

Construtora Dharma S.A

Demonstrações Financeiras
31 de Dezembro de 2024

Índice

Balanço patrimonial	1
Demonstração dos resultados.....	3
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	4
Demonstração dos fluxos de caixa.....	5
Demonstração dos resultados abrangentes	6
1. Contexto operacional.....	7
2. Apresentação das Demonstrações Financeiras e principais políticas contábeis	7
3. Principais práticas contábeis.....	7
4. Caixa e equivalentes de caixa	10
5. Clientes.....	10
6. Estoque	11
7. Adiantamento a Fornecedores	11
8. Outros Ativos.....	12
9. Empréstimos c/Pessoas Ligadas.....	12
10. Depósito Judiciais.....	12
11. Participação Permanentes em Outras coligadas/controladas	12
12. Imobilizado e Intangível.....	13
13. Fornecedores.....	13
14. Obrigações Sociais, Trabalhistas e Fiscais.....	13
15. Impostos Diferidos.....	14
16. Lucros a Distribuir aos acionistas	15
17. Obrigações com Parceiros.....	15
18. Distratos de vendas a Pagar.....	15
19. Receita de venda diferida.....	15
20. Capital social	15
21. Reservas de Lucros	16
22. Receita Operacional Líquida.....	16
23. Custo dos Imóveis Vendidos.....	17
24. Despesas Operacionais	17
25. Resultado Financeiro.....	18
26. Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido – DMPL.....	18
27. Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais	18
28. Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos	18
29. Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento	18
30. Ajustes de Exercícios Anteriores	19

Construtora Dharma S.A

Balço patrimonial

Exercícios findos em Dezembro de 2024 e 2023

(Saldo em R\$ sem casas decimais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Caixa e Bancos	4	312.794	193.388	568.487	637.465
Aplicações Financeiras	4	90.247	12.819	464.663	739.986
Numerários em Trânsito	4	-	-	-	83.589
Contas a Receber de Clientes	5	34.114.550	31.631.243	62.996.977	59.804.129
Estoques	6	115.981.669	107.536.493	149.128.971	142.435.134
Créditos de funcionários	8	11.405	14.373	12.515	14.373
Adiantamentos a Fornecedores	7	2.163.131	1.874.690	2.341.030	2.437.815
Impostos a compensar	8	64.455	64.455	64.864	64.864
Outros ativos	8	58.913	118.950	1.263.861	1.323.898
IPTU a ser reembolsado pelo cliente	8	582.490	661.870	588.461	669.306
Circulante	-	153.379.654	142.108.281	217.429.829	208.210.559
Contas a Receber de Clientes	5	158.685.689	138.484.841	338.873.940	314.974.354
Empréstimos a Receber	9	2.111.835	2.211.835	2.111.835	2.211.835
Depósito Judiciais	10	1.167.374	1.093.498	1.581.052	1.118.926
Investimento	11	148.262.472	127.057.930	2.350.630	2.194.210
Imobilizado	12	1.696.652	2.658.374	1.743.557	2.702.150
Não circulante	-	311.924.022	271.506.478	346.661.014	323.201.475
Ativo	-	465.303.676	413.614.759	564.090.843	531.412.034

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Construtora Dharma S.A

Balço patrimonial

Exercícios findos em Dezembro de 2024 e 2023

(Saldo em R\$ sem casas decimais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Fornecedores	13	2.695.611	3.369.761	2.888.604	3.757.119
Caução Recebidos	-	25.887	13.287	25.887	13.287
Empréstimos e Financiamentos	-	445.012	7.077	445.012	7.077
Salários e encargos sociais	14	691.908	583.912	712.358	618.171
Obrigações Fiscais	14	599.130	401.677	2.626.473	1.864.428
Impostos Diferidos	15	2.230.443	2.138.619	3.058.127	2.709.871
Lucros a Distribuir aos acionistas	16	15.776.047	16.129.805	19.776.047	20.173.212
Obrigações com Parceiros	17	490.650	324.471	490.650	324.471
Distratos de vendas a pagar	18	618.492	408.381	841.192	660.966
Circulante	-	23.573.180	23.376.990	30.864.350	30.128.602
Fornecedores	13	46.790	124.488	46.790	124.488
Empréstimos e Financiamentos	-	2.113.805	-	2.113.805	-
Provisões LP	-	-	-	602.030	602.030
Receita Diferida	19	22.816.838	35.396.760	39.429.437	66.719.335
Impostos Diferidos	15	9.992.750	8.816.688	20.987.742	19.098.887
Não circulante	-	34.970.183	44.337.936	63.179.804	86.544.740
Capital Social	20	24.563.000	24.563.000	24.563.000	24.563.000
Adiant. p/Futuro Aum. Capital	-	738	206	738	206
Reservas de Lucro	21	382.196.575	321.336.629	382.196.575	321.336.629
Patrimônio líquido	-	406.760.313	345.899.835	406.760.313	345.899.835
Participação de acionistas não controladores	-	-	-	63.286.377	68.838.858
Passivo	-	465.303.676	413.614.761	564.090.844	531.412.035

