

Construtora Carvalho Pereira S.A

Demonstrações Financeiras
31 de Dezembro de 2024

Índice

DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

| | |
|--|---|
| 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 |

NOTAS EXPLICATIVAS

| | |
|--|----|
| 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 | 9 |
| 5. Clientes..... | 9 |
| 6. Estoque | 10 |
| 7. Adiantamento a Fornecedores | 10 |
| 8. Outros Ativos..... | 10 |
| 9. Empréstimos c/Pessoas Ligadas..... | 11 |
| 10. Depósito Judiciais..... | 11 |
| 11. Participação Permanentes em Outras coligadas/controladas | 11 |
| 12. Imobilizado e Intangível..... | 12 |
| 13. Fornecedores..... | 12 |
| 14. Obrigações Sociais, Trabalhistas e Fiscais..... | 12 |
| 15. Impostos Diferidos..... | 13 |
| 16. Lucros a Distribuir aos acionistas | 13 |
| 17. Obrigações com Parceiros..... | 13 |
| 18. Distratos de vendas a Pagar..... | 13 |
| 19. Receita de venda diferida..... | 13 |
| 20. Capital social | 14 |
| 21. Reservas de Lucros | 14 |
| 22. Receita Operacional Líquida | 14 |
| 23. Custo dos Imóveis Vendidos..... | 15 |
| 24. Despesas Operacionais | 15 |
| 25. Resultado Financeiro..... | 16 |
| 26. Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido – DMPL..... | 16 |
| 27. Demonstração dos Resultados Abrangentes – DRA | 16 |
| 28. Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais | 16 |
| 29. Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos | 17 |
| 30. Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento | 17 |
| 31. Ajustes de Exercícios Anteriores | 17 |

Construtora Carvalho Pereira S.A

Balço patrimonial

Exercícios findos em Dezembro de 2024 e 2023

(Saldo em R\$ sem casas decimais)

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | 31/12/2024 | 31/12/2023 | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
| ATIVO | | | | |
| Circulante | - | - | - | - |
| Caixa e Bancos | 217.778 | 194.083 | 250.142 | 231.458 |
| Aplicações Financeiras | 663 | 2.875 | 255.142 | 404.892 |
| Numerários em Trânsito | - | - | - | 4.315 |
| Contas a Receber de Clientes | 18.972.745 | 17.254.129 | 23.535.420 | 21.779.137 |
| Estoques | 58.016.101 | 64.591.755 | 69.455.163 | 76.592.701 |
| Créditos de funcionários | 966 | 1.254 | 966 | 2.535 |
| Adiantamentos a Fornecedores | 1.812.459 | 2.244.443 | 1.879.054 | 2.308.636 |
| Impostos a compensar | 20.812 | 20.812 | 20.812 | 20.812 |
| IRRF s/ rendimentos Aplic. Financeira | - | - | 13 | 11 |
| Outros ativos | 41.012 | 91.524 | 41.012 | 123.253 |
| Total do Ativo Circulante | 79.082.536 | 84.400.875 | 95.437.724 | 101.467.750 |
| Não Circulante | | | | |
| Contas a Receber de Clientes | 128.796.748 | 87.454.363 | 162.713.794 | 121.437.087 |
| Depósito Judiciais | 163.135 | 267.504 | 251.543 | 349.466 |
| Total do Ativo Realizável a Longo Prazo | 128.959.883 | 87.721.867 | 162.965.337 | 121.786.554 |
| Particip. Perman. Em Outras Coligadas | 19.863.529 | 20.589.353 | 1.098.107 | 2.617.384 |
| Imobilizado e Intangível | 377.110 | 335.928 | 379.931 | 339.302 |
| Total do Ativo Não Circulante | 149.200.522 | 108.647.148 | 164.443.375 | 124.743.239 |
| TOTAL DO ATIVO | 228.283.058 | 193.048.023 | 259.881.099 | 226.210.989 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Construtora Carvalho Pereira S.A

