

# Cracóvia Imobiliária S.A.

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas  
acompanhadas do relatório do auditor independente  
em 31 de dezembro de 2024

Ref.: Relatório nº 255RQ-035-PB



# Índice

	<b>Página</b>
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas	<b>3</b>
Demonstrações contábeis individuais e consolidadas	<b>6</b>
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em <b>31</b> de dezembro de <b>2024</b>	<b>12</b>

# Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

---

**Grant Thornton Auditores**

**Independentes Ltda.**

Rua Juiz de Fora, 1.406 - 6º andar

Santo Agostinho, Belo Horizonte (MG)

Brasil

T +55 31 3289-6000

[www.grantthornton.com.br](http://www.grantthornton.com.br)

Aos Administradores e Acionistas da  
**Cracóvia Imobiliária S.A.**  
Belo Horizonte – MG

## Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Cracóvia Imobiliária S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem os balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações dos resultados, dos resultados abrangentes, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Cracóvia Imobiliária S.A. em 31 de dezembro de 2024, o desempenho individual e consolidado, de suas operações e os seus fluxos de caixa individuais e consolidados, para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

## Base para opinião

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

## Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Conforme apresentado na Nota Explicativa nº 1, em 31 de dezembro de 2024 a Companhia apresentou patrimônio líquido negativo no montante de R\$ 7.299 mil, prejuízos acumulados no montante de R\$ 85.213 mil, prejuízo no exercício no montante de R\$ 17.637 (individual) e R\$ 36.378 (consolidado) e consumo de caixa nas suas atividades operacionais no montante de R\$ 86 mil (individual) e R\$ 36.019 mil (consolidado). Esses eventos ou condições juntamente com outros fatos descritos na Nota Explicativa no 1.1, indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional da Empresa. As demonstrações contábeis individuais e consolidadas acima referidas não contém ajustes e/ou reclassificações por conta desse assunto. Nossa opinião não está ressalvada com relação a este assunto.

## Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis individuais e consolidadas

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

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

Os responsáveis pela governança da Companhia e sua controlada são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

## Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos 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;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas;

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada; e
- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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

Belo Horizonte, 02 de junho de 2025

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.  
CRC MG-008.957/F-8



Gabriela Garrido do Vale Mattos  
Contadora CRC 1MG-092.478/O-8

# Cracóvia Imobiliária S.A.

Balancos patrimoniais individuais e consolidados em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

## Ativo

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
<b>Ativo circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	3	37	123	6.058	5.747
Clientes	4	-	-	11.187	11.770
Estoques	5	-	-	5.292	5.292
Impostos e contribuições a recuperar	8	-	-	34	35
Partes relacionadas	14	-	-	4.694	12.002
Outras contas a receber	9	-	-	47	1.313
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>37</b>	<b>123</b>	<b>27.312</b>	<b>36.159</b>
<b>Ativo não circulante</b>					
Depósitos judiciais	6	-	-	-	18
Partes relacionadas	14	-	-	18.448	19.465
Outras contas a receber	9	-	-	-	6.441
		-	-	<b>18.448</b>	<b>25.924</b>
Propriedades para investimentos	7	23.480	23.480	23.892	23.892
Investimentos	10	28.961	27.432	90.020	82.845
Imobilizado	11	-	-	30	9
Intangível	12	-	-	3.079	3.079
		<b>52.441</b>	<b>50.912</b>	<b>117.021</b>	<b>109.825</b>
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>52.441</b>	<b>50.912</b>	<b>135.469</b>	<b>135.749</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>52.478</b>	<b>51.035</b>	<b>162.781</b>	<b>171.908</b>

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

# Cracóvia Imobiliária S.A.

Balancos patrimoniais individuais e consolidados em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

## Passivo e patrimônio líquido

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
<b>Passivo circulante</b>					
Empréstimos e financiamentos	13	-	-	1.898	11.001
Fornecedores	-	21	16	42	51
Partes relacionadas	14	-	-	185.294	4.545
Obrigações trabalhistas e tributárias	16	1	1	101	250
Duplicatas descontadas	4	-	-	10.607	10.538
Outras contas a pagar	-	-	-	19	17
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>22</b>	<b>17</b>	<b>197.961</b>	<b>26.402</b>
<b>Passivo não circulante</b>					
Provisão para perdas em investimento	10	59.755	40.680	23.981	21.649
Provisão para riscos	17.a	-	-	1.569	-
Partes relacionadas	14	-	-	-	148.209
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>59.755</b>	<b>40.680</b>	<b>25.550</b>	<b>169.858</b>
<b>Patrimônio líquido</b>					
Capital social	18.a	77.914	77.914	77.914	77.914
Prejuízos acumulados	-	(85.213)	(67.576)	(85.213)	(67.576)
		<b>(7.299)</b>	<b>10.338</b>	<b>(7.299)</b>	<b>10.338</b>
Participação de não controladores	-	-	-	(53.431)	(34.690)
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>(7.299)</b>	<b>10.338</b>	<b>(60.730)</b>	<b>(24.352)</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>52.478</b>	<b>51.035</b>	<b>162.781</b>	<b>171.908</b>

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

# Cracóvia Imobiliária S.A.

Demonstrações do resultado individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>19</b>	-	-	<b>131</b>	-
Custo dos imóveis vendidos	-	-	-	-	-
<b>Lucro bruto</b>		-	-	<b>131</b>	-
<b>(Despesas)/receitas operacionais</b>					
Administrativas, comerciais e gerais	20	(91)	(86)	(1.998)	(3.384)
Resultado de equivalência patrimonial	10.c	(17.546)	(2.993)	9.404	(10.261)
Outras receitas (despesas) operacionais	21	-	-	(1.280)	945
<b>Lucro (prejuízo) operacional antes do resultado financeiro, líquido e impostos</b>		<b>(17.637)</b>	<b>(3.079)</b>	<b>6.257</b>	<b>(12.700)</b>
Resultado financeiro, líquido	22	8	20	(42.571)	12.506
<b>Prejuízo antes da provisão do imposto de renda e contribuição social</b>		<b>(17.629)</b>	<b>(3.059)</b>	<b>(36.314)</b>	<b>(194)</b>
Imposto de renda e contribuição social - Corrente	23	(8)	(5)	(64)	(942)
<b>Prejuízo líquido do exercício</b>		<b>(17.637)</b>	<b>(3.064)</b>	<b>(36.378)</b>	<b>(1.136)</b>
Participação de não controladores	-	-	-	18.741	(1.928)
<b>Prejuízo atribuído aos controladores</b>		<b>(17.637)</b>	<b>(3.064)</b>	<b>(17.637)</b>	<b>(3.064)</b>
<b>Prejuízo por ação</b>		<b>(0,23)</b>	<b>(0,04)</b>		

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

# Cracóvia Imobiliária S.A.

Demonstrações do resultado abrangente individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
<b>Prejuízo líquido do exercício</b>	<b>(17.637)</b>	<b>(3.064)</b>	<b>(17.637)</b>	<b>(3.064)</b>
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
<b>Resultado abrangente do exercício</b>	<b>(17.637)</b>	<b>(3.064)</b>	<b>(17.637)</b>	<b>(3.064)</b>
<b>Prejuízo atribuível a</b>				
Acionistas controladores	(17.637)	(3.064)	(36.378)	(1.136)
Acionistas não controladores	-	-	18.741	(1.928)

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

# Cracóvia Imobiliária S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	Capital social	Prejuízos acumulados	Subtotal	Participação de não controladores	Total
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>	77.914	(64.512)	13.402	(36.618)	(23.216)
Prejuízo do exercício	-	(3.064)	(3.064)	1.928	(1.136)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b>	77.914	(67.576)	10.338	(34.690)	(24.352)
Prejuízo do exercício	-	(17.637)	(17.637)	(18.741)	(36.378)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2024</b>	77.914	(85.213)	(7.299)	(53.431)	(60.730)

