

15/abril/2025

Ao: Plantas Vila Buarque II S.A.
À atenção dos Acionistas e Administradores

Ref.: Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas
nº 253BH-041-PB

Prezados senhores,

Pela presente, encaminhamos aos cuidados de V.Sas. as demonstrações financeiras individuais e consolidadas encerradas em 31 de dezembro de 2024 da Plantas Vila Buarque II S.A. e suas controladas acompanhadas do relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.

Atenciosamente,

Maria Aparecida Regina Cozero Abdo
Sócia

Plantas Vila Buarque II S.A.

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

Ref.: Relatório nº 253BH-041-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas	3
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes ao período compreendido entre 24 de maio até 31 de dezembro de 2024	12

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar, Itaim Bibi - São Paulo (SP) Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

Aos Acionistas e Administradores da
Plantas Vila Buarque II S.A.
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Plantas Vila Buarque II S.A. (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem os balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2024, e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período compreendido entre 24 de maio e 31 de dezembro de 2024, bem como as correspondentes notas explicativas, as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Plantas Vila Buarque II S.A. em 31 de dezembro de 2024, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o período compreendido entre 24 de maio e 31 de dezembro de 2024, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria.

Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”.

Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Demonstrações financeiras comparativas

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 1 a data de início das atividades da Companhia foi 24 de maio de 2024 assim as demonstrações financeiras estão sendo apresentadas sem os saldos comparativos. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional;

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada; e
 - Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às demonstrações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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

São Paulo, 15 de abril de 2025

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1

Maria Aparecida Regina Cozero Abdo
Contadora CRC 1SP-223.177/O-1

1. Contexto operacional

A Plantas Vila Buarque II S.A. (“Companhia”) foi constituída em 24 de maio de 2024 como uma Sociedade Anônima fechada. A Companhia possui sede na Avenida São Luis, nº 50 – andar 25 – sala 252, Bairro República – São Paulo – SP.

A Companhia, por meio de suas controladas as quais estão relacionadas com suas respectivas participações na Nota Explicativa nº 8, mantém as seguintes atividades operacionais: **(a)** compra e venda de imóveis; e **(b)** aluguel de imóveis próprios.

Plano operacional

As controladas FSMJ Empreendimentos imobiliários Ltda. e MS.128 Empreendimentos e Participações Ltda. (SPEs) iniciaram a geração de receita de locação dos imóveis em 2022 e 2023, respectivamente. Como a atividade da Companhia é reforma dos imóveis, com a imediata ocupação e locação pelo prazo médio de 05 (cinco) anos para depois fazer a venda de unidades, tais receitas de aluguéis são reconhecidas como receita operacional e os imóveis são registrados como propriedades para investimentos. É da natureza do negócio este planejamento operacional de ficar um tempo em obras para depois iniciar a geração de receita de aluguel para valorizar a venda do imóvel. Este planejamento já considera o compromisso do acionista de fazer os aportes nesta fase de obra, os quais são realizados na medida de necessidade de caixa.

Conforme descrito acima, em decorrência da fase de maturação do negócio, em 31 de dezembro de 2024, a Companhia apresenta prejuízo no exercício da controladora e consolidado, de R\$ 6.256 e R\$ 7.851, respectivamente.

Cisão Parcial

Em 31 de maio de 2024, a Plantas Vila Buarque II S.A. obteve saldos da Plantas Vila Buarque S.A, assumindo seus ativos e passivos remanescentes. No processo de cisão parcial foi realizado um laudo contábil do patrimônio líquido da Plantas Vila Buarque S.A em 20 de junho de 2024, foi constatado um patrimônio líquido negativo de R\$ 9.819.

Antes da Cisão a Plantas Vila Buarque S.A. tinha um patrimônio líquido de R\$29.142 conforme demonstrado abaixo, e após a Cisão passou a ter um patrimônio líquido de R\$ 9.819 negativos conforme demonstrados abaixo. Dessa forma, a Plantas Vila Buarque II S.A, recebeu a cisão parcial correspondente ao acervo líquido de R\$ 38.962 conforme demonstrado na Nota Explicativa nº 12.a. A seguir estão apresentados os números do laudo e números consolidados da Plantas Vila Buarque S.A., empresa cindida.