Balço patrimonial

Exercícios findos em Dezembro de 2024 e 2023

(Saldo em R\$ sem casas decimais)

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | 31/12/2024 | 31/12/2023 | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
| PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO | | | | |
| Passivo Circulante | | | | |
| Fornecedores | 459.377 | 403.644 | 639.579 | 557.573 |
| Salários e encargos sociais | 119.033 | 70.246 | 131.930 | 80.555 |
| Obrigações Fiscais | 178.429 | 149.577 | 210.352 | 167.986 |
| Impostos Diferidos | 1.269.038 | 1.168.045 | 1.677.898 | 1.533.423 |
| Lucros a Distribuir aos acionistas | 13.555.632 | 8.157.848 | 15.125.297 | 10.261.599 |
| Obrigações com Parceiros | 383.003 | 250.060 | 383.003 | 250.060 |
| Distratos de vendas a pagar | 785.174 | 890.960 | 1.119.725 | 1.230.461 |
| Total do Passivo Circulante | 16.749.686 | 11.090.380 | 19.287.784 | 14.081.657 |
| Passivo Não Circulante | | | | |
| Empréstimos e Financiamentos | 23.483 | 23.483 | 23.483 | 23.483 |
| Impostos Diferidos | 9.313.485 | 4.993.489 | 11.497.746 | 7.231.118 |
| Receita Diferida | 24.620.558 | 16.953.265 | 24.620.558 | 16.953.265 |
| Total do Passivo Não Circulante | 33.957.526 | 21.970.237 | 36.141.787 | 24.207.866 |
| Patrimônio Líquido | | | | |
| Capital Social | 17.833.295 | 17.833.295 | 17.833.295 | 17.833.295 |
| Adiant. p/Futuro Aum. Capital | 31.804 | 1.957.694 | 31.804 | 1.957.694 |
| Reservas de Lucro | 159.710.748 | 140.196.417 | 159.710.748 | 140.196.417 |
| Total do Patrimônio Líquido | 177.575.847 | 159.987.406 | 177.575.847 | 159.987.406 |
| Participação de acionistas não controladores | - | - | 26.875.681 | 27.934.061 |
| TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO | 228.283.059 | 193.048.023 | 259.881.099 | 226.210.990 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Construtora Carvalho Pereira S.A

Demonstração dos resultados

Exercícios findos em Dezembro de 2024 e 2023

(Saldo em R\$ sem casas decimais)

