Parque Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (“BVEP Vila Parque”), é uma sociedade limitada, com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, Vila Gertrudes São Paulo - SP, foi constituída em 27 de fevereiro de 2012 e tem por objeto social o propósito específico de desenvolvimento de projeto de construção de condomínio residencial, composto por lotes e quadras, localizado na Avenida Tenente Marques, altura do nº 4.900, Chácara do Solar III, na cidade de Santana de Parnaíba, estado de São Paulo.

O empreendimento está localizado na quadra 58 e possui uma área total de terreno de 127.929 m², com 44.886 m² de área privativa e um total de 606 unidades habitacionais.

O lançamento ocorreu em novembro de 2014, e o projeto encontra-se concluído, com a entrega das unidades comercializadas iniciada em dezembro de 2017. Até o encerramento de 2024, foram vendidas 595 unidades, sendo 579 delas até o final de 2023.

Os negócios da BVEP Vila Parque estão inseridos dentro do plano estratégico de seu acionista controlador que é a comercialização e o recebimento dos valores decorrentes da venda das unidades imobiliárias do empreendimento. Em conjunto, existem atividades inerentes a incorporação imobiliária como relacionamento com os clientes, fornecedores e garantias existentes em lei. Desta forma, essas demonstrações financeiras foram preparadas com base no pressuposto de continuidade.

O excedente de caixa não reaplicado em novos projetos imobiliários é investido em títulos e valores mobiliários de renda fixa, produzindo receitas financeiras para a empresa.

2 Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras da BVEP Vila Parque Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (“BVEP Vila Parque”), foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis à pequenas e médias empresas, que incluem os princípios contábeis previstos na legislação societária brasileira, em consonância com a Lei nº 6.404/76, bem como alterações introduzidas com o advento da Lei nº 11.638/07 e da Lei nº 11.941/09, nos Pronunciamentos, nas Orientações e nos Instrumentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), especificamente o CPC para Pequenas e Médias Empresas (PME), deliberados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

A autorização para a conclusão destas demonstrações financeiras foi dada pela Administração em 16 de junho de 2025.

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

Conforme CPC 26, as operações cujo vencimento é inferior a 12 meses estão apresentadas nas notas explicativas como ativo ou passivo "circulante" e as operações com vencimento superior a 12 meses são apresentadas como "não circulante".

3 Novas normas, alterações e interpretações

Principais normas e interpretações que entraram em vigor em 2024:

- **Alterações no CPC 06** – Esclarecem como um vendedor – arrendatário mensura, subsequentemente, as transações de venda e *leaseback* que atendem aos requisitos do CPC 47. As alterações foram efetivas a partir de 01 de janeiro de 2024 e não houve impactos por ocasião de sua adoção.
- **Alterações no CPC 03** – Definem novos requisitos de divulgação de informações qualitativas e quantitativas sobre acordos de financiamento de fornecedores. As alterações foram efetivas a partir de 01 de janeiro de 2024, não havendo impacto quando de sua adoção para a Sociedade, considerando que as exigências adicionais são direcionadas para a empresa que toma os recursos para financiar seus fornecedores.
- **Alterações no CPC 26** – Estabelecem as condições que uma entidade deve cumprir, no prazo de doze meses após o período de relatório, que afetam a classificação de um passivo. As alterações foram efetivas a partir de 01 de janeiro de 2024 e não houve impacto quando da sua adoção.
- **Alterações no CPC 48 e CPC 40** - São alterações para abordar questões identificadas durante a revisão pós implementação dos requisitos de classificação e mensuração do CPC 48 e CPC 40. A adoção é aplicável para os exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2026 e a empresa trabalhará na avaliação dos impactos dessas alterações.

4 Políticas contábeis, estimativas e julgamentos materiais

4.1. Base de reconhecimento e mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, exceto determinados ativos financeiros que são mensurados ao valor justo por meio do resultado, e são apresentadas em Real, que é a moeda funcional e de apresentação da empresa.

A elaboração de demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis à pequenas e médias empresas exige que a Administração use de julgamento na determinação e no registro de estimativas contábeis. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados, devido a imprecisões inerentes ao processo de sua determinação. A empresa revisa as estimativas e as premissas de forma contínua, e pelo menos anualmente, sendo as revisões reconhecidas prospectivamente. Abaixo listamos as principais estimativas vigentes para o exercício social.

a. Redução dos valores de recuperação dos ativos (*impairment*)

A empresa avalia, ao final de cada exercício, se há evidências objetivas de que um ativo financeiro está deteriorado. Um ativo, individualmente ou em conjunto com outros, é considerado deteriorado quando existem indícios objetivos de perda por *impairment*, resultantes de um ou mais eventos ocorridos após seu reconhecimento inicial, e cujos efeitos possam ser mensurados de forma confiável.

b. Ativos e passivos contingentes fiscais, cíveis e trabalhistas

Com base em prognósticos de perda avaliados pela Administração, a empresa constitui provisão para as demandas de natureza fiscal, cível e trabalhista por meio de avaliações jurídicas.

A avaliação de prognósticos de perda considera a probabilidade de desembolsos da empresa, levando em conta as fases processuais, decisões e jurisprudência dominante, e envolve um alto grau de julgamento.

As provisões contingentes são reconhecidas nas Demonstrações Contábeis quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações e quando os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes classificados como de perdas possíveis não são reconhecidos contabilmente, sendo apenas divulgados nas notas explicativas, e os classificados como remotos não requerem provisão ou divulgação.