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Construtora Dharma S.A
 Demonstração dos resultados
 Exercícios findos em Dezembro de 2024 e 2023
 (Saldo em R\$ sem casas decimais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receita Operacional Líquida	22	68.929.140	27.328.538	121.377.427	110.693.287
Custo dos Imóveis Vendidos	23	(15.523.416)	(7.993.304)	(22.697.541)	(18.678.834)
Lucro bruto	-	53.405.724	19.335.234	98.679.886	92.014.453
Despesas comerciais	24	(2.390.217)	(1.707.953)	(3.115.482)	(3.086.222)
Despesas gerais e administrativas	24	(12.037.788)	(9.841.665)	(13.257.870)	(10.917.761)
Despesas tributárias	24	(849.746)	(1.408.423)	(1.018.922)	(1.806.429)
Depreciação/Amortização	24	(118.985)	(662.011)	(128.096)	(670.810)
Outras (Despesas) Receitas Operacionais	24	327.073	221.867	327.111	(8.834.700)
Resultado da equivalência patrimonial	24	28.025.727	39.468.407	-	2.951.527
Lucro/prejuízo operacional antes do resultado financeiro	-	66.361.788	45.405.456	81.486.627	69.650.058
Receitas financeiras	25	1.358.002	1.181.884	2.416.075	2.049.490
Despesas financeiras	25	(25.881)	(13.996)	(50.867)	(34.822)
Resultado financeiro líquido	-	1.332.121	1.167.888	2.365.208	2.014.668
Lucro/prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	-	67.693.909	46.573.344	83.851.835	71.664.726
Imposto de Renda	3	(1.351.210)	(981.576)	(2.406.120)	(2.806.862)
Contribuição Social	3	(940.104)	(534.011)	(1.641.512)	(1.536.722)
Lucro/prejuízo líquido antes das participações de acionistas não controladores	-	65.402.595	45.057.757	79.804.203	67.321.142
Participação de acionistas não controladores	-	-	-	(14.401.608)	(22.263.386)
Lucro/prejuízo líquido do exercício	-	65.402.595	45.057.757	65.402.595	45.057.756

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Construtora Dharma S.A

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em Dezembro de 2024 e 2023

(Saldo em R\$ sem casas decimais)

Individual	Atribuível aos acionistas da controladora				Total
	Capital Social Subscrito	Adiant. p/Futuro Aum. Capital	Reservas de Lucros	Lucros/Prejuízos Acumulados	
Saldos em 31 de Dezembro de 2023	24.563.000	206	321.336.629	-	345.899.835
AFAC - Adiant. p/Fut. Aum. Capital	-	532	-	-	532
Ajuste de exercícios anteriores	-	-	-	8.537.871	8.537.871
Transf. p/Distribuição de Dividendos	-	-	-	(13.080.518)	(13.080.518)
Transf. p/ Reserva de Lucros a Realizar	-	-	-	(60.859.946)	(60.859.946)
Constituição de Reserva de Lucros a realizar	-	-	60.859.946	-	60.859.946
Resultado do Exercício	-	-	-	65.402.593	65.402.593
Participação de não controladores	-	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2024	24.563.000	738	382.196.575	-	406.760.313

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Construtora Dharma S.A
Demonstração dos fluxos de caixa
Exercícios findos em Dezembro de 2024 e 2023
(Saldo em R\$ sem casas decimais)