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | 31/12/2024 | 31/12/2023 | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
| Receita Operacional Líquida | 46.478.772 | 19.033.394 | 48.910.175 | 20.318.187 |
| Custo dos Imóveis Vendidos | (13.796.197) | (5.130.305) | (14.724.105) | (6.701.750) |
| Lucro operacional bruto | 32.682.575 | 13.903.089 | 34.186.070 | 13.616.437 |
| Despesas Operacionais | | | | |
| Despesas comerciais | (1.189.924) | (963.384) | (2.491.749) | (1.672.196) |
| Despesas gerais e administrativas | (2.176.309) | (1.335.805) | (2.562.814) | (1.664.389) |
| Despesas tributárias | (445.804) | (871.304) | (620.262) | (1.150.042) |
| Depreciação/Amortização | (43.818) | (56.661) | (44.371) | (57.214) |
| Outras (Despesas) Receitas Operacionais | (1.768) | (60.859) | (1.768) | (60.859) |
| Resultado da equivalência patrimonial | (128.594) | (543.233) | (18.744) | 312.241 |
| Lucro/prejuízo antes das receitas e despesas financeiras | 28.696.358 | 10.071.843 | 28.446.362 | 9.323.978 |
| Resultado Financeiro | | | | |
| Receitas financeiras | 676.303 | 608.084 | 782.435 | 708.807 |
| Despesas financeiras | (11.433) | (9.121) | (18.330) | (16.875) |
| Lucro/prejuízo antes das receitas e despesas financeiras | 29.361.228 | 10.670.806 | 29.210.467 | 10.015.910 |
| Imposto de renda e contribuição social | | | | |
| Imposto de Renda | (1.561.397) | (792.565) | (1.460.351) | (943.986) |
| Contribuição Social | (962.479) | (430.082) | (1.116.499) | (550.486) |
| | (2.523.877) | (1.222.647) | (2.576.850) | (1.494.472) |
| Participação de acionistas não controladores | - | - | 203.732 | 926.723 |
| LUCRO/PREJUÍZO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO | 26.837.352 | 9.448.159 | 26.837.349 | 9.448.161 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Construtora Carvalho Pereira 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 Realizado | Adto. P/Futuro | Aumento de capital | Reservas de Lucros | Lucros (Prejuízos) Acumulados | |
| Saldos em 31 de Dezembro de 2023 | 17.833.295 | | 1.957.694 | 140.196.417 | - | 159.987.406 |
| AFAC - Adiant. p/Fut. Aum. Capital | - | | (1.925.890) | - | - | (1.925.890) |
| Lucros ou Prejuízos Exercício | - | | - | - | 26.837.351 | 26.837.351 |
| Transf. p/Distribuição de Dividendos | - | | - | - | (6.709.338) | (6.709.338) |
| Reserva de Lucros realizada | - | | - | 19.514.332 | - | 19.514.332 |
| Transf. Da Reserva de Lucros | - | | - | - | (19.514.332) | (19.514.332) |
| Ajuste de exercícios anteriores | - | | - | - | (613.681) | (613.681) |
| Saldos em 31 de Dezembro de 2024 | 17.833.295 | | 31.804 | 159.710.749 | - | 177.575.848 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Construtora Carvalho Pereira 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 | 26.837.350 | 9.448.160 |
| Equivalência Patrimonial | 128.594 | 543.233 |
| Depreciação e amortização | 43.818 | 56.661 |
| Ajuste de exercícios anteriores | (613.681) | - |
| | 26.396.082 | 10.048.053 |
| Contas a receber de clientes - Circulante | (1.718.616) | (1.110.746) |
| Contas a receber de clientes - Ñ circulante | (41.342.384) | (5.534.254) |
| Estoques | 6.575.655 | (547.512) |
| Lucros Recebidos de controladas | 135.814 | 495.591 |
| IPTU a ser reembolsado pelo Cliente, dep. Judiciais e Outros Créditos | 587.152 | (150.220) |
| | (35.762.380) | (6.847.141) |
| Fornecedores | 55.733 | 25.048 |
| Impostos s/faturamento e retidos | 28.852 | 511.014 |
| Salários, enc. sociais, provisões de férias e 13o salário | 48.787 | 19.358 |
| Impostos diferidos | 4.420.988 | - |
| Distratos a pagar | (105.786) | - |
| Receita Diferida | 7.667.293 | (2.241.324) |
| Outros Débitos | 132.942 | (38.880) |
| | 12.248.809 | (1.724.783) |
| Caixa líquido utilizado nas atividades operacionais | 2.882.511 | 1.476.129 |
| Atividades de investimento | | |
| Recebimento pela alienação de bens do ativo imobilizado | - | 380.000 |
| Investimento em outras empresas | 461.416 | (140.147) |
| Aquisição de bens do ativo imobilizado | (85.000) | (33.429) |
| Recebimento de Aplicações Financeiras | 2.211 | 1.739 |
| Caixa líquido consumido nas atividades de investimento | 378.627 | 208.162 |
| Atividades de financiamento | | |
| Distribuição de lucros | (1.311.554) | (2.819.502) |
| Adiantamento . p/Futuro Aumento de Capital. | (1.925.890) | 1.256.455 |
| Caixa utilizado nas atividades de financiamento | (3.237.444) | (1.563.047) |
| Efeitos em caixa e equivalentes | 23.694 | 121.244 |
| Saldo inicial de caixa e equivalentes | 194.083 | 72.839 |
| Saldo final de caixa e equivalentes | 217.778 | 194.083 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Construtora Carvalho Pereira 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 | 26.837.350 | 9.448.160 |
| Resultado Abrangente do período | 26.837.350 | 9.448.160 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Construtora Carvalho Pereira S.A

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

31 de Dezembro de 2024

(Saldo em R\$ sem casas decimais)

1. Contexto operacional

A Construtora Carvalho Pereira S.A. com sede em Brasília/DF, constituída em 06 de maio de 2008, cuja atividades principais são loteamento de imóveis próprios e construção de edifícios.