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

# Cracóvia Imobiliária S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>					
<b>Prejuízo antes dos impostos</b>		<b>(17.629)</b>	<b>(3.059)</b>	<b>(36.314)</b>	<b>(194)</b>
<b>Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades aplicadas nas atividades operacionais</b>					
Depreciação e amortização	11	-	-	8	4
Atualização ágio	12	-	-	-	(2)
Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	13	-	-	850	5.200
Provisão para riscos	17.a	-	-	1.569	-
Equivalência patrimonial	10	17.546	2.993	(9.404)	10.261
<b>Decréscimo (acrécimo) em ativos</b>					
Clientes	4	-	-	583	14.402
Estoques	5	-	-	-	(73)
Impostos e contribuições a recuperar	8	-	6	1	39
Depósitos judiciais	6	-	-	18	1.543
Outras contas a receber	9	-	-	7.707	(1.286)
<b>(Decréscimo) acréscimo em passivos</b>					
Fornecedores	-	5	9	(9)	(23)
Outras contas a pagar	-	-	-	2	(13)
Obrigações trabalhistas e tributárias	16	-	1	(149)	(47)
Duplicata descontadas	4	-	-	69	1.089
Pagamentos de juros sobre empréstimos e financiamentos	13	-	-	(886)	(8.228)
Imposto de renda e contribuição social do exercício	23	(8)	(5)	(64)	(942)
<b>Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais</b>		<b>(86)</b>	<b>(55)</b>	<b>(36.019)</b>	<b>21.730</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>					
Dividendos recebidos e redução de capital	10	-	-	4.561	(18.682)
Partes relacionadas	14	-	-	8.325	-
Aquisição de imobilizado	11	-	-	(29)	-
<b>Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de investimento</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>12.857</b>	<b>(18.682)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>					
Pagamento de principal de empréstimos e financiamentos	13	-	-	(9.067)	(34.607)
Partes relacionadas	14	-	-	32.540	35.665
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>23.473</b>	<b>1.058</b>
<b>(Redução) aumento de caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>(86)</b>	<b>(55)</b>	<b>311</b>	<b>4.106</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>					
No início do exercício	3	123	178	5.747	1.641
No final do exercício	3	37	123	6.058	5.747
<b>(Redução) aumento de caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>(86)</b>	<b>(55)</b>	<b>311</b>	<b>4.106</b>

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

## 1. Contexto operacional

A Cracóvia Imobiliária S.A. (Companhia) foi constituída em 13 de outubro de 2008, com sede na Rodovia Darly Santos, nº 2.500, sala 101, Bairro Araçás, Cidade de Vila Velha, no Estado do Espírito Santo, alterando sua sede em 31 de julho de 2019 para Avenida Raja Gabaglia, nº 1.000, sala 815, Bairro Gutierrez, Cidade de Belo Horizonte, no Estado de Minas Gerais.

A Cracóvia Imobiliária S.A. tem como atividade preponderante a administração, compra, venda, locação de bens móveis e imóveis, participação em outras sociedades, incorporação de imóveis e atividades ligadas à indústria da construção civil e correlatos à engenharia.

Com base no seu plano de negócios, a Companhia concentra suas atividades em participações em outras sociedades. A Administração conta com recursos oriundos dos acionistas e de linhas de financiamento no mercado financeiro e de seus fornecedores, que estão sendo utilizados de forma a sustentar seu crescimento e assegurar a liquidação dos compromissos, quando de seus vencimentos definidos contratualmente.

A participação societária nas controladas Alicerce Empreendimentos Ltda. e Nacional Comércio e Empreendimentos Ltda. é apresentada na demonstração do resultado da controladora como equivalência patrimonial, representando o lucro líquido atribuível aos acionistas da controladora. A Alicerce Empreendimentos Ltda. (controlada), foi constituída em 07 de junho de 2003, com sede atual na Avenida Raja Gabaglia, 1.000, sala 812, bairro Gutierrez, cidade de Belo Horizonte, no estado de Minas Gerais, com atividade preponderante a construção de edifícios e participação em outras sociedades. A Nacional Empreendimentos Ltda. foi constituída em 03 de novembro de 2005, com sede atual na Avenida Raja Gabaglia, 1.000, sala 1.204, bairro Gutierrez, cidade de Belo Horizonte, no estado de Minas Gerais, com atividade preponderante a construção de edifícios. Ambas contam com recursos oriundos dos acionistas e de linhas de financiamento no mercado financeiro para assegurar a liquidação dos compromissos e dos investimentos.

O prejuízo apurado em 2024 é resultado da participação societária na controlada Alicerce, com grande impacto no resultado do exercício da variação cambial sobre empréstimos no exterior, resultando no patrimônio líquido negativo da Controladora.

Apesar do patrimônio líquido negativo no montante de R\$ 7.299 mil, prejuízos acumulados no montante de R\$ 85.213 mil, prejuízo no exercício no montante de R\$ 17.637 (individual) e R\$ 36.378 (consolidado) e consumo de caixa nas atividades operacionais no montante de R\$ 86 mil (individual) e R\$ 36.019 mil (consolidado), a Administração acredita no potencial de recuperação das investidas, visto o valor geral de vendas dos ativos dessas empresas.

A Alicerce Empreendimentos Ltda está entre as principais investidoras da CSUL Desenvolvimento Urbano, com 9,84% de participação direta e considerando a participação indireta junto aos seus acionistas, totalizam 22,59% de participação sobre um Valor Geral de Vendas (VGV) estimado de R\$ 58 bilhões.

Outro investimento importante é a participação indireta na empresa MMSJ Empreendimentos e Participações Ltda de 98,79%. A MMSJ é a principal investidora nas empresas AA Empreendimentos Ltda e AL&M Participações Societárias Ltda. Essas sociedades têm participações societárias em investidas e imóveis em estoque estimados em R\$ 145 milhões.

A Administração aguarda a realização desses ativos para geração de caixa na Controlada Alicerce, para redução do endividamento e conseqüentemente, redução das despesas financeiras. Essa redução do endividamento na Controlada é fundamental na apuração de resultados da Controladora.

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia foram aprovadas na reunião da diretoria, realizada em 02 de junho de 2025.

## **2. Apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas**

### **2.1. Declaração de conformidade com relação às normas do CPC**

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a legislação societária brasileira, associadas às normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, de acordo com os Pronunciamentos, Interpretações e Orientações Técnicas emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), cujos procedimentos e princípios se constituem nas práticas contábeis adotadas no Brasil.

As demonstrações contábeis consolidadas, além das demonstrações contábeis individuais da Companhia, estão sendo apresentadas lado a lado em um único conjunto de demonstrações contábeis, também preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

A Administração declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, e somente elas, estão sendo evidenciadas e correspondem às informações utilizadas pela Administração na sua gestão.

#### **2.1.1. Base de mensuração**

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

#### **2.1.2. Moeda funcional e moeda de apresentação**

A moeda funcional da Companhia e de suas controladas é o real. Todos os valores apresentados nestas demonstrações contábeis individuais e consolidadas estão expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

#### **2.1.3. Base de consolidação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas**

As demonstrações contábeis consolidadas foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e incluem as demonstrações contábeis da Companhia e de suas controladas, mencionadas na Nota Explicativa nº 10, encerradas na mesma data-base, consistentes com as práticas contábeis descritas na Nota Explicativa nº 2.1.

O controle é obtido quando a Companhia tem o poder de controlar as políticas financeiras e operacionais de uma entidade para auferir benefícios de suas atividades. Nos casos aplicáveis, a existência e o efeito de potenciais direitos de voto, que são atualmente exercíveis ou conversíveis, são levados em consideração ao avaliar se a Companhia controla, ou não, outra entidade. As controladas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia e deixam de ser consolidadas, nos casos aplicáveis, a partir da data em que o controle cessa.

As controladas foram consolidadas integralmente, com o respectivo cálculo da participação dos acionistas não controladores, incluindo as contas de ativo, passivo, receitas e despesas, segundo a natureza de cada conta, complementada com as eliminações de: **(a)** saldos de investimentos e do patrimônio líquido; **(b)** saldos de contas correntes e outros saldos integrantes do ativo e/ ou passivo mantidos entre as empresas consolidadas; e **(c)** receitas e despesas, bem como lucros não realizados, quando aplicável decorrentes de negócios entre as empresas consolidadas.

## **2.2. Principais práticas contábeis**

### **a) Apuração do resultado**

#### **Reconhecimento de resultados**

A Companhia opera com aluguel de imóvel, sendo o reconhecimento da receita realizado por regime de competência.

As receitas financeiras, os custos e as despesas são reconhecidos de acordo com o regime de competência.

### **b) Caixa e equivalentes de caixa**

Incluem caixa, saldos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado. As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa são classificadas na categoria “Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado”.

