

# **Construtora Eldorado 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 .....	9
7. Adiantamentos a Fornecedores .....	10
8. Depósito Judiciais.....	10
9. Imobilizado e Intangível.....	10
10. Fornecedores.....	10
11. Obrigações Sociais, Trabalhistas e Fiscais.....	11
12. Impostos Diferidos.....	11
13. Lucros a Distribuir aos acionistas .....	11
14. Distratos de vendas a Pagar.....	12
15. Capital social .....	12
16. Reservas de Lucros .....	12
17. Receita Operacional Líquida.....	12
18. Custo dos Imóveis Vendidos.....	13
19. Despesas Operacionais .....	13
20. Resultado Financeiro.....	14
21. Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido – DMPL.....	14
22. Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais .....	14
23. Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos .....	14
24. Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento .....	14

## Construtora Eldorado S/A

Balanço patrimonial

Exercícios findos em Dezembro de 2024 e 2023

(Saldo em R\$ sem casas decimais)

	31/12/2024	31/12/2023
<b>ATIVO</b>		
<b>Circulante</b>		
Caixa e Bancos	32.361	37.372
Aplicações Financeiras	242.145	389.761
Numerários em Trânsito	-	4.315
Contas a Receber de Clientes	4.509.470	4.480.964
Estoques	8.683.423	9.291.671
Créditos de funcionários	-	1.281
Adiantamentos a Fornecedores	53.337	50.936
IPTU a ser reembolsado pelo cliente	-	3.580
<b>Total do Ativo Circulante</b>	<b>13.520.736</b>	<b>14.259.880</b>
<b>Não Circulante</b>		
Contas a Receber de Clientes	33.780.680	33.898.263
Depósito Judiciais	75.894	69.449
<b>Total do Ativo Realizável a Longo Prazo</b>	<b>33.856.574</b>	<b>33.967.712</b>
Imobilizado e Intangível	2.821	3.374
<b>Total do Ativo Não Circulante</b>	<b>33.859.395</b>	<b>33.971.086</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>47.380.131</b>	<b>48.230.966</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Construtora Eldorado S/A

Balço patrimonial

Exercícios findos em Dezembro de 2024 e 2023

(Saldo em R\$ sem casas decimais)

31/12/2024

31/12/2023

### PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

#### Passivo Circulante

Fornecedores	40.048	13.721
Salários e encargos sociais	12.897	10.309
Obrigações Fiscais	31.923	18.383
Impostos Diferidos	402.953	361.491
Lucros a Distribuir aos acionistas	1.569.665	2.103.751
Distratos de vendas a pagar	334.551	339.501
<b>Total do Passivo Circulante</b>	<b>2.392.037</b>	<b>2.847.156</b>

#### Passivo Não Circulante

Impostos Diferidos	2.177.285	2.231.264
<b>Total do Passivo Não Circulante</b>	<b>2.177.285</b>	<b>2.231.264</b>

Capital Social	6.000.000	6.000.000
Adiant. p/Futuro Aum. Capital	6.641.195	6.641.195
Reservas de Lucro	30.511.352	30.511.352
Lucros/Prejuízos Acumulados	-	1.101.651
Resultado do Exercício	(341.739)	(1.101.651)
<b>Total do Patrimônio Líquido</b>	<b>42.810.808</b>	<b>43.152.547</b>

### TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

47.380.130

48.230.967

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Construtora Eldorado S/A

Demonstração dos resultados

Exercícios findos em Dezembro de 2024 e 2023

(Saldo em R\$ sem casas decimais)

	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Receita Operacional Líquida	2.352.167	1.901.040
Custo dos Imóveis Vendidos	(916.104)	(1.570.848)
<b>Lucro operacional bruto</b>	<b>1.436.063</b>	<b>330.192</b>
<b>Despesas Operacionais</b>		
Despesas comerciais	(1.301.825)	(708.813)
Despesas gerais e administrativas	(379.657)	(324.670)
Despesas tributárias	(144.476)	(222.031)
Depreciação/Amortização	(553)	(553)
<b>Lucro/prejuízo antes das receitas e despesas financeiras</b>	<b>(390.448)</b>	<b>(925.875)</b>
<b>Resultado Financeiro</b>		
Receitas financeiras	105.231	100.307
Despesas financeiras	(4.293)	(5.282)
<b>Lucro/prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social</b>	<b>100.938</b>	<b>95.025</b>
<b>Lucro/prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	<b>(289.510)</b>	<b>(830.850)</b>
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>		
Imposto de Renda	100.543	(150.524)
Contribuição Social	(152.772)	(120.277)
	<b>(52.229)</b>	<b>(270.801)</b>
<b>LUCRO/PREJUÍZO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>	<b>(341.739)</b>	<b>(1.101.651)</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Construtora Eldorado S/A