A Companhia possui um plano de crescimento, baseado na ampliação do seu banco de terrenos e consequentemente 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 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

Construtora Carvalho Pereira S.A

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

31 de Dezembro de 2024

(Saldo em R\$ sem casas decimais)

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.

3.1 - Distratos

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

3.2 - 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.

3.3 - 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.

3.4 - Instrumentos Financeiros

Construtora Carvalho Pereira S.A

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

31 de Dezembro de 2024

(Saldo em R\$ sem casas decimais)

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.

3.5 - 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.

| Descrição | Controladora | | Consolidado | |
|------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 31/12/2024 | 31/12/2023 | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
| Caixa Geral | 8.616 | 15.485 | 8.616 | 15.485 |
| Bancos c/movimento | 209.162 | 178.598 | 241.526 | 215.973 |
| Aplicações Financeiras | 663 | 2.875 | 255.142 | 404.892 |
| Numerários em Trânsito | - | - | - | 4.315 |
| Total | 218.441 | 196.958 | 505.284 | 636.350 |

Os registros que estavam alocadas no sub-grupo “Numerários em Trânsito”, foram reclassificados para a conta contábil “Depósitos Judiciais” no exercício de 2024, pois tratam-se de transferências para contas judiciais em discussão na justiça.

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 Carvalho Pereira 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 | 18.282.926 | 17.428.932 | 155.551.304 | 21.976.502 |
| Cientes por Serviços Prestados | - | - | - | - |
| Aluguéis a Receber | - | 7.420 | - | 7.420 |
| Caução/Seguro Garantia | 1.000 | 4.000 | 9.400 | 4.000 |
| (-) Dep. Ident. Receita Receb. Cliente | (118.784) | (118.784) | (137.887) | (137.887) |
| (-) D.I. - Rec. Reconhecida a vincular | (73.736) | (69.637) | (77.197) | (73.097) |
| Cartão de Crédito | 15.125,90 | 2.198,70 | 15.125,90 | 2.199 |
| Cientes imóveis parceiros CP | 866.215 | - | 866.215 | - |
| Total Circulante | 18.972.746 | 17.254.129 | 156.226.960 | 21.779.137 |
| Não Circulante | 128.796.748 | 87.454.363 | 162.713.794 | 121.437.087 |
| Total Clientes Curto e Longo Prazo | 147.769.493 | 104.708.492 | 318.940.754 | 143.216.224 |

6. Estoque

6.1 – Estoques

Os estoques estão sendo registrados pelo custo original de aquisição e construção 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 | 50.731.998 | 57.654.721 | 62.171.060 | 69.655.667 |
| Terrenos | 3.918.560 | 3.572.261 | 3.918.560 | 3.572.261 |
| Edificações concluídas | 3.365.543 | 3.364.773 | 3.365.543 | 3.364.773 |
| Total | 58.016.101 | 64.591.755 | 69.455.163 | 76.592.701 |

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

8.1 – Outros Ativos

O total de R\$ 61.825 mil em 31 de dezembro de 2024 (R\$ 112.336 em 31 de dezembro de 2023), representa à Adiantamentos concedidos, Tributos a Recuperar/Compensar e Outros Créditos Diversos a Receber a Curto Prazo.

Construtora Carvalho Pereira S.A

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

31 de Dezembro de 2024

(Saldo em R\$ sem casas decimais)

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

São valores investidos em outra sociedade, para aquisições de bens móveis e/ou imóveis, construção de novos empreendimentos e para atender as necessidades de capital de giro das controladas.