### **c) Aplicações financeiras**

Compreendem os investimentos financeiros com prazos de resgate inferiores a 90 dias da data da aplicação, como sendo de liquidez imediata ou classificada para serem levados até a data de vencimento. São registrados pelos valores de custo acrescidos dos rendimentos auferidos até as datas dos balanços, que não excedem o seu valor de mercado ou de realização.

### **d) Contas a receber e provisão para risco de crédito**

Correspondem aos valores a receber da venda das unidades imobiliárias e prestação de serviço, são registradas e mantidas no balanço pelo valor nominal dos títulos representativos desses créditos e deduzidas quando aplicável, da provisão para risco de crédito, a qual é constituída considerando-se a avaliação dos créditos.

Se o prazo de recebimento é equivalente a um ano ou menos, as contas a receber são classificadas no ativo circulante. Caso contrário, estão apresentadas no ativo não circulante.

### **e) Estoques**

Os estoques das unidades já concluídas ou em construção e ainda não vendidas, inclusive estoques de terrenos, são demonstrados pelo valor do custo incorrido, os quais não excedem o valor de mercado. Os estoques de terrenos em caso de permuta são valorizados pelo valor de venda do terreno permutado e, excepcionalmente, pelo valor de venda das unidades permutadas. A classificação entre curto e longo prazo é feita tendo como base a expectativa de início do empreendimento.

Terrenos a incorporar com expectativa de utilização superior a doze meses são classificados como ativos não circulantes.

### **f) Propriedades para investimentos**

Propriedades para investimentos são inicialmente mensuradas ao custo, incluindo custos da transação. Após o reconhecimento inicial, propriedades para investimentos são avaliadas nas condições de mercado na data do balanço.

A Companhia decidiu manter suas propriedades para investimento mensuradas pelo custo, que são calculadas com base na estimativa de sua utilidade econômica, não apresentando alterações relevantes.

## Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### g) Imobilizado

Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, deduzidos de depreciação acumulada e perdas por redução ao valor recuperável (*impairment*) acumuladas, quando aplicável.

Depreciação é calculada de forma linear ao longo da vida útil do ativo, a taxas que levam em consideração a vida útil estimada dos bens. A avaliação da vida útil estimada dos ativos é revisada anualmente e ajustada se necessário.

As vidas úteis das principais classes de ativo imobilizado estão descritas a seguir:

	2024 e 2023
Máquinas, aparelhos e equipamentos.	10 anos
Equipamentos de informática	05 anos
Móveis e utensílios	10 anos

Um item de imobilizado é baixado quando vendido ou quando nenhum benefício econômico futuro for esperado do seu uso ou venda. Eventual ganho ou perda resultante da baixa do ativo (calculado como sendo a diferença entre o valor líquido da venda e o valor contábil do ativo) são incluídos na demonstração do resultado no exercício em que o ativo for baixado.

### h) Investimentos

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas incluem as demonstrações contábeis da Companhia e das empresas nas quais a Companhia mantém o controle acionário, direta ou indiretamente, detalhadas a seguir:

	Participação em	
	31/12/2024	31/12/2023
	Direta	Direta
Alicerce Empreendimentos Ltda.	50,00%	50,00%
Nacional Comércio e Empreendimentos Ltda.	82,08%	82,08%

	Participação em	
	31/12/2024	31/12/2023
	Indireta	Indireta
Alicerce Castor Empr. Imob. Ltda.	50,00%	50,00%
ATG Participações S/A	40,14%	40,14%
Exclusiva Empreend. Imobiliários S.A.	16,46%	16,46%
MASB Des. Imob. S.A.	0,00%	0,00%
Costa Laguna SPE Emp. Imobiliários S.A.	18,85%	2,45%
SCP: Alicerce Habitare Premo Burity	33,00%	33,00%
MMSJ Empreendimentos e Participações Ltda.	98,79%	98,79%
AA Empreendimentos e Participações S.A.	50,00%	50,00%
Amora Empreendimentos Imobiliários S.A.	50,00%	50,00%
OVMS Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	10,00%
CSUL Desenvolvimento Urbano	9,84%	9,87%

Os investimentos da Companhia em suas coligadas são avaliados com base no método da equivalência patrimonial, conforme CPC 18, para fins de demonstrações contábeis da controladora.

Com base no método da equivalência patrimonial, o investimento em coligadas é contabilizado no balanço patrimonial da controladora ao custo, adicionado das mudanças das participações societárias nas coligadas após a aquisição.

A participação societária nas coligadas é apresentada na demonstração do resultado da controladora como equivalência patrimonial, representando o lucro líquido atribuível aos acionistas da controladora.

As controladas são integralmente consolidadas a partir da data de aquisição, sendo está a data na qual a Controladora obtém controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que esse controle deixe de existir. Os exercícios sociais das controladas são coincidentes com o da Controladora, e as demonstrações contábeis são elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da Controladora, utilizando políticas contábeis consistentes.

#### **i) Avaliação do valor recuperável dos ativos (exceto ágio)**

A Companhia analisa anualmente se existem evidências de que o valor contábil de um ativo não será recuperado (redução ao valor recuperável dos ativos). Caso estas evidências estejam presentes, estima-se o valor recuperável do ativo. O valor recuperável de um ativo é o maior valor entre: **(a)** seu valor justo menos custos que seriam incorridos para vendê-lo; e **(b)** seu valor de uso. O valor de uso é equivalente aos fluxos de caixa descontados (antes dos impostos) derivados do uso contínuo do ativo.

Quando o valor residual contábil do ativo exceder seu valor recuperável, reconhece-se a redução (provisão) do saldo contábil deste ativo (*impairment*).

Para fins de avaliação do valor recuperável, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existam fluxos de caixa identificáveis separadamente Unidades Geradoras de Caixa (UGCs).

#### **j) Tributação sobre a renda**

##### **Tributos correntes**

A provisão para tributos sobre a renda está baseada no lucro tributável do exercício. O lucro tributável difere do lucro apresentado na demonstração do resultado, porque exclui receitas ou despesas tributáveis ou dedutíveis em outros exercícios, além de excluir itens não tributáveis ou não dedutíveis de forma permanente. A provisão para imposto sobre a renda é calculada pela Companhia e suas controladas com base nas alíquotas vigentes da seguinte forma:

**i) Imposto de renda da pessoa jurídica:** à alíquota de 15%, acrescida da alíquota de 10% para o montante de lucro tributável que exceder o valor de R\$ 240; e

**ii) Contribuição social sobre o lucro líquido:** à alíquota de 9%.

A Administração avalia periodicamente as posições assumidas na declaração de renda com relação a situações em que a regulamentação tributária aplicável está sujeita à interpretação que possa ser eventualmente divergente e constitui provisões, quando adequado, com base nos valores que espera pagar ao Fisco.

##### **Impostos diferidos**

O imposto sobre a renda diferido (imposto diferido) é reconhecido sobre as diferenças temporárias no final de cada período entre os saldos de ativos e passivos reconhecidos nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas e as bases fiscais correspondentes usadas na apuração do lucro tributável, incluindo saldo de prejuízos fiscais, quando aplicável.

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 Companhia e suas controladas apresentará lucro tributável futuro em montante suficiente para que estas diferenças temporárias dedutíveis possam ser utilizadas.

A recuperação do saldo dos impostos diferidos ativos é revisada no final de cada exercício e, quando não for mais provável que lucros tributáveis futuros estarão disponíveis para permitir a recuperação de todo o ativo, ou parte dele, o saldo do ativo é ajustado pelo montante que se espera que seja recuperado.

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 final 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 a Companhia e suas controladas esperam, no final de cada exercício, recuperar ou liquidar o valor contábil desses ativos e passivos.

Os impostos diferidos ativos e passivos são compensados apenas quando há o direito legal de compensar o ativo fiscal corrente com o passivo fiscal corrente e, quando eles estão relacionados aos impostos administrados pela mesma autoridade fiscal e a Companhia e suas controladas pretendem liquidar o valor líquido dos seus ativos e passivos fiscais correntes.

## **k) Instrumentos financeiros**

### **i) Reconhecimento e mensuração inicial**

Os títulos de dívida são reconhecidos inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos inicialmente quando a Companhia e suas controladas se tornarem parte das disposições contratuais do instrumento.