	31/12/2024	31/12/2023
Atividades operacionais		
Lucro líquido do exercício	65.402.593	45.057.756
Equivalência Patrimonial	(28.025.727)	(39.468.407)
Depreciação e amortização	118.985	662.011
Ajuste de exercício anteriores	8.537.871	-
	46.033.722	6.251.361
Redução (aumento) nas contas do ativo		
Contas a receber de clientes - Circulante	(2.483.306)	1.721.186
Contas a receber de clientes - Ñ circulante	(20.200.848)	(20.230.864)
Estoques	(8.445.176)	(15.262.711)
Lucros Recebidos de controladas	20.873.007	20.826.900
IPU a ser reembolsado pelo Cliente, dep. Judiciais e outros	(219.932)	2.514.082
	(10.476.255)	(10.431.408)
(Redução) aumento nas contas do passivo		
Fornecedores	(739.248)	879.825
Impostos s/faturamento e retidos	197.453	774.294
Salários, enc. sociais, provisões de férias e 13o salário	107.996	25.362
Provisões impostos	91.824	-
Impostos diferidos	1.176.062	-
Distratos a pagar	210.111	-
Receita Diferida	(12.579.922)	23.572.052
Outros Débitos	166.179	(70.523)
	(11.369.545)	25.181.010
Caixa líquido utilizado nas atividades operacionais	24.187.922	21.000.963
Atividades de investimento		
Recebimento pela alienação de bens do ativo imobilizado	329.182	550.000
Adiant. p/Futuro Aumento de Capital	(5.474.351)	-
Investimento em outras empresas	(8.577.471)	(12.052.561)
Aquisição de bens do ativo imobilizado	513.555	(30.180)
Recebimento de Aplicações Financeiras	(77.428)	(1.190)
Caixa líquido consumido nas atividades de investimento	(13.286.514)	(11.533.930)
Atividades de financiamento		
Distribuição de lucros	(13.434.275)	(9.457.054)
Adiantamento . p/Futuro Aumento de Capital.	532	201
Pagamento de empréstimos	2.651.740	-
Caixa utilizado nas atividades de financiamento	(10.782.003)	(9.456.853)
Efeitos em caixa e equivalentes		
	119.405	10.179
Saldo inicial de caixa e equivalentes	193.388	183.209
Saldo final de caixa e equivalentes	312.794	193.388

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Construtora Dharma S.A

Demonstração do resultado abrangente

Exercícios findos em Dezembro de 2024 e 2023

(Saldo em R\$ sem casas decimais)

	31/12/2024	31/12/2023
Lucro líquido do exercício	65.402.593	45.057.756
Lucro Líquido do Exercício	65.402.593	45.057.756
Resultado Abrangente do período	65.402.593	45.057.756

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Construtora Dharma S.A

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

31 de Dezembro de 2024

(Saldo em R\$ sem casas decimais)

1. Contexto operacional

A Construtora Dharma S.A. de capital fechado, com sede em Brasília/DF, constituída em 06 de maio de 2008, cuja atividades principais são loteamento de imóveis próprios, construção de edifícios, aluguéis de imóveis próprios e prestação de serviços.

Os empreendimentos da Construtora Dharma S/A, são estrategicamente localizados em vetores de crescimento das cidades, com toda infraestrutura de urbanização para o desenvolvimento da região de forma sustentável, visando proporcionar a melhor experiência aos moradores e às comunidades.

A Companhia possui um plano de crescimento, baseado na ampliação do seu banco de terrenos e conseqüentemente aumento no volume de lançamentos, visando fortalecer sua expansão geográfica e a diversificação de seus produtos no cenário nacional.

2. Apresentação das Demonstrações Financeiras e principais políticas contábeis

Apresentação das demonstrações financeiras

Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil. Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado a aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/nº 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15).

As demonstrações financeiras apresentadas foram elaboradas com observância às disposições da Lei 6.404/76 e suas alterações, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CPC), as quais abrangem a Legislação Societária, os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

A preparação das demonstrações contábeis requer que a administração utilize estimativas e premissas que afetem os valores reportados de ativos e passivos, a divulgação de ativos e passivos contingentes na data das demonstrações contábeis, bem como os valores reconhecidos de receitas e despesas durante o exercício. Os resultados reais podem ser diferentes dessas estimativas.