Ativos contingentes não são reconhecidos nas Demonstrações Contábeis, para evitar o reconhecimento de receitas que podem nunca ser realizadas. Entretanto, quando a realização da receita for praticamente certa, o ativo passa a ser reconhecido, uma vez que deixa de ser considerado contingente.

c. Provisão para crédito de liquidação duvidosa e distratos

A provisão para créditos de liquidação duvidosa e distratos é constituída com base na totalidade da carteira de créditos a receber de clientes, visando estimar perdas prováveis com base no histórico de inadimplência e nas perspectivas de perdas esperadas das operações em curso. A avaliação da probabilidade de perdas considera o contexto econômico local e nacional, as condições de mercado para compra e venda de imóveis e, por fim, a análise da Administração quanto ao cenário operacional e econômico-financeiro da empresa.

d. Provisão para garantias

Provisões para garantias são constituídas para cobrir possíveis gastos com reparos no empreendimento no exercício de garantia. Tanto por questões legais (Código de Defesa do Consumidor) quanto comerciais (busca da satisfação do cliente e valorização da marca), a empresa se responsabiliza pelo reparo de itens que apresentem defeito de construção pelo prazo determinado da garantia. A avaliação de probabilidade de gastos com reparos inclui a avaliação de histórico de manutenção nas unidades imobiliárias, bem como do acompanhamento e da avaliação do corpo técnico da empresa.

4.2. Resumo das políticas contábeis materiais

As políticas contábeis descritas a seguir têm sido aplicadas pela empresa de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nestas demonstrações financeiras.

a. Apuração do resultado da venda de imóveis

Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os juros prefixados, decorrentes das vendas das unidades, são apropriados ao resultado, observando-se o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

b. Caixa e equivalentes de caixa

São representados por disponibilidades em moeda nacional e aplicações financeiras com alta liquidez e baixo risco de mudança de valor, com vencimentos de até 90 dias a partir da data da aplicação.

c. Clientes - promitentes compradores de imóveis

São demonstrados ao custo, acrescido de variação monetária, líquido de ajuste a valor presente. Em relação aos recebíveis por incorporação, a provisão para distratos é constituída por valor considerado suficiente pela Administração para cobrir as perdas estimadas na realização dos créditos os quais não possuem garantia real.

As parcelas em aberto são atualizadas com base no Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) e juros, após a data de entrega das chaves das unidades concluídas.

c.1 “Impairment” de contas a receber - Provisão de distratos

As vendas de unidades são realizadas durante o período de construção, ao final da qual ocorre a liquidação do saldo devedor através da obtenção de financiamento pelo comprador junto a instituições financeiras ou, em raros casos, efetuados a alienação fiduciária do bem como garantia do saldo a receber, nesses casos não havendo expectativa de perda que requeira a constituição de provisão para distratos. Entretanto, em caso de deterioração do crédito por parte dos compradores entre a data da venda e a data de obtenção do financiamento, determinados contratos podem ser objeto de distratos, motivo pelo qual a provisão será constituída para fazer face a margem apropriada de contratos firmados que apresentam evidências objetivas de “impairment”. A provisão é constituída como redutora das contas a receber de clientes, tendo em contrapartida a rubrica “Receita operacional líquida” na Demonstração do Resultado, a diferença existente entre o montante de contas a receber e a receita de venda é contabilizada na rubrica de “Provisões”, no Balanço Patrimonial.

Na ocorrência de distrato de contrato de compra e venda de imóveis, a receita e o custo reconhecido no resultado, conforme os critérios de apuração mencionados anteriormente, são revertidos, recompondo os saldos de clientes e de estoque das unidades a comercializar, e revertido da provisão para distratos o montante atrelado à respectiva venda cancelada.

No encerramento das demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a Administração da empresa realizou análise de suas estimativas com o objetivo de avaliar a necessidade de constituição de provisão para distratos. Concluímos sobre as estimativas apuradas através de controles internos de monitoramento e cobrança que indicam potenciais novos pedidos de distratos, dessa forma, a empresa estimou as provisões para a carteira de inadimplentes, utilizando como base o valor de venda geral deduzidos de distratos a pagar já provisionados.

O saldo da provisão para distratos, é considerado suficiente pela Administração da empresa para fazer face à estimativa com perdas futuras na realização do saldo de contas a receber no exercício atual.

BVEP Vila Parque Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*Demonstrações financeiras em**31 de dezembro de 2024*

A empresa realiza periodicamente análise de suas estimativas com o objetivo de avaliar a necessidade de constituição de provisão para situação de distratos potenciais. A Administração concluiu, por meio de avaliações individuais e seus controles internos de monitoramento e cobrança, potenciais novos pedidos de distratos com probabilidade provável de cancelamento do contrato de compra e venda. Para esses casos, a empresa estima uma reserva sobre o valor recebido para cobrir gastos com a nova venda da unidade, e considera uma provisão para perdas com distratos sobre o valor nominal recebido do cliente, no curto prazo, montante considerado aceitável pela Administração para os casos de rescisão contratual amigável, e no longo prazo, também sobre o montante nominal recebido do cliente, pratica adotada no âmbito jurídico, em caso de condenação da empresa em ação indenizatória movida pelos clientes, totalizando uma provisão de 80% dos montantes recebidos.

A empresa, avalia tempestivamente a necessidade de complemento da capacidade financeira do cliente no processo de contratação de financiamento imobiliário (“repassa imobiliário”), oferecendo financiamento complementar aos seus clientes os quais não possuem garantia real, tendo esse financiamento a denominação de “pró soluto”. Eventualmente parte desses clientes pode enfrentar problemas de inadimplência e não efetuarem o pagamento regular das parcelas que compõem parte do saldo do contas a receber de clientes (pró soluto), ocasionando perdas para a empresa. Para esses clientes que apresentarem parcelas inadimplentes de pró soluto superiores a 180 dias a empresa constitui provisão para perdas.