Ativos financeiros ou passivos financeiros são inicialmente mensurados ao valor justo, acrescidos, no caso de investimentos não designados a valor justo por meio do resultado, dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à aquisição do ativo financeiro.

### **ii) Classificação e mensuração subsequente**

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado: ao custo amortizado; ou ao Valor Justo por Meio do Resultado (VJR).

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.

Todos os ativos financeiros foram classificados como mensurados ao custo amortizado. Atualmente a Companhia não possui ativos financeiros mensurados ao Valor Justo por meio do Resultado (VJR) ou por meio de Outros Resultados Abrangentes (VJORA).

## **l) Dividendos**

Quando aplicável, a proposta de distribuição de dividendos e juros sobre o capital próprio, efetuada pela Administração da Companhia que estiver dentro da parcela equivalente ao dividendo mínimo obrigatório é registrada como passivo na rubrica “Dividendos a pagar”, por ser considerada como uma obrigação legal prevista no estatuto social da Companhia; entretanto, nos casos aplicáveis, a parcela dos dividendos e juros sobre capital próprio superior ao dividendo mínimo obrigatório, declarada pela Administração após o período contábil a que se referem às demonstrações contábeis individuais e consolidadas, mas antes da data de autorização para emissão das referidas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, é registrada na rubrica “Dividendos e juros sobre o capital próprio”, no patrimônio líquido, sendo seus efeitos divulgados em nota explicativa.

## **m) Resultado do exercício por ação**

O resultado por ação básico é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia e a quantidade das ações ordinárias no respectivo período.

#### **n) Ajuste a valor presente de ativos e passivos**

Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da transação, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, as taxas de juros explícitas ou implícitas, tomando-se como base as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes às dos respectivos ativos e passivos.

Subseqüentemente, esses efeitos são realocados nas linhas de receita ou despesas financeiras, no resultado, por meio da utilização da taxa de desconto considerada e do método do custo amortizado.

#### **o) Demais ativos e passivos (circulantes e não circulantes)**

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

São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

#### **p) Provisões**

São reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultantes de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável, cuja liquidação seja provável.

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa do montante requerido para liquidar a obrigação no final de cada período de relatório, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação.

Especificamente, a Companhia e controladas mantêm provisão para cobrir gastos com reparos em empreendimentos cobertos no período de garantia. O prazo de garantia oferecido é de cinco anos a partir da entrega do empreendimento.

Quando alguns ou todos os benefícios econômicos requeridos para a liquidação de uma provisão são esperados que sejam recuperados de um terceiro, um ativo é reconhecido se, e somente se, o reembolso for virtualmente certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável.

### **2.3. Principais julgamentos e estimativas contábeis**

Na aplicação das práticas contábeis descritas na Nota Explicativa nº 2.2, a Administração deve fazer julgamentos e elaborar estimativas a respeito dos valores contábeis utilizados na preparação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, que de acordo com as normas do CPC, exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados efetivos podem diferir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação às estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados.

As informações sobre julgamentos e estimativas críticos referentes às políticas contábeis adotadas que apresentam efeitos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

A seguir, são apresentados os principais julgamentos e estimativas contábeis:

- a)** Redução a valor recuperável de ativos não financeiros;
- b)** Valor justo da propriedade para investimento;
- c)** Vida útil e valor recuperável dos bens do imobilizado;
- d)** Provisões para riscos, provisões para manutenção;
- e)** Imposto de renda e da contribuição social; e
- f)** Custo orçado.

## **2.4. Normas revisadas com adoção a partir de 1º de janeiro de 2024**

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

### **IFRS 16: Passivo de Locação em um sale and leaseback (transação de venda e retroarrendamento)**

Em setembro de 2022, o IASB emitiu alterações ao IFRS 16 (equivalente ao CPC 06 – Arrendamentos) para especificar os requisitos que um vendedor-arrendatário utiliza na mensuração da responsabilidade de locação decorrente de uma transação de venda e arrendamento de volta, a fim de garantir que o vendedor-arrendatário não reconheça qualquer quantia do ganho ou perda que se relaciona com o direito de uso que ele mantém.

As alterações não tiveram impacto nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas do Grupo.

### **IAS 1: Classificação de passivos como circulante ou não circulante**

Em janeiro de 2020 e outubro de 2022, o IASB emitiu alterações aos parágrafos 69 a 76 do IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) – Apresentação das demonstrações contábeis) para especificar os requisitos de classificação de passivos como circulante ou não circulante. As alterações esclarecem:

- i)** O que se entende por direito de adiar a liquidação;
- ii)** Que o direito de adiar deve existir no final do período das demonstrações contábeis;
- iii)** Que a classificação não é afetada pela probabilidade de o Grupo exercer seu direito de adiar; e
- iv)** Que somente se um derivativo embutido em um passivo conversível for ele próprio um instrumento de patrimônio, os termos de um passivo não afetarão sua classificação.

Além disso, foi introduzida uma exigência de divulgação quando um passivo decorrente de um contrato de empréstimo é classificado como não circulante e o direito do Grupo de adiar a liquidação depende do cumprimento de covenants futuros dentro de doze meses.

As alterações não tiveram impacto nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas do Grupo.

### **IAS/IFRS 7: Acordos de financiamento de fornecedores**

Em maio de 2023, o IASB emitiu alterações ao IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) – Demonstrações do fluxo de caixa) e ao IFRS 7 (equivalente ao CPC 40 (R1) – Instrumentos financeiros: evidenciação) para esclarecer as características de acordos de financiamento de fornecedores e exigir divulgações adicionais desses acordos. Os requisitos de divulgação nas alterações têm como objetivo auxiliar os usuários das demonstrações contábeis individuais e consolidadas a compreender os efeitos dos acordos de financiamento com fornecedores nas obrigações, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez de um Grupo.

As alterações não tiveram impacto nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas do Grupo.

### **Alterações à IFRS 10/CPC 36 (R3): Demonstrações consolidadas**

Em julho de 2024, o *International Accounting Standards Board* (IASB) emitiu o documento “Melhorias anuais nas Normas Contábeis IFRS – Volume 11”, que incluiu pequenas alterações à IFRS 10 (Demonstrações consolidadas), que também afeta o CPC 36 (R3) no Brasil. Essas alterações fazem parte do ciclo contínuo de melhorias anuais, com o objetivo de esclarecer ou corrigir questões pontuais nas normas contábeis.

**Alterações principais à IFRS 10 no “Volume 11”: As alterações em IFRS 10 são pequenas revisões, mas com um impacto relevante na aplicação da norma e na interpretação do controle para fins de consolidação**

**i) Esclarecimento sobre a perda de controle**

O IASB fez um esclarecimento sobre como as empresas devem tratar a perda de controle de uma subsidiária. A norma agora deixa mais claro o momento exato em que o controle é considerado perdido. Isso é especialmente importante para transações que envolvam venda de subsidiárias ou mudança no controle de uma subsidiária. Uma revisão detalhada dos passos que devem ser seguidos para avaliar se o controle foi realmente perdido, com foco na dados em que o controle deixa de existir.

**ii) Avaliação do controle quando há influências externas**

A revisão também aborda situações em que o controle de uma participação pode ser afetado por influências externas, como acordos com outras Empresas ou acionistas. As alterações não tiveram impacto nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas do Grupo.

**2.4.1. Novas normas, alterações e interpretações de normas emitidas, mas ainda não vigentes em 31 de dezembro de 2024**

As normas e interpretações alteradas ou emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações contábeis individuais e consolidadas do Grupo, estão descritas a seguir. O Grupo pretende adotar essas normas e interpretações, se cabível, quando entrarem em vigor.

**Alterações à IAS 21/CPC 02: Os efeitos das mudanças nas taxas de câmbio intitulada falta de conversibilidade**

As alterações especificam como avaliar se uma moeda é conversível, e como determinar a taxa de câmbio quando não for. As alterações afirmam que uma moeda é conversível por outra moeda quando o Grupo consegue obter a outra moeda dentro de um período que permite um atraso administrativo normal e através de um mecanismo de mercado ou cambial no qual uma transação de câmbio criaria direitos e obrigações exequíveis.

O Grupo avalia se a moeda é conversível por outra moeda na data de mensuração e para um fim específico. Se o Grupo conseguir obter apenas um valor insignificante da outra moeda na data de mensuração para o fim específico, a moeda não é conversível por outra moeda.