3. Principais práticas contábeis

3.1 - Reconhecimento da Receita

A Companhia adota o CPC 47 (IFRS 15) – “Receitas de Contratos com Clientes”, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não

Construtora Dharma S.A

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

31 de Dezembro de 2024

(Saldo em R\$ sem casas decimais)

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

Desta forma, as práticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas contas de receita de venda imobiliária, seguem os procedimentos acima descritos e detalhados conforme segue:

- Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado com base nos seguintes critérios: (i) As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de “POC” (percentagem of conclusion), “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas. O custo orçado total dos empreendimentos é estimado inicialmente quando do lançamento destes e revisado regularmente; eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados da Companhia. (ii) As receitas de vendas apuradas, conforme o item (i), mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, são contabilizadas como contas a receber, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos.

- Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, sendo as receitas mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida e a receber.

As receitas e despesas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência.

3.2 - Distratos

O Grupo constitui provisão para distratos, quando identifica riscos de entrada de fluxos de caixa.

Construtora Dharma S.A

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

31 de Dezembro de 2024

(Saldo em R\$ sem casas decimais)

3.3 - Tributação

A Companhia apura o imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL), com base no lucro presumido. Nesta sistemática, o resultado para fins de IRPJ e CSLL é calculado aplicando-se sobre a receita imobiliária recebida as alíquotas definidas para essa atividade, que são 8% e 12%, respectivamente. Sobre o resultado presumido foram aplicadas as alíquotas de imposto de renda e contribuição social vigentes na data do encerramento de cada exercício (15% mais adicional de 10% para lucros superiores a R\$ 240 anuais para IRPJ e 9% para CSLL), resultando em uma alíquota total de 6,73% sobre as receitas brutas recebidas, sendo 3,08% para IRPJ e CSLL e 3,65% para PIS e COFINS.

A Companhia adota, como facultada pela legislação fiscal vigente, o regime de caixa para apuração do resultado da venda de lotes e para tributação de receitas financeiras.

Impostos diferidos

O imposto de renda, contribuição social, PIS e COFIN diferidos, são reconhecidos em sua totalidade, conforme descrito no CPC 32 – Tributos sobre o Lucro, sobre as diferenças entre ativos e passivos, quando aplicável, reconhecidos para fins fiscais e correspondentes valores compreendidos nas demonstrações financeiras e são determinados considerando as alíquotas (e leis) vigentes na data de preparação das demonstrações financeiras e aplicáveis quando os respectivos impostos forem realizados.

Os impostos diferidos passivos, referem-se essencialmente a efeitos tributários sobre o montante de vendas de lotes ainda não recebidos.

3.4 - Participação em investidas

Nas demonstrações, as informações financeiras das controladas em conjunto e coligadas são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial, com base nas demonstrações financeiras levantadas pelas respectivas investidas nas mesmas datas-bases e seguindo as mesmas práticas contábeis da Companhia.

3.5- Instrumentos Financeiros

Os ativos circulantes e não circulantes, são demonstrados pelos montantes os quais foram adquiridos e disponibilizados.

Os passivos circulantes e não circulantes, são demonstrados pelos montantes nos quais eles serão liquidados considerando a data de cada balanço, incluindo juros provisionados e variações monetárias de acordo com as condições contratuais.

São classificados como ativo e passivo circulante, quando estiver mantido essencialmente com finalidade de ser negociado ou deve ser liquidado no período de até doze meses após a data do balanço.

Construtora Dharma S.A

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

31 de Dezembro de 2024

(Saldo em R\$ sem casas decimais)

3.6 – Demonstração dos Resultados Abrangentes - DRA

A Companhia elabora demonstração dos resultados abrangentes (DRA), nos termos do pronunciamento técnico CPC 26 (R1), a qual é apresentada como parte integrante das demonstrações financeiras, conforme práticas contábeis adotadas no Brasil.

4. Caixa e equivalentes de caixa

4.1 - Caixa e equivalentes de caixa

Conforme determina a Resolução do CFC No. 1.296/10 (NBC –TG 03) – Demonstração do Fluxo de Caixa e Resolução do CFC No. 1.376/11 (NBC TG 26) – Apresentação Demonstrações Contábeis, os valores contabilizados neste sub-grupo representam moeda em caixa e depósitos à vista em conta bancária, bem como os recursos que possuem as mesmas características de liquidez de caixa e de disponibilidade imediata ou até 90 (noventa) dias e que estão sujeitos a insignificante risco de mudança de valor.