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em Dezembro de 2024 e 2023

(Saldo em R\$ sem casas decimais)

<b>Individual</b>	<b>Atribuível aos acionistas da controladora</b>				<b>Total</b>
	<b>Capital Social</b>	<b>Subscrito</b>	<b>Adiant. p/Futuro Aum. Capital</b>	<b>Reservas de Lucros Lucros(Prejuízos) Acumulados</b>	
<b>Saldos em 31 de Dezembro de 2023</b>	<b>6.000.000</b>	<b>6.641.195</b>	<b>30.511.352</b>	<b>-</b>	<b>43.152.547</b>
Transf. p/ Reserva de Lucros a Realizar	-	-	(341.739)	341.739	-
Resultado do Exercício	-	-	-	(341.739)	(341.739)
<b>Saldos em 31 de Dezembro de 2024</b>	<b>6.000.000</b>	<b>6.641.195</b>	<b>30.169.613</b>	<b>-</b>	<b>42.810.808</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
<b>Atividades operacionais</b>		
Prejuízo líquido do exercício	(341.739)	(1.101.651)
Depreciação e amortização	553	553
	<b>(341.186)</b>	<b>(1.101.098)</b>
Redução (aumento) nas contas do ativo		
Contas a receber de clientes - Circulante	(28.506)	52.485
Contas a receber de clientes - Ñ circulante	117.583	2.812.803
Estoques	608.249	(467.289)
IPTU a ser reembolsado pelo Cliente, dep. Judiciais e outros	(3.986)	796
	<b>693.341</b>	<b>2.398.795</b>
(Redução) aumento nas contas do passivo		
Fornecedores	26.327	(15.735)
Impostos s/faturamento e retidos	13.540	(275.068)
Salários, enc. sociais, provisões de férias e 13º salário	2.588	1.288
Impostos diferidos	(12.517)	-
Outros Débitos	(4.950)	(581.023)
	<b>24.988</b>	<b>(870.538)</b>
<b>Caixa líquido utilizado nas atividades operacionais</b>	<b>377.143</b>	<b>427.159</b>
<b>Atividades de investimento</b>		
Recebimento de Aplicações Financeiras	147.616	(389.761)
<b>Caixa líquido consumido nas atividades de investimento</b>	<b>147.616</b>	<b>(389.761)</b>
<b>Atividades de financiamento</b>		
Distribuição de lucros	(534.086)	(461.298)
<b>Caixa utilizado nas atividades de financiamento</b>	<b>(534.086)</b>	<b>(461.298)</b>
<b>Efeitos em caixa e equivalentes</b>	<b>(9.326)</b>	<b>(423.900)</b>
Saldo inicial de caixa e equivalentes	41.687	465.587
Saldo final de caixa e equivalentes	32.361	41.687

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Construtora Eldorado S/A

Demonstração do resultado abrangente

Exercícios findos em Dezembro de 2024 e 2023

(Saldo em R\$ sem casas decimais)

	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Lucro Líquido do Exercício	(341.739)	(1.101.651)
<b>Lucro líquido total do período</b>	<b>(341.739)</b>	<b>(1.101.651)</b>
<b>Resultado Abrangente do período</b>	<b>(341.739)</b>	<b>(1.101.651)</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **Construtora Eldorado S/A**

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

31 de Dezembro de 2024

(Saldo em R\$ sem casas decimais)

### **1. Contexto operacional**

A Construtora Eldorado S.A. é uma sociedade anônima de capital fechado, com sede na cidade de Lavras, estado de Minas Gerais, constituída em 31 de agosto de 2012, cuja atividade exclusiva é a empreender um loteamento, na condição de condomínio fechado em área localizada na cidade de Valparaíso de Goiás, estado de Goiás.

### **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

## **Construtora Eldorado S/A**

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

31 de Dezembro de 2024

(Saldo em R\$ sem casas decimais)

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.

### **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 COFINS 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 - 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

## Construtora Eldorado S/A

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

31 de Dezembro de 2024

(Saldo em R\$ sem casas decimais)

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	
	31/12/2024	31/12/2023
Bancos c/movimento	32.361	37.372
Aplicações Financeiras	242.145	389.761
Numerários em Trânsito	0,00	4.314,95
<b>Total</b>	<b>274.506</b>	<b>431.449</b>

## **5. Clientes**

### **5.1 - Clientes**

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

Descrição	Controladora	
	31/12/2024	31/12/2023
Clientes Imóvel Vendido	4.502.681	4.482.576
Caução / Seguro Garantia	8.400	-
(-) D.I. - Rec. Reconhecida a vincular	(1.612)	(1.612)
Cartão de Crédito	0,00	0,00
<b>Total Circulante</b>	<b>4.509.469</b>	<b>4.480.964</b>
<b>Não Circulante</b>	<b>33.780.681</b>	<b>33.898.263</b>
<b>Total Clientes Curto e Longo Prazo</b>	<b>38.290.149</b>	<b>170.116.084</b>