A avaliação sobre se a moeda é conversível por outra moeda depende da capacidade do Grupo de obter a outra moeda e não de sua intenção ou decisão de fazer isso.

Quando a moeda não é conversível por outra moeda na data de mensuração, o Grupo deve estimar a taxa de câmbio à vista naquela data. O objetivo do Grupo ao estimar a taxa de câmbio à vista é refletir a taxa na qual uma transação de câmbio organizada ocorreria na data de mensuração entre participantes de mercado em condições econômicas vigentes.

As alterações não especificam como o Grupo estima a taxa de câmbio à vista para atender esse objetivo.

O Grupo pode usar uma taxa de câmbio observável sem ajuste ou outra técnica de estimativa.

Além disso, o IASB realizou alterações importantes na IFRS 1 – Adoção inicial das normas internacionais de relatório financeiro para alinhar com a e fazer referência à IAS 21 revisada para fins de avaliação da conversibilidade.

As alterações são aplicáveis para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2025, sendo permitida adoção antecipada. O Grupo não pode aplicar as alterações retrospectivamente e deve aplicar as disposições de transição específicas incluídas nas alterações.

O Grupo não espera que a aplicação dessas alterações tenha um impacto sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

### IFRS 18 – Apresentação e divulgações nas demonstrações contábeis

A IFRS 18 substitui a IAS 1 – Apresentação das demonstrações contábeis e introduziu novas exigências para:

- i) apresentar categorias específicas e subtotais definidos na demonstração do resultado;
- ii) apresentar divulgações sobre as medidas de desempenho definidas pela administração (MPMs) nas notas explicativas às demonstrações contábeis; e
- iii) melhorarias vinculadas aos requisitos de agregação e desagregação de informações.

O Grupo deve aplicar a IFRS 18 para períodos de relatório anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027, sendo permitida a adoção antecipada. As alterações à IAS 7 e IAS 33, bem como a IAS 8 e IFRS 7 revisadas, entram em vigor quando o Grupo aplicar a IFRS 18. A IFRS 18 exige aplicação retrospectiva com disposições de transição específicas.

O Grupo espera que a aplicação dessas alterações tenha um impacto sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

### IFRS 7 e 9: Instrumentos financeiros

Em maio de 2024, o IASB emitiu alterações aos requisitos de classificação e mensuração da IFRS 9 e divulgação da IFRS 7. As alterações têm como objetivo:

- i) esclarecer que um passivo financeiro é desconhecido na data de liquidação, ou seja, quando a obrigação relacionada é liquidada ou cancelada ou expira o passivo de outra forma que se qualifica para desconhecimento;
- ii) introduzir uma opção de política contábil para desconhecer passivos financeiros liquidados por meio de um sistema de pagamento eletrônico, antes da data de liquidação;
- iii) esclarecer como avaliar as características contratuais do fluxo de caixa de ativos financeiros que incluem características ambientais, sociais e de governança e outras características contingentes semelhantes;
- iv) esclarecer o tratamento de ativos sem recurso e instrumentos vinculados contratualmente; e
- v) exigir divulgações adicionais para ativos e passivos financeiros com termos contratuais que fazem referência a um evento contingente, incluindo aqueles que estão vinculados a ESG, e instrumentos patrimoniais classificados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes.

O Grupo não espera que a aplicação dessas alterações tenha um impacto sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

As alterações são efetivas para exercícios anuais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2026.

## 3. Caixa e equivalentes de caixa

Conforme demonstrado a seguir, compreendem os saldos de caixa, depósitos bancários à vista e aplicações financeiras. Essas aplicações financeiras estão demonstradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até a data de encerramento dos exercícios, não possuem prazos fixados para seu resgate, sendo, portanto, de liquidez imediata.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Caixa e bancos	5	10	46	105
Aplicações financeiras	32	113	6.012	5.642
<b>Total</b>	<b>37</b>	<b>123</b>	<b>6.058</b>	<b>5.747</b>

As aplicações financeiras são remuneradas pela taxa média de 106% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

## 4. Clientes

As controladas da Companhia possui a totalidade dos saldos a receber com terceiros nacionais.

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
<b>Vencidos</b>		
Clientes nacionais	-	1.176
<b>A vencer</b>		
Clientes nacionais	11.187	10.594
<b>Total clientes</b>	<b>11.187</b>	<b>11.770</b>
(-) Desconto duplicatas (*)	(10.607)	(10.538)
<b>Total líquido</b>	<b>580</b>	<b>1.232</b>

(\*) A Companhia realizou em 2023 operações de cessão de recebíveis junto ao Banco Safra S/A, os valores contábeis negociados dos títulos em aberto são de R\$ 10.607 no consolidado. A Companhia reconheceu o caixa recebido na transferência como passivo na rubrica de duplicatas descontadas.

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a abertura das contas a receber por idade de vencimento está demonstrada a seguir:

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
<b>A vencer</b>	<b>580</b>	<b>56</b>
<b>Vencidas</b>		
Há mais de 180 dias (*)	-	1.176
<b>Total</b>	<b>580</b>	<b>1.232</b>

(\*) Os valores vencidos há mais de 180 dias em 2023 foram recebidos conforme acordo de Confissão de Dívida junto a empresa Coroados Empreendimentos Imobiliários.

A Companhia e suas controladas realizam a análise de provisão para perda estimada em crédito de liquidação duvidosa e constitui para os montantes os quais as perdas esperadas são consideradas.

Em 31 de dezembro de 2024, a Administração da Companhia e suas controladas entendem não haver riscos de perdas na realização desses créditos.

## 5. Estoques

Representado pelos custos incorridos dos empreendimentos imobiliários em construção e disponíveis para venda ou incorporação, conforme demonstramos a seguir:

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Imóveis concluídos (i) (ii)	1.032	1.032
Terrenos (iii)	4.260	4.260
<b>Total</b>	<b>5.292</b>	<b>5.292</b>

(i) 01 Unidade imobiliária urbana residencial concluída no edifício Villa San Lorenzo, Rua Fausto Nunes Vieira, 80 – Belvedere, Belo Horizonte – MG;

(ii) 01 Unidade imobiliária urbana residencial concluída no Edifício Cennario, Rua do Vale, 296 – Vila da Serra, Nova Lima – MG; e

(iii) Terrenos para futuras incorporações ou revenda localizadas em Belo Horizonte – MG, sendo 9.112 m<sup>2</sup> dividido em 03 lotes registrados sob matrículas nºs 161.350, 161.351 e 161.352.

## 6. Depósitos judiciais

O saldo de depósitos judiciais está composto, conforme apresentado a seguir:

<b>Consolidado</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
<b>Depósitos judiciais tributários</b>	-	<b>18</b>

A movimentação dos depósitos judiciais está demonstrada a seguir:

<b>Descrição</b>	<b>Consolidado</b>			<b>Saldo em 31/12/2024</b>
	<b>Saldo em 31/12/2023</b>	<b>Adições</b>	<b>Baixas</b>	
Outros	<b>18</b>	-	<b>(18)</b>	-
<b>Total</b>	<b>18</b>	-	<b>(18)</b>	-

<b>Descrição</b>	<b>Consolidado</b>			<b>Saldo em 31/12/2023</b>
	<b>Saldo em 31/12/2022</b>	<b>Adições</b>	<b>Baixas</b>	
IPTU - 2003 a 2008	<b>1.543</b>	-	<b>(1.543)</b>	-
Outros	<b>18</b>	-	-	<b>18</b>
<b>Total</b>	<b>1.561</b>	-	<b>(1.543)</b>	<b>18</b>

## 7. Propriedades para investimentos

As propriedades para investimentos estão mensuradas na Controladora e na Controlada ao valor de custo nas demonstrações contábeis.

Na Controladora, o imóvel se refere ao Complexo Industrial de Queimados - RJ, adquirido em 22 de março de 2011, avaliado ao valor justo de R\$ 49.397.

Na Controlada, Nacional Comércio e Empreendimento Ltda, proprietária Salão - Ed Palm Springs, localizado em Belo Horizonte - MG, avaliado ao valor justo de R\$ 8.800.