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Caixa Geral	3.757	4.751	3.756	4.750
Bancos c/movimento	309.037	188.637	564.730	632.714
Aplicações Financeiras	90.247	12.819	464.663	739.986
Numerários em Trânsito	0,00	0,00	0,00	83.589
Total	403.041	206.207	1.033.149	1.461.039

5. Clientes

5.1 - Clientes

A contas a receber de clientes são registradas pelo valor nos contratos de venda e de aluguéis, com os devidos reajustes anuais e variações positivas e/ou negativas em virtude de aditivos contratuais.

Construtora Dharma S.A

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

31 de Dezembro de 2024

(Saldo em R\$ sem casas decimais)

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Cientes Imóvel Vendido	33.634.269	31.866.556	62.641.074	60.162.893
Cientes por Serviços Prestados	876	-	876	-
Aluguéis a Receber	93.426	77.414	93.426	77.414
Caução/Seguro Garantia	7.650	7.650	23.350	23.350
(-) Dep. Ident. Receita Receb. Cliente	(310.526)	(310.526)	(418.984)	(418.984)
(-) D.I. - Rec. Reconhecida a vincular	(30.663)	(29.250)	(62.283)	(59.943)
Cartão de Crédito	0,00	19.400,00	0,00	19.400
Cientes imóveis parceiros CP	719.518	0,00	719.518	0,00
Total Circulante	34.114.550	31.631.243	62.996.977	59.804.129
Não Circulante	158.685.689	138.484.843	338.873.940	314.974.355
Total Clientes Curto e Longo Prazo	192.800.239	170.116.084	401.870.917	374.778.483

6. Estoque**6.1 – Estoques**

Os estoques estão sendo registrados pelo custo original de aquisição e investimentos dos empreendimentos. O total em 31 de dezembro de 2024, representa o total do saldo de lotes em desenvolvimento, lotes e edificações concluídos e de terrenos (terra nua).

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Lotes em desenvolvimento/concluídos	97.638.033	90.179.473	129.705.533	123.998.312
Terrenos	14.782.591	14.766.869	15.862.393	15.846.671
Edificações concluídas	3.561.045	2.590.151	3.561.045	2.590.151
Total	115.981.669	107.536.493	149.128.971	142.435.134

7. Adiantamento a Fornecedores**7.1 – Adiantamento a Fornecedores**

Os adiantamentos a fornecedores, são para garantir o fornecimento de insumos e materiais, prestação de serviços e de reposição para as atividades principais da companhia.

8. Outros Ativos

Construtora Dharma S.A

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

31 de Dezembro de 2024

(Saldo em R\$ sem casas decimais)

8.1 – Outros Ativos

O total de R\$ 717.264 mil em 31 de dezembro de 2024 (R\$ 859.648 em 31 de dezembro de 2023), representa à Adiantamentos concedidos, Tributos a Recuperar/Compensar e Outros Créditos Diversos a Receber a Curto Prazo.

9. Empréstimos c/Pessoas Ligadas

9.1 – Empréstimos c/Pessoas Ligadas

Refere-se a empréstimos concedidos pela Companhia e realizáveis a longo prazo da data do Balanço Patrimonial. Não há registros de ajustes para perdas. Na data do balanço, estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos das amortizações das parcelas de principal.

10. Depósito Judiciais

10.1 – Depósito Judiciais

Existem situações em que a Companhia questiona a legitimidade de determinados passivos ou ações movidas contra si. Por conta desses questionamentos, por ordem judicial ou por estratégia da própria administração, os valores em questão poder ser depositados em juízo, sem que haja a caracterização da liquidação do passivo.

11. Participação Permanentes em Outras coligadas/controladas

11.1 - Participação Permanentes em Outras coligadas/controladas

Os investimentos correspondem as participações permanentes em outras sociedades e estão avaliados pelo método de equivalência patrimonial, reconhecido no resultado do exercício como receita (ou despesa) operacional.