## **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 estoque.

## Construtora Eldorado S/A

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

31 de Dezembro de 2024

(Saldo em R\$ sem casas decimais)

Descrição	Controladora	
	31/12/2024	31/12/2023
Lotes em desenvolvimento/concluídos	8.683.423	9.291.671
<b>Total</b>	<b>8.683.423</b>	<b>9.291.671</b>

## 7. Adiantamentos 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. Depósito Judiciais

### 8.1 – 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.

## 9. Imobilizado e Intangível

### 9.1 – Imobilizado e Intangível

Bens	Controladora			31/12/2024
	31/12/2023	Adições	Transferências /Baixas	
Móveis e Utensílios	2.979	-	-	2.979
Equipamentos de Informática	1.600	-	-	1.600
Máquinas e Equipamentos	2.550	-	-	2.550
<b>Total do Imobilizado</b>	<b>7.129</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7.129</b>
Deprec. Acumulada	(3.755)	-	(553)	(4.308)
<b>Total do Imob. Líquido</b>	<b>3.374</b>	<b>-</b>	<b>(553)</b>	<b>2.821</b>

O imobilizado está registrado ao custo de aquisição. Os bens são depreciados pelo método linear, com base nas vidas úteis estimadas.

## 10. Fornecedores

### 10.1 – Fornecedores

O total de R\$ 40.048 mil em 31 de dezembro de 2024 (R\$ 13.721 mil em 31 de dezembro de 2023), refere-se à liquidação de despesas com fornecedores, relativas às aquisições, manutenções, serviços e equipamentos para

## Construtora Eldorado S/A

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

31 de Dezembro de 2024

(Saldo em R\$ sem casas decimais)

realização das atividades da Companhia.

### 11. Obrigações Sociais, Trabalhistas e Fiscais

#### 11.1 – Obrigações Sociais, Trabalhistas e Fiscais

O total de R\$ 44.820 mil em 31 de dezembro de 2024 (R\$ 23.910 mil 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.

Descrição	Controladora	
	31/12/2024	31/12/2023
Salários a Pagar	3.955	2.740
Férias	6.026	-
Encargos Sociais a Pagar	2.916	2.787
Tributos Federais s/Faturamento a Pagar	28.990	18.303
Impostos retidos a Pagar	2.933	80
<b>Total</b>	<b>44.820</b>	<b>23.910</b>

### 12. Impostos Diferidos

#### 12.1 – Impostos Diferidos

O total de R\$ 402.953 mil em 31 de dezembro de 2024 (R\$ 366.273 mil 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	
	31/12/2024	31/12/2023
Cofins	157.942	134.477
Pis	34.221	29.137
IRPJ	124.877	118.397
CSLL	85.914	79.479
Provisão de Férias	-	4.782
<b>Total do Circulante</b>	<b>402.953</b>	<b>366.273</b>
<b>Não Circulante</b>	<b>2.177.285</b>	<b>2.231.264</b>
<b>Total Curto e Longo Prazo</b>	<b>2.580.238</b>	<b>2.597.537</b>

### 13. Lucros a Distribuir aos acionistas

#### 13.1 - Lucros a Distribuir aos acionistas

## **Construtora Eldorado S/A**

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

31 de Dezembro de 2024

(Saldo em R\$ sem casas decimais)

A empresa reconhece no passivo, lucros a serem pagos aos acionistas, após constituição de reservas de lucros, aprovadas na AGO. No exercício de 2024, não houve destinação de lucros a distribuir, porém a conta possui o montante de R\$ 1.569.665 milhões à serem distribuídos aos acionistas.

### **14. Distratos de vendas a Pagar**

#### **14.1 – 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.

### **15. Capital social**

#### **15.1 - Capital social**

O capital social subscrito é representado por 6.000.000 de ações, sendo todas ordinárias nominativas, totalizando R\$ 6.000.000 milhões, totalmente integralizadas.

#### **15.2 - AFAC – Adiant. p/Futuro Aum. Capital**

Nesta conta estão registrados os recursos recebidos dos acionistas, até o fim do exercício de 2024, a título de investimentos destinados à expansão das atividades da empresa.

### **16. Reservas de Lucros**

#### **16.1 - 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. A mesma já atingiu o limite de 20% conforme legislação e o montante da mesma soma-se R\$ 1.200.000 em 31 de dezembro de 2024.