A provisão para perdas em relação ao “pro soluto” será constituída para fazer face a margem apropriada de contratos firmados e que apresentam evidências objetivas da não efetivação dos benefícios econômicos vertidos para empresa. A provisão é constituída como redutora das contas a receber de clientes, tendo em contrapartida a rubrica “Receita operacional líquida” na Demonstração do Resultado.

d. Estoque imobiliário e terrenos a comercializar

O custo incorrido das unidades ainda não comercializadas são registrados, no custo de construção, de maneira que não excede seu valor líquido realizável. Esse estoque é composto por terrenos, materiais, mão de obra contratada e gastos vinculados ao desenvolvimento do projeto imobiliário. A empresa também mantém em seu estoque, terrenos a comercializar, sendo que esses terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição. Nesse caso a empresa tem como objetivo imediato a comercialização dos mesmos, sem qualquer tipo de benfeitoria, considerando apenas o valor de mercado desses terrenos para comercialização, onde esses são sendo ofertados para venda direta a outros investidores e/ou desenvolvedores imobiliários que tenham o objetivo de desenvolverem projetos imobiliários no local.

e. Redução ao valor recuperável

Os valores contábeis dos estoques são revistos a cada data de apresentação das demonstrações financeiras para apurar se há indicativos de perda no valor recuperável. Caso seja identificado indicativos de perda no valor recuperável do ativo, uma perda por redução ao valor recuperável é reconhecida, caso o valor contábil exceda o valor recuperável estimado, sendo a perda de valor reconhecida no resultado.

f. Instrumentos financeiros

(i) Reconhecimento inicial

O saldo de contas a receber de clientes é reconhecido inicialmente na data em que for originado. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos inicialmente quando a empresa se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

Um ativo ou passivo financeiro (exceto contas a receber de clientes sem um componente significativo de financiamento) é inicialmente mensurado ao valor justo, mais os custos de transação diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão. Um contas a receber de clientes sem um componente significativo de financiamento é inicialmente mensurado ao preço da transação.

(ii) Classificação e mensuração subsequente

Ativos financeiros

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado: ao custo amortizado; ao VJORA - instrumento de dívida; ao VJORA - instrumento patrimonial; ou ao VJR – valor justo por meio do resultado.

Os ativos financeiros não são reclassificados subsequentemente ao reconhecimento inicial, a não ser que a empresa mude o modelo de negócios para a gestão de ativos financeiros, e neste caso todos os ativos financeiros afetados são reclassificados no primeiro dia do período de apresentação posterior à mudança no modelo de negócios.

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR:

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

Um instrumento de dívida é mensurado ao VJORA se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR:

- É mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e
- Seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

No reconhecimento inicial de um investimento em um instrumento patrimonial que não seja mantido para negociação, a empresa pode optar irrevogavelmente por apresentar alterações subsequentes no valor justo do investimento em ORA. Essa escolha é feita investimento por investimento.

Todos os ativos financeiros não classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJORA, conforme descrito acima, são classificados como ao VJR. No reconhecimento inicial, a empresa pode designar de forma irrevogável um ativo financeiro que de outra forma atenda aos requisitos para ser mensurado ao custo amortizado ou ao VJORA como ao VJR se isso eliminar ou reduzir significativamente um descasamento contábil que de outra forma surgiria.

Ativos financeiros – Mensuração subsequente e ganhos e perdas

Ativos financeiros a VJR	São mensurados subsequentemente ao valor justo. O resultado líquido, incluindo juros ou receita de dividendos, é reconhecido no resultado.
Ativos financeiros a custo amortizado	São subsequentemente mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por <i>impairment</i> . A receita de juros, ganhos e perdas cambiais e o <i>impairment</i> são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento é reconhecido no resultado.
Instrumentos de dívida a VJORA	São mensurados, subsequentemente, ao valor justo. A receita de juros, calculada com base no método dos juros efetivos, bem como os ganhos e perdas cambiais e as perdas por <i>impairment</i> , são reconhecidos no resultado. Demais variações no valor justo são registradas em Outros Resultados Abrangentes (ORA). No momento do desreconhecimento do ativo, o saldo acumulado em ORA é reclassificado para o resultado.
Instrumentos patrimoniais a VJORA	São mensurados subsequentemente ao valor justo. Os dividendos são reconhecidos como ganho no resultado, a menos que o dividendo represente claramente uma recuperação de parte do custo do investimento. Outros resultados líquidos são reconhecidos em ORA e nunca são reclassificados para o resultado.

Passivos financeiros - classificação, mensuração subsequente e ganhos/perdas

Os passivos financeiros são classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao valor justo por meio do resultado (VJR). Um passivo é classificado como mensurado ao VJR quando é designado como tal no reconhecimento inicial, se for um derivativo ou se for mantido para negociação. Nesses casos, os passivos são mensurados ao valor justo, e o resultado líquido — incluindo encargos de juros — é reconhecido diretamente no resultado. Os demais passivos financeiros são mensurados, subsequentemente, ao custo amortizado, utilizando o método dos juros efetivos.

(iii) Desreconhecimento

Ativos financeiros

A empresa desreconhece um ativo financeiro quando:

- os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram; ou
- transfere os direitos contratuais de recebimento aos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação em que:
 - substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos; ou
 - a empresa nem transfere nem mantém substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro e também não retém o controle sobre o ativo financeiro.

A empresa realiza transações em que transfere ativos reconhecidos no balanço patrimonial, mas mantém todos ou substancialmente todos os riscos e benefícios dos ativos transferidos. Nesses casos, os ativos financeiros não são desreconhecidos.

Passivos financeiros

A empresa desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é extinta, cancelada ou expira. O desreconhecimento também ocorre quando os termos contratuais são modificados de forma substancial, resultando em fluxos de caixa significativamente diferentes. Nesses casos, um novo passivo financeiro é reconhecido com base nos termos modificados, mensurado a valor justo.