Controladas/Coligadas	31/12/2024	31/12/2023	Resultado da Equivalência Patrimonial
São Dimas Emp. Imobiliários Ltda	5.433.976	4.954.156	(48.567)
Santa Catarina Emp. Imob. e Part. Ltda	16.508.356	18.109.483	1.007.531
Santa Inês Emp. E Part. Ltda	39.053.043	43.002.884	16.607.286
Terras do Sol Emp. Imob. Ltda	1.649.969	1.648.632	(29.289)
Olivotto Emp. Imob. Ltda	19.699.612	18.865.533	8.378.179
Vivendas Igarapé Emp. Imob. S/A	5.406.262	7.204.076	5.939.947

Construtora Dharma S.A

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

31 de Dezembro de 2024

(Saldo em R\$ sem casas decimais)

CCPARQ Queimadas Emp. Imob. S/A	3.364	7.897	0,00
Mafra Emp, Imob. Ltda	28.846.951	29.943.930	6.559.555
Solar Emp. Imob. Ltda	1.106.194	956.248	(77.628)
Empreendimentos Imob. MZB	1.937.658	1.807.238	973.404
Rio Pomba Emp. Imob. Ltda	173.518	0,00	159.169
Bias Fortes Emp. Imob. Ltda	4.870	0,00	(1.181)
Cabo Santo Agostinho Incorp. E Inv. Imob. SPE	386.472	386.471,57	0,00
Sicoob	26.500	0,00	0,00
Total em Investimentos	148.262.472	126.886.549	39.468.406

12. Imobilizado e Intangível

12.1 – Imobilizado e Intangível

Bens	Controladora				Consolidado			
	31/12/2023	Adições	Transferências /Baixas	31/12/2024	31/12/2023	Adições	Transferências /Baixas	31/12/2024
Móveis e Utensílios	297.952	88.776	0,00	386.728	337.060	88.776,25	0,00	425.836
Veículos/Caminhões	1.092.397	0,00	(287.135)	805.262	1.092.397	0,00	(287.135)	805.262
Equipamentos de Informática	240.454	1.330	(2.492)	239.292	244.633	8.454,25	(2.492)	250.595
Máquinas e Equipamentos	6.847.740	251.120	(2.466.644)	4.632.216	6.893.631	256.235,78	(2.466.644)	4.683.223
Total do Imobilizado	8.478.543	341.226	(2.756.271)	6.063.498	8.567.721	353.466,28	(2.756.271)	6.164.915
Deprec. Acumulada	(5.820.169)	1.991.309	(537.985)	(4.366.846)	(5.865.570)	1.991.308,65	(547.097)	(4.421.358)
Total do Imobilizado Líquido	2.658.374	2.332.535	(3.294.256)	1.696.652	2.702.151	2.344.774,93	(3.303.368)	1.743.557

O imobilizado está registrado ao custo de aquisição, deduzido da depreciação acumulada. As movimentações ocorridas no exercício, são oriundas de aquisições, alienações e baixas por inservibilidade.

13. Fornecedores

13.1 – Fornecedores

O total de R\$ 2.721.498 milhões em 31 de dezembro de 2024 (R\$ 3.383.048 milhões em 31 de dezembro de 2023), refere-se à liquidação de despesas com fornecedores, relativas às aquisições, manutenções, serviços e equipamentos para realização das atividades da Companhia.

14. Obrigações Sociais, Trabalhistas e Fiscais

14.1 – Obrigações Sociais, Trabalhistas e Fiscais

O total de R\$ 1.291.037 mil em 31 de dezembro de 2024 (R\$ 985.588 milhões em 31 de dezembro

Construtora Dharma S.A

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

31 de Dezembro de 2024

(Saldo em R\$ sem casas decimais)

de 2023), refere-se aos valores apropriados relativos a salários, remunerações, benefícios assistenciais a pagar, encargos sociais a pagar, apropriações mensais por competência, para pagamento de férias e respectivos encargos sociais e obrigações fiscais com a União e Municípios, com vencimentos no mês seguinte.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Salários a Pagar	119.390	76.045	128.833	90.257
Rescisões a Pagar	24	6.529	24	11.325
Férias	413.041	234.212	435.726	253.223
Outras verbas salariais a pagar	2.972	5.229	2.972	5.229
Encargos Sociais a Pagar	151.560	255.361	170.671	276.013,90
Benefícios e Contrib. Assistenciais	4.921	6.535,68	5.133	6.786,65
Tributos Federais s/Faturamento a Pagar	562.823	377.315,30	2.554.816	1.802.991,61
Tributo Municipal a Pagar	144	164	144	164
Impostos retidos a Pagar	36.162	24.197	38.932	36.608
Total	1.291.037	985.588	3.337.251	2.482.599