##### **Reserva de Lucros a Realizar**

A reserva de lucros a realizar é constituída com o objetivo de evidenciar a parcela do lucro líquido do exercício reconhecida contabilmente, mas ainda não realizada financeiramente, nos termos do artigo 197 da Lei nº 6.404/76.

Essa reserva tem por finalidade evitar a distribuição de lucros que não tenham sido efetivamente realizados em caixa, preservando a liquidez da Companhia.

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia constituiu reserva de lucros a realizar no montante de R\$ 28.969.614 milhões.

### **17. Receita Operacional Líquida**

#### **17.1 - Receita Operacional Líquida**

## Construtora Eldorado S/A

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

31 de Dezembro de 2024

(Saldo em R\$ sem casas decimais)

As receitas de vendas de unidades imobiliárias e aluguéis são oriundas dos contratos de venda e de aluguéis junto aos clientes. Os totais já considerando as deduções legais em dezembro de 2024 e 2023, foram de R\$ 2.352.167 milhões e R\$ 1.901.040 milhões respectivamente.

Descrição	Controladora	
	31/12/2024	31/12/2023
Receita das Unid. Imob. Vendidas	14.954.819	13.051.447
Receita de Prest. de Serviços	7.817	7.413
(-) Provisão p/Risco de Crédito	(11.432.287)	(8.496.500)
(-) Deduções da Receita Bruta	(1.178.182)	(2.661.321)
<b>Total</b>	<b>2.352.167</b>	<b>1.901.040</b>

As deduções da receita bruta estão representadas pelos tributos incidentes sobre as operações de vendas e serviços, bem como pelas devoluções de vendas ocorridas no período.

Em conformidade com a legislação vigente, foram consideradas as deduções relativas à COFINS, PIS, ISSQN e às devoluções de vendas. Esses valores são reconhecidos como redutores da receita bruta, compondo a receita líquida apresentada nas demonstrações contábeis, em conformidade com os princípios contábeis.

Descrição	Controladora	
	31/12/2024	31/12/2023
(-) Devolução de Vendas	(1.080.691)	(2.483.536)
(-) COFINS	(423.975)	(123.808)
(-) PIS	(91.861)	(53.977)
Provisão Imposto p/Risco de Crédito	418.345	-
<b>Total</b>	<b>(1.178.182)</b>	<b>(2.661.321)</b>

## 18. Custo dos Imóveis Vendidos

### 18.1 – Custo dos Imóveis Vendidos

O custo das unidades vendidas representa as baixas dos valores registrados em estoques, correspondentes aos imóveis vendidos no período.

Esses custos incluem tanto os valores relativos a obras concluídas, quanto os valores de obras em andamento, reconhecidos com base no método da porcentagem de conclusão (POC), conforme os critérios estabelecidos pelo CPC 17 – Contratos de Construção e CPC 47 – Receita de Contrato com Cliente.

## 19. Despesas Operacionais

### 19.1 - Despesas Operacionais

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

## Construtora Eldorado S/A

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

31 de Dezembro de 2024

(Saldo em R\$ sem casas decimais)

segue:

Descrição	Controladora	
	31/12/2024	31/12/2023
Despesas Comerciais	(1.301.825)	(708.813)
Despesas Gerais e Administrativas	(379.657)	(324.668)
Despesas Tributárias	(144.476)	(222.031)
Depreciação/Amortização	(553)	(553)
<b>Total</b>	<b>(1.826.511)</b>	<b>(1.256.064)</b>

## 20. Resultado Financeiro

### 20.1 – 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.

## 21. Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido – DMPL

### 21.1 – Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido – DMPL

A Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido (DMPL) foi elaborada em conformidade com as disposições do CPC 26 (R1) e evidencia as alterações ocorridas nas contas do Patrimônio Líquido até 31 de dezembro de 2024, bem como as modificações verificadas até 31 de dezembro de 2023.

## 22. Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais

### 22.1 – Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais

De acordo com a Lei 11.638/2007 e CPC 03(R2), a PWG Incorporações e Participações 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 um saldo positivo de R\$ 377.143 milhões (R\$ 427.159 mil positivo 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.

## 23. Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos

### 23.1 – Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos

O Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos em 31 de dezembro de 2024, apresenta o saldo positivo de R\$ 147.616 mil (R\$ 389.761 mil negativo em 31 de dezembro de 2023) e representa as aplicações no imobilizado, investimentos em outras empresas e rendimentos em aplicações financeiras.

## 24. Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento

### 24.1 – Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento

## **Construtora Eldorado S/A**

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

31 de Dezembro de 2024

(Saldo em R\$ sem casas decimais)

O Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento em 31 de dezembro de 2024, apresenta um saldo negativo de R\$ 461.298 mil (R\$ 534.086 mil negativo em 31 de dezembro de 2023) e representa os pagamentos de dividendos e aporte de capital.