A diferença entre o valor contábil do passivo extinto e a contraprestação paga — incluindo ativos transferidos que não envolvam caixa ou passivos assumidos — é reconhecida no resultado do período.

g. Distratos a pagar

A constituição da provisão para distratos a pagar para os clientes que tenham parcelas vencidas conforme premissas definidas pela Administração. O montante a ser registrado pela provisão considera que o imóvel será recuperado pela empresa e que eventuais montantes poderão ser retidos quando do pagamento das indenizações aos respectivos promitentes compradores. São utilizadas como premissas para constituição da provisão as seguintes situações: (a) atrasos no pagamento das parcelas; (b) condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros. Caso existam tais evidências, a respectiva de provisão é registrada, sendo que o modelo adotado pela empresa é a abordagem simplificada. Tais premissas são revisadas anualmente para considerar eventuais alterações nas circunstâncias e históricos.

h. Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social, corrente e diferido são calculadas pelo regime de tributação do lucro presumido.

O imposto de renda é calculado pela alíquota regular de 15% (acrescida de adicional de 10% sobre lucros anuais excedentes a R\$ 240), e a contribuição social pela alíquota de 9%. O imposto de renda e a contribuição social diferidos ativos são constituídos apenas quando existe expectativa de provável geração de lucros tributáveis futuros, fundamentada em estudo técnico, aprovado pela Administração, com base na receita reconhecida e no custo incorrido pelo regime de competência. Para fins fiscais, a Instrução Normativa SRF nº 84/79 (atividade de incorporação e venda de imóveis) permite que a empresa realize o diferimento do pagamento do imposto para equiparar a proporção do recebimento das vendas contratadas.

Quando reúne as condições necessárias para contabilização, o imposto de renda e a 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 financeiras, bem como sobre os prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social.

Conforme facultado pela legislação tributária, a empresa optou pelo regime de lucro presumido. Para essa, a base de cálculo do imposto de renda e contribuição social é baseada no lucro estimado apurado à razão de 8% e 12% sobre as receitas brutas, respectivamente, sobre o qual se aplica as alíquotas nominais do respectivo imposto e contribuição.

Classificação da receita	Percentual presumido
Receitas das atividades próprias	8% e 12% para IR e CS
Receitas financeiras	100%

i. Patrimônio de afetação (RET)

A Administração optou pelo Regime Especial de Tributação (RET), com base no Patrimônio de Afetação do empreendimento, no qual a base de cálculo é o montante das receitas recebidas de promitentes, sobre as quais se aplicam a alíquota de 4% (sendo IRPJ 1,26%, CSLL 0,66%, PIS 0,37% e COFINS 1,71%).

BVEP Vila Parque Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2024

5 Caixa e equivalentes de caixa

É composto pelos valores de caixa, bancos e aplicações financeiras e referem-se a disponibilidades mantidas pela empresa, que serão utilizadas para liquidar os compromissos de curto prazo.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Caixas e Bancos	584	422
Aplicações Financeiras (a)	8.522	1.661
Total	<u>9.106</u>	<u>2.083</u>

(a) As aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor. As aplicações financeiras referem-se substancialmente a Certificados de Depósitos Bancários (CDBs), Investimento BB Fundo de Renda Fixa, remunerados ao CDI.

6 Contas a receber

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Contas a receber	24.067	31.621
(-) Provisão para perda de crédito	(4.040)	(4.757)
(-) Provisão para distratos	(3.402)	(4.944)
Total	<u>16.625</u>	<u>21.920</u>
Ativo circulante	4.820	9.318
Ativo não circulante	11.805	12.602

A análise de vencimentos das contas a receber está apresentada abaixo:

Aging list

Vencidas	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Até 90 dias	210	1.839
De 91 a 180 dias	503	2.257
Acima de 180 dias	7.442	9.701
Subtotal – vencidas	8.155	13.797
(-) Provisão para perda de crédito	(4.040)	(4.757)
(-) Provisão para distratos	(3.402)	(4.944)
Subtotal - vencidas líquidas	<u>713</u>	<u>4.096</u>
A vencer		
2024	-	5.222
2025	4.107	2.278
2026	2.872	3.349
2027	3.422	3.084
2028	3.114	2.738
2029 em diante	2.397	1.153
Subtotal - a vencer	<u>15.912</u>	<u>17.824</u>
Total contas a receber líquido	16.625	21.920

BVEP Vila Parque Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2024

As provisões para perda de crédito estão assim compostas:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Em 1º de janeiro	(4.757)	(4.115)
Reversão de provisão para perda de crédito	717	-
(-) Constituição de provisão para distrato	-	(642)
Em 31 de dezembro	(4.040)	(4.757)

A provisão para distratos está assim composta:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Em 1º janeiro	(4.944)	(8.302)
Reversão de provisão para distrato	1.542	3.358
Em 31 de dezembro	(3.402)	(4.944)

7 Estoque de imóveis e Terrenos a comercializar

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Terrenos a comercializar	46.246	46.246
Provisão para perda de estoque terrenos (a)	(5.243)	(2.542)
Imóveis concluídos	3.824	6.280
Provisão para distratos de imóveis	508	941
Total	45.335	50.925
Estoque de imóveis	4.332	7.221
Terrenos a comercializar	41.003	43.704

Os saldos dos imóveis concluídos incluem o valor da provisão para distrato constituída. Conforme políticas internas da empresa, o estoque somente estará disponível para venda após a efetiva realização do cancelamento da venda.