15. Impostos Diferidos*15.1 – Impostos Diferidos*

O total de R\$ 12.223.193 milhões em 31 de dezembro de 2024 (R\$ 10.955.307 milhões em 31 de dezembro de 2023), refere-se a provisão de impostos federais (PIS/COFINS/IRPJ/CSLL), sobre a carteira ainda não recebida de clientes, relativo aos contratos de venda.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Cofins	1.017.380	955.997	1.439.220	1.250.729
Pis	220.432	207.133	311.834	270.994
IRPJ	637.111	631.331	794.276	731.377
CSLL	355.520	344.159	512.797	456.772
Total do Circulante	2.230.443	2.138.619	3.058.127	2.709.871
Não Circulante	9.992.750	8.816.688	20.987.742	19.098.887
Total Curto e Longo Prazo	12.223.193	10.955.307	24.045.869	21.808.758

Construtora Dharma S.A

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

31 de Dezembro de 2024

(Saldo em R\$ sem casas decimais)

16. Lucros a Distribuir aos acionistas

16.1 - Lucros a Distribuir aos acionistas

A empresa reconhece no passivo, lucros a serem pagos aos acionistas, após constituição de reservas de lucro, aprovadas na AGO. No exercício de 2024, foram distribuídos dividendos a única acionista, no montante de R\$ 13.434 milhões.

17. Obrigações com Parceiros

17.1 – Obrigações com Parceiros

Refere-se aos valores recebidos de clientes, relacionados a participação de parceiros em diversos empreendimentos imobiliários, que são provisionados para serem repassados aos parceiros, conforme normas dos contratos de parceria.

18. Distratos de vendas a Pagar

18.1 – Distratos de vendas a Pagar

Refere-se a valores já negociados administrativamente e judicialmente, com os clientes que solicitaram o distrato de seu imóvel junto a Companhia. Conforme negociação do distrato e conforme cláusulas contratuais, esses valores podem ser devolvidos a vista ou de forma parcelada.

19. Receita de venda diferida

19.1 - Receita de venda diferida

São registradas nesse grupo, os valores relativos à venda de imóveis da Companhia e de parceiros e seus respectivos impostos, onde a obra ainda está em andamento até o final do exercício de 2024. Os valores são registrados, conforme o percentual de execução e/ou conclusão da obra (método POC).

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receita Diferida Obras não acabadas de Parceiros a Repassar	17.621.396	12.928.133	17.621.396	12.928.133
Receita Diferida Obras não acabadas da Companhia	5.706.525	24.134.905	22.435.240	55.572.619
Impostos s/venda obras não acabadas	(511.083)	(1.666.279)	(627.199)	(1.781.418)
Total da Receita Diferida	22.816.838	35.396.759	39.429.437	66.719.334

20. Capital social

Construtora Dharma S.A

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

31 de Dezembro de 2024

(Saldo em R\$ sem casas decimais)

20.1 - Capital social

O capital social subscrito é representado por 24.563.000 de ações, sendo todas ordinárias nominativas, totalizando R\$ 24.563.000, totalmente integralizadas.

21. Reservas de Lucros

21.1 - Reservas de Lucros

Reserva Legal

A constituição da reserva legal é obrigatória, até os limites estabelecidos por lei, e tem por finalidade assegurar a integridade do capital social, condicionada a sua utilização à absorção de prejuízos ou aumento do capital social, R\$ 4.912 milhões em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

Reserva de Lucros a Realizar

A constituição da reserva de lucros a realizar é constituída com o objetivo de evidenciar a parcela de lucros ainda não realizada financeiramente, apesar de seu reconhecimento na escrita contábil. Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia constituiu reserva de lucros a realizar no montante de R\$ 60.860 milhões.

22. Receita Operacional Líquida

22.1 - Receita Operacional Líquida

As receitas de vendas de unidades imobiliárias, de serviços e aluguéis são oriundas dos contratos de venda e de aluguéis junto aos clientes. Os totais incluindo as deduções em dezembro de 2024 e 2023, foram de R\$ 68.929 milhões e R\$ 27.329 milhões respectivamente.