Esses investimentos são avaliados pelo método da equivalência patrimonial, conforme previsto no Pronunciamento Técnico CPC 18 (R2).

O resultado da equivalência patrimonial é reconhecido na demonstração do resultado como receita operacional (quando positivo) ou despesa operacional (quando negativo), refletindo a variação da participação da Companhia no patrimônio líquido das investidas ao longo do exercício.

| <u>Controladas/Coligadas</u> | <u>31/12/2024</u> | <u>31/12/2023</u> | <u>Resultado da Equivalência Patrimonial</u> |
|---|-------------------|-------------------|--|
| Construtora Eldorado S/A | 17.075.384 | 16.182.205 | (128.152) |
| Cap Rossevelt Empreendimentos Imobiliários Ltda | 1.818.189 | 1.789.763 | 18.301 |
| Bocaiuva Emp. Imobiliários Ltda | - | 1.030.283 | - |
| Santo Antão Emp. Imobiliários Ltda | 56.875 | 55.074 | - |
| CCPARQ Queimadas Emp. Imobiliários S/A | 12.702 | 7.897 | (137) |
| Solar Empreendimentos Imobiliários Ltda | 1.047.273 | 956.248 | (18.607) |
| Residencial Porto Cabo SCP | - | 567.883 | - |
| Total em Investimentos | 19.863.529 | 20.589.353 | (128.594) |

12. Imobilizado e Intangível

Construtora Carvalho Pereira S.A

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

31 de Dezembro de 2024

(Saldo em R\$ sem casas decimais)

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 | 110.858 | | | 110.858 | 337.060 | 88.776,25 | 0,00 | 149.965 |
| Veículos/Caminhões | 696.733 | | | 696.733 | 1.092.397 | 0,00 | (287.135) | 696.733 |
| Equipamentos de Informática | 64.504 | | | 64.504 | 244.633 | 8.454,25 | (2.492) | 75.807 |
| Máquinas e Equipamentos | 602.269 | 85.000 | | 687.269 | 6.893.631 | 256.235,78 | (2.466.644) | 738.276 |
| Total do Imobilizado | 1.474.363 | 85.000 | - | 1.559.363 | 8.567.721 | 353.466,28 | (2.756.271) | 1.660.780 |
| Deprec. Acumulada | (1.138.435) | | (43.818) | (1.182.253) | (5.865.570) | 1.991.308,65 | (547.097) | (4.421.358) |
| Total do Imobilizado Líquido | 335.928 | 85.000 | (43.818) | 377.110 | 2.702.150 | 2.344.774,93 | (3.303.368) | (2.760.579) |

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\$ 459.376 mil em 31 de dezembro de 2024 (R\$ 403.644 mil 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 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 | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|---|----------------|----------------|
| Salários a Pagar | 22.625 | 13.031 |
| Rescisões a Pagar | - | 1.430 |
| Férias | 68.697 | 34.902 |
| Encargos Sociais a Pagar | 27.711 | 20.821 |
| Tributos Federais s/Faturamento a Pagar | 169.276 | 122.483,58 |
| Impostos retidos a Pagar | 9.153 | 27.093 |
| Total | 297.453 | 219.761 |

Construtora Carvalho Pereira S.A

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

31 de Dezembro de 2024

(Saldo em R\$ sem casas decimais)

15. Impostos Diferidos

15.1 – Impostos Diferidos

O total de R\$ 1.269.038 milhões em 31 de dezembro de 2024 (R\$ 1.168.045 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 | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|----------------------------------|-------------------|------------------|
| Cofins | 575.280 | 523.091 |
| Pis | 124.644 | 113.336 |
| IRPJ | 364.716 | 343.172 |
| CSLL | 204.397 | 188.446 |
| Total do Circulante | 1.269.038 | 1.168.045 |
| Não Circulante | 9.313.485 | 4.993.489 |
| Total Curto e Longo Prazo | 10.582.523 | 6.161.534 |