(a) Conforme “estudo de vocação” realizado no ano de 2024, com o objetivo de analisar o potencial construtivo com base em legislação vigente, demanda de mercado de possíveis produtos a serem desenvolvidos baseado em estudo de mercado e de viabilidade financeira para a determinação da vocação dos terrenos a comercializar, ficou evidenciado, através desse estudo, a perda de valor recuperável em relação aos estoques de terrenos a comercializar, onde a administração da empresa reconhece essa redução como perda para o ano, através de Provisão para perda de estoques de terrenos, ajustando o saldo para seu valor recuperável de R\$ 41.003 (R\$ 43.704 em 2023).

A evolução das quantidades de unidades em estoque está representada como segue:

<u>2024</u>			<u>2023</u>		
Estoque	Vendas	Distratos	Estoque	Vendas	Distratos
19	24	8	35	49	10

A análise do valor realizável líquido dos estoques de unidades imobiliárias, demonstra que não existe indicativos de perda no seu valor recuperável a ser registrado nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

8 Adiantamento a fornecedores

O saldo da conta de adiantamento fornecedores, corresponde ao montante de R\$ 24 (R\$ 329 em 2023), compreende o saldo de créditos junto a fornecedores para utilização na aquisição de materiais e prestação de serviços no ativo circulante.

9 Fornecedores

Referem-se substancialmente a valores a pagar para empresas terceirizadas pela prestação de serviços administrativos, fornecedores de materiais e serviços, relacionados a construção e manutenção do projeto imobiliário, cujo prazo médio de vencimento é de 30 dias, totalizando R\$ 34 em 2024 (R\$ 116 em 2023), no passivo circulante.

10 Obrigações com clientes

Representa o saldo a pagar de obrigações com terceiros referentes a parcela de recursos a serem devolvidos aos clientes em decorrência dos distratos, no passivo circulante.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Distrato a pagar	97	98
Depósitos a identificar	-	5
Total	<u>97</u>	<u>103</u>

11 Provisões

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Provisão para distratos	62	103
Provisão para contingências	1.374	2.852
Total	<u>1.436</u>	<u>2.955</u>

Passivo circulante	1.415	2.920
Passivo não circulante	21	35

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, as movimentações na provisão estão sumarizadas a seguir:

	Processos cíveis	Processos trabalhistas	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2023	<u>2.507</u>	<u>345</u>	<u>2.852</u>
Reversão de provisão	(669)	(305)	(974)
Baixa por pagamento	(504)	-	(504)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	<u>1.334</u>	<u>40</u>	<u>1.374</u>

Processos cíveis e trabalhistas

A empresa é parte em outros processos trabalhistas e cíveis decorrentes do curso normal dos seus negócios, os quais, na opinião da Administração e de seus assessores legais, possuem expectativa de perda classificada como possível, sendo que, nenhuma provisão foi constituída para fazer face

BVEP Vila Parque Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2024

de desfechos desfavoráveis dos mesmos, o valor correspondente para perdas classificadas como possíveis é de R\$ 655 (R\$ 361 em 2023).

12 Passivos tributários diferidos

A tributação da diferença entre o lucro auferido pelo regime de caixa e aquele apurado de acordo com o regime de competência denominada como imposto diferido, ocorre no prazo médio de cinco anos, considerando o prazo de recebimento das vendas realizadas.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
PIS	62	81
COFINS	284	375
IRPJ	209	276
CSLL	110	145
Total	<u>665</u>	<u>877</u>

13 Patrimônio líquido

a. Capital social

Em 31 de dezembro de 2024, o capital social da empresa, totalmente subscrito e integralizado, era de R\$ 58.085 (R\$ 58.085 em 31 de dezembro de 2023), representado, em ambos os exercícios, por 58.084.519 quotas, com valor nominal de R\$ 1,00 cada.

	<u>2024</u>		<u>2023</u>		
Sócios	Participação %	Quantidade de quotas	Capital social	Quantidade de quotas	Capital social
BV Empreendimentos e Participações S.A.	100%	58.084.519	58.085	58.085.519	58.085

b. Lucros do exercício

Dos lucros apurados serão, inicialmente, deduzidos os prejuízos acumulados. Os lucros remanescentes terão a aplicação deliberada pela maioria dos sócios, admitida a distribuição desproporcional à participação de cada um no capital social. Nos exercícios findos em 31 de dezembro 2024 e 2023, a empresa não deliberou sobre aplicação de lucros remanescentes.

14 Receita operacional líquida

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Receita bruta de vendas	8.222	16.150
Reversão de crédito e distrato	2.259	2.716
(-) Distratos	(4.147)	(5.640)
(-) Patrimônio de afetação (PIS / COFINS)	(430)	(585)
Total receita operacional líquida	<u>5.904</u>	<u>12.641</u>

15 Custo dos imóveis vendidos

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Custo de construção e terrenos	(2.456)	(6.114)
Custo de imóveis no reconhecimento da provisão para distratos	(433)	(1.032)
Total	<u>(2.889)</u>	<u>(7.146)</u>

BVEP Vila Parque Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2024

16 Despesas comerciais

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Stand de vendas	(81)	(107)
Propaganda e publicidade	(79)	(258)
Comissões de venda	(499)	(537)
Total	(659)	(902)

17 Despesas gerais e administrativas

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Vigilância e segurança	(385)	(360)
Assessoria jurídica	(488)	(539)
Serviços contratados	(1.644)	(1.179)
Despesas gerais	(321)	(498)
Total	(2.838)	(2.576)

18 Demais receitas (despesas) operacionais, líquidas

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Despesas de manutenção pós-obra	(1.499)	(1.512)
Reversão de provisão para distratos	41	406
Reversão de provisão para manutenção de imóveis	-	3.574
(Provisão)/reversão para perda de estoque terrenos (a)	(2.701)	6.229
(Provisão)/reversão para contingências judiciais	974	(1.982)
Outras receitas/(despesas), líquidas	67	2
Total	(3.118)	6.717

- (a) A empresa reconheceu no ano a perda de valor recuperável de estoques terrenos, enquanto em 2023 reverteu parte de valores de provisão para perda conforme “estudo de vocação”, nota 7.a.