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Receita das Unid. Imob. Vendas	85.570.978	50.376.134	147.852.961	154.045.132
Receita de Aluguéis	999.638	935.973	999.638	935.973
Receita de Prest. de Serviço	423.721	285.249	723.655	444.716
(-) Provisão p/Risco de Crédito	(11.339.009)	(16.376.854)	(10.826.950)	(21.325.621)
(-) Deduções da Receita Bruta	(6.726.189)	(7.891.963)	(10.888.660)	(23.406.914)
Total	68.929.139	27.328.539	127.860.644	110.693.287

Quanto as Deduções da Receita Bruta, elas estão representadas pelos impostos legais COFINS,

Construtora Dharma S.A

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

31 de Dezembro de 2024

(Saldo em R\$ sem casas decimais)

PIS, ISSQN e Devoluções de Vendas.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
(-) Devolução de Vendas	(4.016.444)	(6.159.738)	(6.006.362)	(18.296.065)
(-) COFINS	(2.538.361)	(1.422.216)	(4.466.914)	(4.199.168)
(-) PIS	(550.095)	(308.147)	(972.443)	(909.820)
(-) ISSQN	(1.938)	(1.862)	(1.938)	(1.862)
Provisão Imposto p/Risco de Crédito	380.649	-	-	-
Total	(6.726.189)	(7.891.963)	(11.447.657)	(23.406.914)

23. Custo dos Imóveis Vendidos**23.1 – Custo dos Imóveis Vendidos**

Representa as baixas dos valores dos estoques, relativo aos imóveis vendidos, tanto das obras acabadas, como as obras em andamento pelo método POC.

24. Despesas Operacionais**24.1 - Despesas Operacionais**

Compreendem-se as despesas com pessoal, comerciais, administrativas, tributárias e de equivalência patrimonial, necessárias à manutenção das atividades da Companhia, conforme segue:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Despesas Comerciais	(2.390.217)	(1.707.953)	(3.115.482)	(3.086.222)
Despesas Gerais e Administrativas	(12.037.788)	(9.841.663)	(13.257.870)	(10.917.759)
Despesas Tributárias	(849.746)	(1.408.423)	(1.018.922)	(1.806.429)
Depreciação/Amortização	(118.985)	(662.011)	(128.096)	(670.810)
Outras (Despesas) Receitas Operacionais	327.073	221.867	327.111	(8.834.700)
Resultado Equivalência Patrimonial	28.025.727	39.468.407	-	2.951.527
Total	12.956.064	26.070.224	(17.193.259)	(22.364.393)

Construtora Dharma S.A

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

31 de Dezembro de 2024

(Saldo em R\$ sem casas decimais)

25. Resultado Financeiro

25.1 – Resultado Financeiro

Esse sub-grupo representa as despesas com juros pagos e receita de juros sobre as parcelas vencidas de clientes, remuneração de aplicações financeiras e outras despesas e receitas financeiras.

26. Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido – DMPL

26.1 – Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido – DMPL

A Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido – DMPL, foi elaborada seguindo as disposições contidas no CPC 26(R1) e demonstra as ocorrências até 31 de dezembro de 2024, bem como as modificações até 31 de dezembro de 2023, nas contas que compõem o grupo do Patrimônio Líquido.

27. Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais

27.1 – Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais

De acordo com a Lei 11.638/2007 e CPC 03(R2), a Construtora Dharma S/A, apresenta a Demonstração dos Fluxos de Caixa – DFC, pelo método indireto.

O Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais em 31 de dezembro de 2024, apresenta o saldo de R\$ 24.188 milhões (R\$ 21.000 milhões em 31 de dezembro de 2023) e referem-se aos resultados das variações apresentadas até o mês de dezembro de 2024 e 2023, das principais atividades da Companhia.

28. Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos

28.1 – Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos

O Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos em 31 de dezembro de 2024, apresenta o saldo negativo de R\$ 13.287 milhões (R\$ 11.534 milhões negativo em 31 de dezembro de 2023) e representa as aplicações no imobilizado, venda de bens e investimentos em outras empresas.

29. Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento

29.1 – Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento

O Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento em 31 de dezembro de 2024, apresenta o saldo negativo de R\$ 10.782 milhões (R\$ 9.457 milhões negativo em 31 de dezembro de 2023) e representa os pagamentos de dividendos ao acionista, aporte de capital e pagamento de empréstimos.

Construtora Dharma S.A

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

31 de Dezembro de 2024

(Saldo em R\$ sem casas decimais)

30. Ajustes de Exercícios Anteriores

No exercício de 2024, a Companhia realizou ajustes de exercícios anteriores, no montante de R\$ 8.538 milhões aproximadamente, para ajustar o cálculo da Equivalência Patrimonial de suas controladas.