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\$ 13.555.632 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

Construtora Carvalho Pereira S.A

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

31 de Dezembro de 2024

(Saldo em R\$ sem casas decimais)

registrados, conforme o percentual de execução e/ou conclusão da obra (método POC).

| Descrição | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|---|-------------------|-------------------|
| Receita Diferida Obras não acabadas de Parceiros a Repassar | 24.620.558 | 14.681.089 |
| Receita Diferida Obras não acabadas da Companhia | - | 2.429.695 |
| Impostos s/venda obras não acabadas | - | (157.518) |
| Total da Receita Diferida | 24.620.555 | 16.953.266 |

20. Capital social

20.1 - Capital social

O capital social subscrito é representado por 17.833.295 de ações, sendo todas ordinárias nominativas, totalizando R\$ 17.833 milhões, totalmente integralizadas.

20.2 - AFAC – Adiant. p/Futuro Aum. Capital

Nesta conta estão registrados os recursos aportados pelos acionistas até o encerramento do exercício de 2024, com a finalidade de suprir as despesas operacionais da companhia.

21. Reservas de Lucros

21.1 - Reservas de Lucros

Reserva Legal

A Reserva Legal é constituída na forma prevista no artigo 193 da Lei nº 6.404/76, mediante a destinação de 5% do lucro líquido do exercício, até que atinja 20% do capital social. Sua finalidade é assegurar a integridade do capital social, sendo sua utilização restrita à compensação de prejuízos ou ao aumento do capital social.

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\$ 19.514.332 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 2024, foram de R\$ 46.478.772 e R\$ 19.033.394 respectivamente.

Construtora Carvalho Pereira 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 |
| Receita das Unid. Imob. Vendidas | 60.149.453 | 42.530.879 | 75.221.254 | 55.595.251 |
| Receita de Aluguéis | | 400,00 | | 400,00 |
| Receita de Prest. de Serviço | 83.490 | 72.991 | 91.308 | 80.405 |
| (-) Provisão p/Risco de Crédito | (6.151.286) | (18.600.491) | (17.608.181) | (27.724.571) |
| (-) Deduções da Receita Bruta | (7.602.885) | (4.970.385) | (8.794.205) | (7.633.298) |
| Total | 46.478.772 | 19.033.394 | 48.910.176 | 20.318.187 |

Quanto as Deduções da Receita Bruta, elas estão representadas pelos impostos legais COFINS, PIS, ISSQN e Devoluções de Vendas.

| Descrição | Controladora | | Consolidado | |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | 31/12/2024 | 31/12/2023 | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
| (-) Devolução de Vendas | (4.563.080) | (3.521.697) | (5.655.021) | (6.006.396) |
| (-) COFINS | (2.669.089) | (1.190.703) | (3.096.529) | (1.314.863) |
| (-) PIS | (578.303) | (257.986) | (670.915) | (312.039) |
| Provisão Imposto p/Risco de Crédito | 207.586 | - | 628.259 | - |
| Total | (7.602.885) | (4.970.385) | (8.794.205) | (7.633.298) |

23. Custo dos Imóveis Vendidos

23.1 – Custo dos Imóveis Vendidos

O Custo dos Imóveis Vendidos representa a baixa dos valores registrados em estoque, correspondente aos imóveis efetivamente vendidos no período. Inclui os custos relativos a unidades concluídas, bem como à parcela incorrida das obras em andamento, reconhecida conforme o método de apropriação contábil do percentual de obra concluída (POC – Percentage of Completion).