19 Receitas e despesas financeiras

Receitas financeiras	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Rendimento de aplicações financeiras	552	1.921
Juros e variações monetárias ativas	1.015	1.264
Outros	115	46
Total	1.682	3.231

Despesas financeiras	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Despesas bancárias	(10)	(8)
Encargos moratórios sobre contas a pagar	(1)	(1)
Descontos concedidos	(421)	(199)
Total	(432)	(208)

20 Imposto de renda e contribuição social

Reconciliação da despesa do imposto de renda e da contribuição social.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Resultado antes da tributação	(2.350)	11.757
Alíquota fiscal vigente	34%	34%
Imposto calculado à alíquota nominal de 34%	(799)	3.997
Redução na alíquota de imposto sobre regime especial de tributação do RET (PMCMV) e lucro presumido	705	(3.527)
Reconhecimento de diferenças temporárias dedutíveis, ou tributáveis, anteriormente não reconhecidas	93	(2.076)
Imposto de renda e contribuição social - corrente	(1)	(1.606)
Variação da receita de incorporação imobiliária reconhecida pelo regime de competência	8.222	16.150
Imposto de renda e contribuição social (diferido) calculado sobre a alíquota de 1,92% do RET (1,26% IRPJ e 0,66% CSLL)	145	9

De acordo com a legislação vigente, as operações da empresa estão sujeitas à revisão pelas autoridades fiscais pelo prazo de cinco anos com referência aos tributos (imposto de renda, contribuição social, PIS e COFINS). Não há prazo de prescrição para exame dos recolhimentos de contribuição previdenciária (INSS e FGTS).

Como decorrência destas revisões, transações e recolhimentos poderão ser questionados, ficando os valores identificados sujeitos a multas, juros e atualizações monetárias.

A Administração, suportada por seus assessores legais, considera que o imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido foram devidamente recolhidos ou provisionados nas demonstrações financeiras para exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

21 Instrumentos financeiros

Considerações gerais

A empresa participa de operações envolvendo instrumentos financeiros com o objetivo de financiar suas atividades ou aplicar seus recursos financeiros disponíveis,

Os principais instrumentos financeiros usualmente utilizados pela empresa e suas controladas são aqueles registrados nas rubricas “Caixa e equivalentes de caixa”, “Contas a receber de clientes” no ativo e “Fornecedores” e “Obrigações com clientes” no passivo, usados para financiar os empreendimentos em construção, e para o capital de giro, todas em condições normais de mercado. Esses instrumentos estão todos reconhecidos pelos critérios descritos no item “i” da Nota Explicativa nº 3.

Ativos financeiros	<u>2024</u>	<u>2023</u>	Mensuração
Caixa e equivalente de caixas	9.106	2.083	Valor justo por meio do resultado
Contas a Receber	16.625	21.920	Valor justo por meio do resultado
Passivos financeiros			

BVEP Vila Parque Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.

Demonstrações financeiras em

31 de dezembro de 2024

Fornecedores	34	116	Custo amortizado
Obrigações com clientes	97	103	Custo amortizado

A Administração desses riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste no acompanhamento ativo das taxas contratadas versus as vigentes no mercado.

Valor justo dos ativos e passivos

Os valores contábeis dos instrumentos financeiros, representados substancialmente por aplicações financeiras e financiamentos, estão apresentados nas demonstrações financeiras, por valores que se aproximam ao valor de mercado, considerando operações similares.

Hierarquia de valor justo

O cálculo do valor justo está sujeito a uma estrutura de controle definida para garantir que os valores calculados sejam determinados por um departamento independente do tomador de risco.

O valor justo é determinado de acordo com a seguinte hierarquia:

Nível 1: preços cotados (não ajustados) em mercados ativos;

Nível 2: inputs incluídos no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços); e

Nível 3: premissas que não são baseadas em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis).

Todos os ativos financeiros estão contabilizados pelo seu valor justo e enquadram-se como nível 2.

22 Gestão de riscos e capital

O conglomerado ao qual a companhia pertence adota uma abordagem integrada de gestão de riscos, utilizando instrumentos que permitem a consolidação e o controle dos riscos relevantes enfrentados pelo grupo.

Essa abordagem visa organizar o processo decisório e definir mecanismos de controle para níveis de risco aceitáveis e compatíveis com o volume de capital disponível, alinhados à estratégia de negócios adotada.

O processo de gestão de riscos do conglomerado segue as melhores práticas de mercado e é constantemente atualizado, considerando a natureza dinâmica do mercado. A companhia, como parte do conglomerado, aplica essa abordagem integrada na gestão dos riscos de crédito, mercado, liquidez e operacional.

Informações detalhadas sobre o processo de gerenciamento de riscos e capital podem ser observadas no documento “Relatório de gestão de riscos e capital”, elaborado pelo conglomerado, do qual a companhia faz parte, com base no atendimento da Resolução BCB nº 54/2020, disponível no website de Relações com Investidores em <https://ri.bv.com.br/>.

23 Cobertura de seguros

A política de seguros considera principalmente a concentração de riscos a sua relevância, contratos por montantes considerados suficientes pela Administração, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores especializados na área. A empresa optou por não contratar seguros após entrega do empreendimento, por considerar na avaliação de seus analistas de risco, risco baixo.