A movimentação das propriedades para investimentos está demonstrada a seguir:

<b>Controladora</b>	
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>23.480</b>
Adições	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>23.480</b>
Adições	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2024</b>	<b>23.480</b>

<b>Consolidado</b>	
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>23.892</b>
Adições	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>23.892</b>
Adições	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2024</b>	<b>23.892</b>

## 8. Impostos e contribuições a recuperar

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
IRPJ e CSLL a recuperar	-	-	<b>34</b>	<b>35</b>
<b>Total</b>	-	-	<b>34</b>	<b>35</b>

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas**

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

**9. Outras contas a receber**

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Primus Empreendimentos Ltda.	-	3.221
3P Negócios Imobiliários	-	3.220
Villa Lobos Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11	11
Bora Bora Empreendimento Imobiliário Ltda	-	1.296
Outros	36	6
<b>Total</b>	<b>47</b>	<b>7.754</b>
Circulante	47	1.313
<b>Não circulante</b>	<b>-</b>	<b>6.441</b>

**10. Investimentos**

a) A composição dos investimentos em controladas e coligadas está demonstrada a seguir:

Investimento - participações em outras sociedades (ativo)	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
<b>Diretas</b>				
Nacional Comércio e Empreendimentos Ltda. (controlada)	28.961	27.432	-	-
<b>Indiretas</b>				
MMSJ Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	52.550	47.280
Costa Laguna SPE Emp. Imobiliários S/A	-	-	3.103	536
SCP: Alicerce Habitare Premo Buritis	-	-	132	132
OVM Empreendimentos Imobiliários	-	-	-	705
Amora Empreendimentos Imobiliários	-	-	2.459	2.460
CSUL Desenvolvimento Urbano S/A	-	-	31.776	31.732
<b>Total</b>	<b>28.961</b>	<b>27.432</b>	<b>90.020</b>	<b>82.845</b>

Provisão para perda em investimento (passivo)	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
<b>Diretas</b>				
Alicerce Empreendimentos Ltda. (coligada)	(59.755)	(40.680)	-	-
<b>Indiretas</b>				
ATG Participações S/A	-	-	(23.539)	(21.372)
Exclusiva Empreend. Imobiliário	-	-	(438)	(274)
SCP: Castor Caparaó Alicerce - QD G	-	-	(4)	(3)
<b>Total</b>	<b>(59.755)</b>	<b>(40.680)</b>	<b>(23.981)</b>	<b>(21.649)</b>

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas**

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

**b) Informações a respeito das controladas**

Empresas	Participação		Lucro líquido (prejuízo) do	Patrimônio	Investimento	Participação	Investimento
	2024	2023	exercício	líquido	2024	nos lucros	2023
<b>Controladas e coligadas</b>							
Nacional	82,08%	82,08%	1.863	35.283	28.961	1.529	27.432
Alicerce	50,00%	50,00%	(38.150)	(119.510)	(59.755)	(19.075)	(40.680)
<b>Total</b>					<b>(30.794)</b>	<b>(17.546)</b>	<b>(13.248)</b>

<b>Nacional Comércio e Empreendimentos Ltda. (Controlada)</b>	31/12/2024	31/12/2023
<b>Número de ações ou cotas possuídas pela Cracóvia Imobiliária S.A.</b>	<b>28.265.735</b>	<b>28.265.735</b>
Percentual de participação	82,08%	82,08%
Capital social	34.440	34.440
Patrimônio líquido	35.283	33.421
<b>Total do ativo</b>	<b>35.382</b>	<b>33.661</b>
Receita líquida de vendas	131	-
<b>Lucro (Prejuízo) do exercício</b>	<b>1.863</b>	<b>(7.671)</b>

<b>Alicerce Empreendimentos Ltda. (Controlada)</b>	31/12/2024	31/12/2023
<b>Número de ações ou cotas possuídas pela Cracóvia Imobiliária S.A.</b>	<b>28.761.845</b>	<b>28.761.845</b>
Percentual de participação	50,00%	50,00%
Capital social	57.524	57.524
Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	(119.510)	(81.361)
<b>Total do ativo</b>	<b>97.075</b>	<b>107.906</b>
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<b>(38.150)</b>	<b>6.605</b>

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas**

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

**c) Movimentação dos investimentos**

Descrição	31/12/2023	Aquisição/ redução de capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	31/12/2024
<b>Diretas</b>					
Nacional	27.432	-	-	1.529	28.961
Alicerce	(40.680)	-	-	(19.075)	(59.755)
<b>Total</b>	<b>(13.248)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(17.546)</b>	<b>(30.794)</b>
<b>Investimentos (ativo)</b>	<b>27.432</b>				<b>28.961</b>
<b>Provisão para perdas em investimentos (passivo)</b>	<b>(40.680)</b>				<b>(59.755)</b>

  

Descrição	31/12/2022	Aquisição/ redução de capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	31/12/2023
<b>Diretas</b>					
Nacional	33.728	(11.567)	11.567	(6.296)	27.432
Alicerce	(43.983)	-	-	3.303	(40.680)
<b>Total</b>	<b>(10.255)</b>	<b>(11.567)</b>	<b>11.567</b>	<b>(2.993)</b>	<b>(13.248)</b>
<b>Investimentos (ativo)</b>	<b>33.728</b>				<b>27.432</b>
<b>Provisão para perdas em investimentos (passivo)</b>	<b>(43.983)</b>				<b>(40.680)</b>

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas**

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Descrição	Consolidado				31/12/2024
	31/12/2023	Aquisição/ redução de capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	
<b>Indiretas</b>					
MMSJ Empreendimentos e Participações Ltda.	47.280	-	(188)	5.458	52.550
Costa Laguna SPE Emp. Imobiliários S/A	536	(97)	(899)	3.563	3.103
SCP: Alicerce Habitare Premo Buritis	132	-	-	-	132
OVM Empreendimentos Imobiliários	705	(706)	-	1	-
Amora Empreendimentos Imobiliários	2.460	-	-	(1)	2.459
CSUL Desenvolvimento Urbano	31.732	-	(2.802)	2.846	31.776
Exclusiva Empreendimento Imobiliário	(274)	-	-	(164)	(438)
ATG Participações S/A	(21.372)	-	-	(2.167)	(23.539)
Bora Bora Empreend. Imob. SPE Ltda	-	131	-	(131)	-
Outras participações	(3)	-	-	(1)	(4)
<b>Total</b>	<b>61.196</b>	<b>(672)</b>	<b>(3.889)</b>	<b>9.404</b>	<b>66.039</b>
<b>Investimentos (ativo)</b>	<b>82.845</b>				<b>90.020</b>
<b>Provisão para perdas em investimentos (passivo)</b>	<b>(21.649)</b>				<b>(23.981)</b>

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas**

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Descrição	Consolidado				
	31/12/2022	Aquisição/ redução de capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	31/12/2023
MMSJ Empreendimentos e Participações Ltda.	42.601	24.000	-	(19.321)	47.280
Costa Laguna SPE Emp. Imobiliários S/A	562	-	(496)	470	536
SCP: Alicerce Habitare Premo Buritis	132	-	-	-	132
OVM Empreendimentos Imobiliários	711	-	-	(6)	705
Amora Empreendimentos Imobiliários	2.462	-	-	(2)	2.460
CSUL Desenvolvimento Urbano	30.589	-	(4.822)	5.965	31.732
Exclusiva Empreend. Imobiliário	(243)	-	-	(31)	(274)
ATG Participações S/A	(24.037)	-	-	2.665	(21.372)
Outras participações	(2)	-	-	(1)	(3)
<b>Total</b>	<b>52.775</b>	<b>24.000</b>	<b>(5.318)</b>	<b>(10.261)</b>	<b>61.196</b>
<b>Investimentos (ativo)</b>	<b>77.057</b>				<b>82.845</b>
<b>Provisão para perdas em investimentos (passivo)</b>	<b>(24.282)</b>				<b>(21.649)</b>

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas**

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

**11. Imobilizado**

Os detalhes do ativo imobilizado da Companhia e suas controladas estão demonstrados na tabela a seguir:

	% - Taxas de depreciação a.a.	Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023
Máquinas e equipamentos	10%	-	-
Veículos	20%	-	2
Móveis e utensílios	10%	-	-
Equipamentos de informática	25%	30	7
<b>Total</b>		<b>30</b>	<b>9</b>