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:

Construtora Carvalho Pereira 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 |
| Despesas Comerciais | (1.189.924) | (963.384) | (2.491.749) | (1.672.196) |
| Despesas Gerais e Administrativas | (2.176.309) | (1.335.803) | (2.562.814) | (1.664.387) |
| Despesas Tributárias | (445.804) | (871.304) | (620.262) | (1.150.042) |
| Depreciação/Amortização | (43.818) | (56.661) | (44.371) | (57.214) |
| Outras (Despesas) Receitas Operacionais | (1.768) | (32.478) | (1.768) | (60.859) |
| Resultado Equivalência Patrimonial | (128.594) | (543.233) | (18.744) | 312.241 |
| Total | (3.986.217) | (3.802.863) | (5.739.708) | (4.292.457) |

25. Resultado Financeiro

25.1 – Resultado Financeiro

O resultado financeiro compreende as receitas e despesas oriundas de operações financeiras da Companhia. Inclui, entre outros, as despesas com juros, receitas de juros sobre parcelas vencidas de clientes, rendimentos de aplicações financeiras, bem como outras receitas e despesas financeiras incorridas no período.

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 em conformidade com as disposições do Pronunciamento Técnico CPC 26 (R1) – Apresentação das Demonstrações Contábeis. Essa demonstração apresenta as movimentações ocorridas nas contas do Patrimônio Líquido até 31 de dezembro de 2024, bem como as alterações verificadas no exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

27. Demonstração dos Resultados Abrangentes – DRA

27.1 – Demonstração dos Resultados Abrangentes – DRA

A Companhia elabora a Demonstração do Resultado Abrangente (DRA) em conformidade com o Pronunciamento Técnico CPC 26 (R1) – Apresentação das Demonstrações Contábeis. Essa demonstração é apresentada como parte integrante das demonstrações financeiras e reflete, além do resultado do exercício, os outros resultados abrangentes, conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil.

28. Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais

28.1 – Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais

Em conformidade com a Lei nº 11.638/2007 e com o Pronunciamento Técnico CPC 03 (R2) – Demonstração dos Fluxos de Caixa, a Companhia apresenta a Demonstração dos Fluxos de Caixa pelo método indireto.

O fluxo de caixa das atividades operacionais, em 31 de dezembro de 2024, apresentou saldo positivo de R\$ 2.882.511 (contra R\$ 1.476.129 em 31 de dezembro de 2023), refletindo as variações ocorridas nas principais atividades operacionais da Companhia ao longo dos exercícios de 2024 e 2023.

Construtora Carvalho Pereira S.A

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

31 de Dezembro de 2024

(Saldo em R\$ sem casas decimais)

29. Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos

29.1 – Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos

O fluxo de caixa das atividades de investimentos, em 31 de dezembro de 2024, apresentou saldo positivo de R\$ 378.627 mil (R\$ 208.162 mil em 31 de dezembro de 2023). Este saldo reflete principalmente os desembolsos com aquisições de ativos do imobilizado, receitas provenientes da venda de bens, investimentos em outras empresas, bem como os rendimentos oriundos de aplicações financeiras de longo prazo.

30. Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento

30.1 – Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento

O fluxo de caixa das atividades de financiamento apresentou saldo negativo de R\$ 3.237.444 mil em 31 de dezembro de 2024 (saldo negativo de R\$ 1.563.047 mil em 31 de dezembro de 2023). Esse resultado reflete, principalmente, os pagamentos de dividendos aos acionistas, aportes de capital realizados no período e amortizações de empréstimos e financiamentos.

31. Ajustes de Exercícios Anteriores

No exercício de 2024, a Companhia efetuou ajustes de exercícios anteriores no montante aproximado de R\$ 613.681 mil, com o objetivo de corrigir inconsistências identificadas no cálculo da equivalência patrimonial de suas controladas.

O ajuste foi reconhecido no próprio exercício de 2024, impactando diretamente a conta de Equivalência Patrimonial e sendo refletido na linha de Outras Receitas e Despesas Operacionais da demonstração do resultado do período.

O procedimento adotado está em conformidade com o Pronunciamento Técnico CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro, o qual estabelece que erros materiais identificados devem ser corrigidos no exercício corrente quando não for possível determinar, de forma prática, os efeitos acumulados de períodos anteriores.