24 Eventos subsequentes

a) Reforma Tributária

Em 16 de janeiro de 2025, foi publicada a Lei Complementar nº 214, que regulamenta a reforma tributária brasileira sobre o consumo. A lei institui o IBS (Imposto sobre Bens e Serviços), a CBS (Contribuição sobre Bens e Serviços) e o IS (Imposto Seletivo), substituindo os tributos PIS, COFINS, IPI, ICMS e ISS. A reforma tem como principais objetivos simplificar a arrecadação, reduzir a burocracia e promover justiça fiscal. A Sociedade está acompanhando o tema e avaliando os efeitos desta e de futuras regulamentações que estão em tramitação no Congresso Nacional.

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: F339BEB0-A656-4AC7-8017-8701832D9FC0
 Assunto: Complete com o Docusign: BVEP Vila Parque - DF + Relatório - 31.12.2024_vf.pdf
 LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)
 Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables
 Envelope fonte:
 Documentar páginas: 26
 Certificar páginas: 8
 Assinatura guiada: Ativado
 Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado
 Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Status: Concluído

Remetente do envelope:
 Eduardo CMuzzette
 Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º andares, Edifício Adalmiro Dellape Baptista B32, Itai São Paulo, São Paulo 04538-132
 eduardo.cmuzzette@pwc.com
 Endereço IP: 200.182.197.164

Rastreamento de registros

Status: Original 16 de junho de 2025 17:31	Portador: Eduardo CMuzzette eduardo.cmuzzette@pwc.com	Local: DocuSign
Status: Original 16 de junho de 2025 18:16	Portador: CEDOC Brasil BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team@pwc.com	Local: DocuSign

Eventos do signatário

Maria José De Mula Cury
 maria.jose.cury@pwc.com
 Sócia
 PwC BR

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card
 Emissor da assinatura: AC SERASA RFB v5

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 21 de fevereiro de 2022 | 20:53
 ID: 9ac7c65b-ee2-4d38-93cb-8e943420702c
 Nome da empresa: PwC

Assinatura

Signed by:

 BD5F5065D1DF493...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
 Usando endereço IP: 201.44.251.133

Registro de hora e data

Enviado: 16 de junho de 2025 | 17:32
 Visualizado: 16 de junho de 2025 | 18:14
 Assinado: 16 de junho de 2025 | 18:16

Eventos do signatário presencial

Assinatura

Registro de hora e data

Eventos de entrega do editor

Status

Registro de hora e data

Evento de entrega do agente

Status

Registro de hora e data

Eventos de entrega intermediários

Status

Registro de hora e data

Eventos de entrega certificados

Status

Registro de hora e data

Eventos de cópia

Status

Registro de hora e data

Eduardo CMuzzette
 eduardo.cmuzzette@pwc.com

Copiado

Enviado: 16 de junho de 2025 | 18:16
 Visualizado: 16 de junho de 2025 | 18:16
 Assinado: 16 de junho de 2025 | 18:16

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através da Docusign

Eventos com testemunhas

Assinatura

Registro de hora e data

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
----------------------------	-------------------	--------------------------------

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
--------------------------------------	---------------	-----------------------------

Envelope enviado	Com hash/criptografado	16 de junho de 2025 17:32
Entrega certificada	Segurança verificada	16 de junho de 2025 18:14
Assinatura concluída	Segurança verificada	16 de junho de 2025 18:16
Concluído	Segurança verificada	16 de junho de 2025 18:16

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
-----------------------------	---------------	-----------------------------

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico

CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTROS ELETRÔNICOS E DIVULGAÇÕES DE ASSINATURA

Registro Eletrônicos e Divulgação de Assinatura

Periodicamente, a PwC poderá estar legalmente obrigada a fornecer a você determinados avisos ou divulgações por escrito. Estão descritos abaixo os termos e condições para fornecer-lhe tais avisos e divulgações eletronicamente através do sistema de assinatura eletrônica da DocuSign, Inc. (DocuSign). Por favor, leia cuidadosa e minuciosamente as informações abaixo, e se você puder acessar essas informações eletronicamente de forma satisfatória e concordar com estes termos e condições, por favor, confirme seu aceite clicando sobre o botão “Eu concordo” na parte inferior deste documento.

Obtenção de cópias impressas

A qualquer momento, você poderá solicitar de nós uma cópia impressa de qualquer registro fornecido ou disponibilizado eletronicamente por nós a você. Você poderá baixar e imprimir os documentos que lhe enviamos por meio do sistema DocuSign durante e imediatamente após a sessão de assinatura, e se você optar por criar uma conta de usuário DocuSign, você poderá acessá-los por um período de tempo limitado (geralmente 30 dias) após a data do primeiro envio a você. Após esse período, se desejar que enviemos cópias impressas de quaisquer desses documentos do nosso escritório para você, cobraremos de você uma taxa de R\$ 0.00 por página. Você pode solicitar a entrega de tais cópias impressas por nós seguindo o procedimento descrito abaixo.

Revogação de seu consentimento

Se você decidir receber de nós avisos e divulgações eletronicamente, você poderá, a qualquer momento, mudar de ideia e nos informar, posteriormente, que você deseja receber avisos e divulgações apenas em formato impresso. A forma pela qual você deve nos informar da sua decisão de receber futuros avisos e divulgações em formato impresso e revogar seu consentimento para receber avisos e divulgações está descrita abaixo.

Consequências da revogação de consentimento

Se você optar por receber os avisos e divulgações requeridos apenas em formato impresso, isto retardará a velocidade na qual conseguimos completar certos passos em transações que te envolvam e a entrega de serviços a você, pois precisaremos, primeiro, enviar os avisos e divulgações requeridos em formato impresso, e então esperar até recebermos de volta a confirmação de que você recebeu tais avisos e divulgações impressos. Para indicar a nós que você mudou de ideia, você deverá revogar o seu consentimento através do preenchimento do formulário “Revogação de Consentimento” da DocuSign na página de assinatura de um envelope DocuSign, ao invés de assiná-lo. Isto indicará que você revogou seu consentimento para receber avisos e divulgações eletronicamente e você não poderá mais usar o sistema DocuSign para receber de nós, eletronicamente, as notificações e consentimentos necessários ou para assinar eletronicamente documentos enviados por nós.