	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Equipamentos de informática	Veículos	Total
<b>Custo em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>232</b>	<b>146</b>	<b>118</b>	<b>9</b>	<b>505</b>
Adição	-	-	-	-	-
Baixa	(174)	(131)	-	-	(305)
<b>Custo em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>58</b>	<b>15</b>	<b>118</b>	<b>9</b>	<b>200</b>
Adição	-	-	29	-	29
Baixa	-	-	(99)	-	(99)
<b>Custo em 31 de dezembro de 2024</b>	<b>58</b>	<b>15</b>	<b>48</b>	<b>9</b>	<b>130</b>
<b>Depreciação em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>(228)</b>	<b>(145)</b>	<b>(113)</b>	<b>(6)</b>	<b>(492)</b>
Adições	(4)	(1)	2	(1)	(4)
Baixas	174	131	-	-	305
<b>Depreciação em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>(58)</b>	<b>(15)</b>	<b>(111)</b>	<b>(7)</b>	<b>(191)</b>
Adições	-	-	(6)	(2)	(8)
Baixas	-	-	99	-	99
<b>Depreciação em 31 de dezembro de 2024</b>	<b>(58)</b>	<b>(15)</b>	<b>(18)</b>	<b>(9)</b>	<b>(100)</b>
<b>Saldo líquido em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7</b>	<b>2</b>	<b>9</b>
<b>Saldo líquido em 31 de dezembro de 2024</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>30</b>	<b>-</b>	<b>30</b>

**12. Intangível**

	% - Taxas de amortização a.a.	Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023
Direito de uso de software	20%	-	-
Ágio na aquisição de participações	-	3.079	3.079
<b>Total</b>		<b>3.079</b>	<b>3.079</b>

(\*) O ágio foi mensurado em transações de combinação de negócios na incorporação da ASM Alicerce, investida da CSUL Desenvolvimento Urbano S.A. em 30 de junho de 2019.

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas**

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Direito de uso de software
<b>Custo total em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>113</b>
Adição	-
Baixa	-
<b>Custo total em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>113</b>
Adição	-
Baixa	(109)
<b>Custo total em 31 de dezembro de 2024</b>	<b>4</b>
<b>Amortização em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>(113)</b>
Adições	-
Baixas	-
<b>Amortização em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>(113)</b>
Adições	-
Baixas	109
<b>Amortização em 31 de dezembro de 2024</b>	<b>(4)</b>
<b>Saldo líquido em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>-</b>
<b>Saldo líquido em 31 de dezembro de 2024</b>	<b>-</b>

**13. Empréstimos e financiamentos**

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Financiamento capital de giro (a)	1.898	11.001
<b>Total</b>	<b>1.898</b>	<b>11.001</b>
Circulante	1.898	11.001
<b>Não circulante</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(a) Financiamento capital de giro possuem taxas de juros anuais de CDI + 1,590%. Garantias são aval de sócios através de ações, hipotecas e sessões fiduciárias. Os empréstimos e financiamentos não possuem cláusulas restritivas (covenants).

Em 31 de dezembro de 2025, as parcelas dos empréstimos e financiamentos possuem os seguintes vencimentos:

Consolidado	
Ano de vencimento	Financiamento capital de giro (a)
2025	1.898
<b>Total</b>	<b>1.898</b>

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas**

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A movimentação sumária dos empréstimos e financiamentos está demonstrada a seguir:

Descrição	Consolidado					Saldo em 31/12/2024
	Saldo em 31/12/2023	Captações	Juros	Amortização principal	Amortização juros	
Financiamento capital de giro	<b>11.001</b>	-	<b>850</b>	<b>(9.067)</b>	<b>(886)</b>	<b>1.898</b>
<b>Total</b>	<b>11.001</b>	-	<b>850</b>	<b>(9.067)</b>	<b>(886)</b>	<b>1.898</b>

Descrição	Consolidado					Saldo em 31/12/2023
	Saldo em 31/12/2022	Captações	Juros	Amortização principal	Amortização juros	
Financiamento capital de giro	<b>48.636</b>	-	<b>5.200</b>	<b>(34.607)</b>	<b>(8.228)</b>	<b>11.001</b>
<b>Total</b>	<b>48.636</b>	-	<b>5.200</b>	<b>(34.607)</b>	<b>(8.228)</b>	<b>11.001</b>

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas**

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

**14. Partes relacionadas**

Os saldos com partes relacionadas referem-se aos empréstimos à sócios e coligadas, sem incidência de encargos financeiros. O saldo está composto, conforme apresentado a seguir:

<b>Consolidado - ativo circulante</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Salomão Teixeira de Souza Filho	1.891	4.633
Cláudia Teixeira de Souza Junqueira	-	3.187
Flávia Teixeira de Souza Werneck Cortes	-	3.181
Costa Laguna SPE Emp. Imobiliários S/A	-	66
CSUL Desenvolvimento Urbano S/A	2.803	935
<b>Total</b>	<b>4.694</b>	<b>12.002</b>

<b>Consolidado - Ativo não circulante</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Amora Empreendimentos Ltda.	543	478
Masb Desenvolvimento Imobiliário S/A	-	3.009
MMSJ Consultoria e Participação Ltda.	-	1.204
OVM Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	303
AA Empreendimentos e Participação S/A	11	11
ATG Participações S/A	17.649	14.215
Alicerce Castor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	109	109
Salomão Teixeira de Souza Filho	136	136
<b>Total</b>	<b>18.448</b>	<b>19.465</b>

<b>Consolidado - Passivo circulante</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
José Aloizio Teixeira de Souza Junior	411	411
Marcelo Costa Souza	411	411
Salomão Teixeira de Souza	2.374	3.723
Dreyfus Investors LTD.	45.559	-
Greenhorn Equities Inc.	45.830	-
Hertford Group S/A	90.709	-
<b>Total</b>	<b>185.294</b>	<b>4.545</b>

<b>Consolidado - Passivo não circulante</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Dreyfus Investors LTD.	-	24.006
Greenhorn Equities Inc.	-	37.052
Hertford Group S/A	-	74.105
Balkey S/A	-	13.046
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>148.209</b>

## 15. Remuneração da Administração

Não houve pagamentos de remuneração aos administradores e diretores da Companhia e suas controladas nos exercícios de 2024 e 2023.

## 16. Obrigações trabalhistas e tributárias

	Controladora	
	31/12/2024	31/12/2023
<b>Obrigações tributárias</b>		
Impostos retidos na fonte	1	1
<b>Total</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
<b>Obrigações trabalhistas</b>		
Obrigações e provisões trabalhistas	65	63
INSS a recolher	9	11
FGTS a recolher	3	3
Impostos retidos	7	7
<b>Obrigações tributárias</b>		
Impostos de renda e CSLL a recolher	9	151
Impostos retidos na fonte	1	1
PIS/COFINS	3	11
ISS	2	2
Outros impostos	2	1
<b>Total</b>	<b>101</b>	<b>250</b>

## 17. Provisão para riscos

A Companhia é parte envolvida em processos cíveis em andamento. Está discutindo essas questões tanto na esfera administrativas como na judicial, as quais, quando aplicáveis, são amparadas por depósitos judiciais.

As provisões para as eventuais perdas decorrentes desses processos são estimadas e atualizadas pela Administração, amparada pela opinião de seus consultores legais externos.

Com base em informações de seus assessores legais, em 31 de dezembro de 2024 a Companhia registrou no balanço patrimonial provisão sobre um processo com probabilidade de perda provável de R\$ 1.569 (R\$ 0 em 2023).

Em 31 de dezembro de 2024 a Companhia não possuía processos considerados como risco possível de perda com base na avaliação dos assessores jurídicos (R\$ 1.383 em 2023).

## 18. Patrimônio líquido

### a) Capital social

O capital social autorizado, subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2024 e 2023 é de R\$ 77.914 e está representado por 7.791.375.935 ações ordinárias nominativas com direito a voto e sem valor nominal.

### b) Reserva legal

Constituída anualmente como destinação de 5% do lucro líquido do exercício, observando o limite de 20% do capital. Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 não foi constituída devido ao prejuízo dos exercícios.

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas**

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

**c) Destinação do lucro**

Conforme previsto no Estatuto Social da Companhia, os acionistas têm direito de receber, como dividendo mínimo, 15% do lucro líquido do exercício após as destinações obrigatórias.

**19. Receita operacional líquida**

Descrição	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
<b>Receita bruta de vendas</b>	<b>167</b>	<b>-</b>
<b>(-) Deduções da receita</b>		
Impostos incidentes sobre vendas	(36)	-
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>131</b>	<b>-</b>

Todos os valores que compõem as receitas líquidas integram a base para o cálculo de imposto de renda e contribuição social.