Todos os avisos e divulgações serão enviados a você eletronicamente

A menos que você nos informe o contrário, de acordo com os procedimentos aqui descritos, forneceremos eletronicamente a você, através da sua conta de usuário da DocuSign, todos os avisos, divulgações, autorizações, confirmações e outros documentos necessários que devam ser fornecidos ou disponibilizados a você durante o nosso relacionamento. Para mitigar o risco de você inadvertidamente deixar de receber qualquer aviso ou divulgação, nós preferimos fornecer todos os avisos e divulgações pelo mesmo método e para o mesmo endereço que você nos forneceu. Assim, você poderá receber todas as divulgações e avisos eletronicamente ou em formato impresso, através do correio. Se você não concorda com este processo, informe-nos conforme descrito abaixo. Por favor, veja também o parágrafo imediatamente acima, que descreve as consequências da sua escolha de não receber de nós os avisos e divulgações eletronicamente.

Como contatar a PwC:

Você pode nos contatar para informar sobre suas mudanças de como podemos contatá-lo eletronicamente, solicitar cópias impressas de determinadas informações e revogar seu consentimento prévio para receber avisos e divulgações em formato eletrônico, conforme abaixo:

To contact us by email send messages to: fiche.alessandra@pwc.com

Para nos contatar por e-mail, envie mensagens para: fiche.alessandra@pwc.com

Para informar seu novo endereço de e-mail a PwC:

Para nos informar sobre uma mudança em seu endereço de e-mail, para o qual nós devemos enviar eletronicamente avisos e divulgações, você deverá nos enviar uma mensagem por e-mail para o endereço fiche.alessandra@pwc.com e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail anterior, seu novo endereço de e-mail. Nós não solicitamos quaisquer outras informações para mudar seu endereço de e-mail. We do not require any other information from you to change your email address.

Adicionalmente, você deverá notificar a DocuSign, Inc para providenciar que o seu novo endereço de e-mail seja refletido em sua conta DocuSign, seguindo o processo para mudança de e-mail no sistema DocuSign.

Para solicitar cópias impressas a PwC:

Para solicitar a entrega de cópias impressas de avisos e divulgações previamente fornecidos por nós eletronicamente, você deverá enviar uma mensagem de e-mail para fiche.alessandra@pwc.com e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós cobraremos de você o valor referente às cópias neste momento, se for o caso.

Para revogar o seu consentimento perante a PwC:

Para nos informar que não deseja mais receber futuros avisos e divulgações em formato eletrônico, você poderá:

(i) recusar-se a assinar um documento da sua sessão DocuSign, e na página seguinte, assinalar o item indicando a sua intenção de revogar seu consentimento; ou

(ii) enviar uma mensagem de e-mail para fiche.alessandra@pwc.com e informar, no corpo da mensagem, seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós não precisamos de quaisquer outras informações de você para revogar seu consentimento. Como consequência da revogação de seu consentimento para documentos online, as transações levarão um tempo maior para serem processadas. We do not need any other information from you to withdraw consent. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process.

Hardware e software necessários:**

(i) Sistemas Operacionais: Windows® 2000, Windows® XP, Windows Vista®; Mac OS®

(ii) Navegadores: Versões finais do Internet Explorer® 6.0 ou superior (Windows apenas); Mozilla Firefox 2.0 ou superior (Windows e Mac); Safari™ 3.0 ou superior (Mac apenas)

(iii) Leitores de PDF: Acrobat® ou software similar pode ser exigido para visualizar e imprimir arquivos em PDF.

(iv) Resolução de Tela: Mínimo 800 x 600

(v) Ajustes de Segurança habilitados: Permitir cookies por sessão

** Estes requisitos mínimos estão sujeitos a alterações. No caso de alteração, será solicitado que você aceite novamente a divulgação. Versões experimentais (por ex.: beta) de sistemas operacionais e navegadores não são suportadas.

Confirmação de seu acesso e consentimento para recebimento de materiais eletronicamente:

Para confirmar que você pode acessar essa informação eletronicamente, a qual será similar a outros avisos e divulgações eletrônicos que enviaremos futuramente a você, por favor, verifique se foi possível ler esta divulgação eletrônica e que também foi possível imprimir ou salvar eletronicamente esta página para futura referência e acesso; ou que foi possível enviar a presente divulgação e consentimento, via e-mail, para um endereço através do qual seja possível que você o imprima ou salve para futura referência e acesso. Além disso, caso concorde em receber avisos e divulgações exclusivamente em formato eletrônico nos termos e condições descritos acima, por favor, informe-nos clicando sobre o botão “Eu concordo” abaixo.

Ao selecionar o campo “Eu concordo”, eu confirmo que:

(i) Eu posso acessar e ler este documento eletrônico, denominado CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA; e

(ii) Eu posso imprimir ou salvar ou enviar por e-mail esta divulgação para onde posso imprimi-la para futura referência e acesso; e (iii) Até ou a menos que eu notifique a PwC conforme descrito acima, eu consinto em receber exclusivamente em formato eletrônico, todos os avisos, divulgações, autorizações, aceites e outros documentos que devam ser fornecidos ou disponibilizados para mim por PwC durante o curso do meu relacionamento com você.

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, PwC (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format,

and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact PwC:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: fiche.alessandra@pwc.com

To advise PwC of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at fiche.alessandra@pwc.com and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from PwC

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to fiche.alessandra@pwc.com and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with PwC

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to fiche.alessandra@pwc.com and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify PwC as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by PwC during the course of your relationship with PwC.