Impostos incidentes sobre aluguel, contribuições relacionadas ao PIS (alíquota de 0,65%) e à Cofins (alíquota de 3%).

**20. Despesas administrativas, comerciais e gerais**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Despesas com pessoal	(43)	(40)	(824)	(842)
Despesas gerais	-	(1)	(239)	(71)
Despesas comerciais	-	-	-	(600)
Depreciações e amortizações	-	-	(8)	(4)
Despesas tributárias	(2)	(3)	(201)	(1.099)
Despesas indedutíveis	-	-	(87)	(62)
Serviços prestados por terceiros	(33)	(30)	(547)	(620)
Aluguéis	(13)	(12)	(92)	(86)
<b>Total</b>	<b>(91)</b>	<b>(86)</b>	<b>(1.998)</b>	<b>(3.384)</b>

**21. Outras receitas/(despesas) operacionais**

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
<b>Receitas</b>		
Recuperação de despesas	15	876
Outros	572	69
<b>Total outras receitas</b>	<b>587</b>	<b>945</b>
<b>Despesa</b>		
Provisão para riscos (a)	(1.569)	-
Outros	(298)	-
<b>Total outras despesas</b>	<b>(1.867)</b>	
<b>Total líquido</b>	<b>(1.280)</b>	<b>945</b>

(a) Refere-se a provisão para processo com probabilidade de perda provável conforme informações de seus assessores legais, movida pelo Estado de Minas Gerais em favor do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, em face da Alicerce Empreendimentos Ltda. e Beghim Indústria e Comércio de Equipamentos Elétricos Ltda., que tem como pedido principal a obrigação de fazer consistente na imediata substituição integral dos barramentos blindados de alumínio, utilizados no sistema elétrico do Tribunal de Justiça de Minas Gerais – Unidade Raja Gabaglia.

## 22. Resultado financeiro, líquido

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
<b>Despesas financeiras</b>				
Despesas bancárias	-	-	(6)	(6)
IOF	-	-	(8)	(1)
Juros e multas (a)	-	-	(3.657)	(11.008)
Outras	-	-	(1.577)	(3.016)
<b>Total</b>	-	-	<b>(5.248)</b>	<b>(14.031)</b>
<b>Receitas financeiras</b>				
Receitas com aplicação de renda fixa	8	20	679	1.561
Rendimento aplicação financeira	-	-	-	316
Juros recebidos	-	-	1.063	8.380
Juros e correções sobre contrato (b)	-	-	1.696	4.999
<b>Total</b>	<b>8</b>	<b>20</b>	<b>3.438</b>	<b>15.256</b>
<b>Variação cambial, líquida</b>				
Variação cambial, líquida (c)	-	-	(40.761)	11.281
<b>Total</b>	-	-	<b>(40.761)</b>	<b>11.281</b>
<b>Efeito líquido de resultado financeiro</b>	<b>8</b>	<b>20</b>	<b>(42.571)</b>	<b>12.506</b>

(a) Apropriação de juros sobre financiamento capital de giro que possuem taxas de juros anuais de CDI + 1,590% e juros sobre empréstimos de partes relacionadas pessoas jurídicas com taxas anuais de 0,750% e partes relacionadas pessoas físicas com correção de 100% CDI.

(b) Apropriação de juros e correções de venda de imóveis conforme taxas estabelecidas em contratos.

(c) Variação cambial sobre empréstimos de partes relacionadas.

## 23. Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social são registrados nas demonstrações contábeis individuais e consolidado com base na receita reconhecida.

### Tributos correntes

Controladora	31/12/2024	31/12/2023
Receita presumida IR	34	31
IR alíquota vigente 15%	(5)	(3)
Adicional IR	-	-
<b>Imposto de renda apurado no exercício</b>	<b>(5)</b>	<b>(3)</b>
Receita presumida CSLL	34	31
CS alíquota vigente 9%	(3)	(2)
<b>Contribuição social apurada no exercício</b>	<b>(3)</b>	<b>(2)</b>
<b>Imposto de renda e contribuição social no resultado do exercício</b>	<b>(8)</b>	<b>(5)</b>

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas**

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

<b>Consolidado</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Receita presumida IR	851	2.689
IR alíquota vigente 15%	(33)	(402)
Adicional IR	(1)	(241)
<b>Imposto de renda apurado no exercício</b>	<b>(34)</b>	<b>(643)</b>
Receita presumida CSLL	851	2.689
CS alíquota vigente 9%	(23)	(299)
<b>Contribuição social apurada no exercício</b>	<b>(23)</b>	<b>(299)</b>
<b>Imposto de renda e contribuição social (Lucro presumido)</b>	<b>(57)</b>	<b>(942)</b>
Lucro real	40	-
Compensação prejuízo fiscal	(12)	-
Base de cálculo	28	-
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas vigentes (24%)	(7)	-
<b>Imposto de renda e contribuição social (Lucro real)</b>	<b>(7)</b>	<b>-</b>
<b>Total Imposto de renda e contribuição social no resultado do exercício</b>	<b>(64)</b>	<b>(942)</b>

A base de cálculo do imposto foi determinada mediante a aplicação do percentual de 8% (oito por cento) de 100% da receita financeira, para cálculo da contribuição social o percentual é de 12% (doze por cento).

## 24. Gestão de riscos e instrumentos financeiros

### a) Considerações gerais e políticas

A Companhia e suas controladas contratam operações envolvendo instrumentos financeiros, todos registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender as suas necessidades operacionais e financeiras.

A gestão desses instrumentos financeiros é realizada por meio de políticas, definição de estratégias e estabelecimento de sistemas de controle, sendo monitorada pela Administração da Companhia e suas controladas.

### Aplicações financeiras

De acordo com a política de aplicações financeiras estabelecida, a Administração da Companhia e suas controladas elege as instituições financeiras com as quais os contratos podem ser celebrados segundo avaliação do rating de crédito da contraparte em questão, percentual máximo de exposição por instituição de acordo com o rating e percentual máximo do patrimônio líquido do banco.

### b) Gestão de risco financeiro

#### Fatores de risco financeiro

As atividades da Companhia e suas controladas expõem a diversos riscos financeiros: risco de mercado (incluindo risco de moeda e de taxa de juros), risco de crédito e risco de liquidez. A gestão de risco da Companhia e suas controladas concentra-se na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro, utilizando, quando necessário, instrumentos financeiros derivativos para proteger certas exposições a risco.

A gestão de risco é realizada pela tesouraria da Companhia e suas controladas, sendo as políticas obrigatoriamente aprovadas pelo Conselho de Administração.

#### b.1) Risco de mercado

A Companhia e suas controladas estão expostas a riscos de mercado decorrentes das atividades de seus negócios. Esses riscos de mercado envolvem principalmente a possibilidade de mudanças nas taxas de juros.

**i) Risco de taxa de juros**

O risco de taxa de juros da Companhia e suas controladas decorre de aplicações financeiras e empréstimos e financiamentos de curto e longo prazo. A Administração da Companhia e suas controladas têm como política manter os indexadores de suas exposições às taxas de juros ativas e passivas atrelados a taxas pós-fixadas.

**b.2) Risco de liquidez**

A gestão prudente do risco de liquidez implica manter caixa, títulos e valores mobiliários suficientes, disponibilidades de captação por meio de linhas de crédito e capacidade de liquidar posições de mercado.

A Administração monitora o nível de liquidez da Companhia e suas controladas, considerando o fluxo de caixa esperado em contrapartida às linhas de crédito não utilizadas, a caixa e equivalentes de caixa.

**c) Gestão de capital**

Os objetivos da Companhia e suas controladas, ao administrar seu capital, são os de salvaguardar a capacidade de continuidade da Companhia e suas controladas para oferecer retorno aos acionistas e benefícios às outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

A posição financeira líquida corresponde ao total do caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras, subtraído do montante de empréstimos e financiamentos de curto e longo prazo.

## **25. Eventos subsequentes**

A Administração da Companhia e suas controladas avaliam anualmente a ocorrência de eventos subsequentes à data das demonstrações contábeis individuais e consolidadas. Não ocorreram eventos compreendendo a data das demonstrações e a data de sua aprovação que devessem ser ajustados ou divulgados nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

\* \* \*