	Plantas Vila Buarque S.A. 31/05/2024	Cisão Parcial 31/05/2024	Laudo 31/05/2024
Ativo total	240.293		191.178
Ativo circulante	7.601		2.367
Disponibilidades	262		262
Fundo de Reserva	5.234	(5.234)	-
Adiantamentos	138		138
Impostos a Compensar	23		23
Despesas Antecipadas	1.930		1.930
Ativo não circulante	232.692		188.811
Investimento em controladas e coligadas	232.692	(43.881)	188.811
Passivo + P.L total	240.293		191.178
Passivo circulante	23.831		13.678
Fornecedores	63		63
Obrigações tributárias	61		61
Empréstimos e financiamentos	7.295		7.295
Partes relacionadas	7.346	(1.153)	6.193
Outras contas a pagar	9.066	(9.000)	66
Passivo não circulante	172.843		172.843

	Plantas Vila Buarque S.A. 31/05/2024	Cisão Parcial 31/05/2024	Laudo 31/05/2024
Empréstimos e financiamentos	172.843		172.843
Patrimônio líquido	43.618		4.657
Capital social	49.350	(38.962)	10.389
Prejuízos acumulados	(16.912)		(16.912)
Adiantamento para futuro aumento de capital	11.180		11.180
Patrimônio líquido contábil	43.618		4.657
(-) Investimento em coligadas	(14.476)		(14.476)
Patrimônio líquido – Cisão	29.142	(38.962)	(9.819)

a) Mudanças societárias

Com a cisão parcial da Plantas Vila Buarque S.A, o único acionista passou a ocupar o quadro acionário da Plantas Vila Buarque II S.A.

Ocorreu uma diminuição no Capital Social da Plantas Vila Buarque S.A de R\$38.962 (patrimônio líquido da Plantas Vila Buarque S.A constatado no laudo contábil da cisão) resultante do evento. Antes estava R\$49.350 e ficou R\$10.389 após a cisão. O saldo transferido foi de R\$38.962 para a Plantas Vila Buarque II S.A. conforme demonstrado abaixo:

Sócios (valor em R\$)	Após cisão
Planta Desenvolvimento Urbano & Retrofit Fundo de Investimento Imobiliário.	38.962
Total	38.962
Capital a Integralizar	-
Total	38.962

b) Composição dos investimentos

Com a cisão parcial da Plantas Vila Buarque S.A, a Plantas Vila Buarque II S.A. passou a ter R\$43.881 em investimentos que se compõem dos elementos demonstrados abaixo:

Investimentos (valor em R\$)	Após cisão
Ágio na Aquisição da MS.128. Empreendimentos e Participações Ltda	29.405
Equivalência patrimonial de cisão MS.128. Empreendimentos e Participações Ltda (i)	(5.521)
Equivalência patrimonial de cisão FSMJ344 Empreendimentos Imobiliários Ltda (i)	(1.234)
Valor de aquisição da investida MS.128. Empreendimentos e Participações Ltda	15.165
Valor de aquisição da investida FSMJ344 Empreendimentos Imobiliários Ltda	6.065
Total	43.881

(i) As equivalências patrimoniais de cisão das empresas investidas totalizam em R\$6.755. Porém, houve ajustes complementares que agregaram no saldo, resultando em R\$6.775 conforme abaixo:

Equivalência patrimonial de cisão (valor em R\$)	
Saldo após cisão	6.755
Ajuste de equivalência patrimonial referente cisão - FSMJ344 Empreendimentos Imobiliários Ltda	273
Ajuste de equivalência patrimonial referente cisão - MS.128. Empreendimentos e Participações Ltda	(253)
Total	6.775

2. Base de preparação das demonstrações financeiras

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que incluem aquelas previstas na legislação societária brasileira, as normas, interpretações e orientações técnicas do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

A administração da Companhia declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

A Administração da Companhia aprovou a emissão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e autorizou sua divulgação em 15 de abril de 2025.

2.2. Base de elaboração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas pela Administração da Companhia considerando o pressuposto da continuidade normal de suas atividades e estão apresentadas ao custo histórico como base de valor, exceto quando indicado de outra forma.

2.3. Base de consolidação e investimentos em controladas

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia e de suas controladas descritas na Nota Explicativa nº 8. Todas as transações, saldos, lucros não realizados, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras consolidadas, sendo destacada a participação dos acionistas não controladores.

a) Companhias controladas

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico nas quais a Companhia tem o direito de **(i)** dirigir as atividades relevantes; **(ii)** exposição, ou direitos, a retornos variáveis da sua participação na investida; e **(iii)** capacidade de utilizar seu poder sobre a investida para afetar o valor dos retornos ao investidor.

Nesse método, os componentes dos ativos, passivos e resultados são consolidados integralmente e o valor patrimonial da participação dos acionistas não controladores é determinado pela aplicação do percentual de participação deles sobre o patrimônio líquido das controladas.

3. Principais práticas contábeis

3.1. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional da Companhia é o real (R\$). Todos os valores apresentados nestas demonstrações financeiras estão expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

3.2. Utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras.

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data das demonstrações financeiras, envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidos a seguir:

a) Tributos e demandas administrativas ou judiciais

A Companhia e suas investidas estão sujeitas no curso normal de seus negócios a fiscalizações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras.

Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que seja movido contra a Companhia e suas investidas, podem ser adversamente afetados, independente do respectivo resultado. Com base na sua melhor avaliação e estimativa, suportada por seus consultores jurídicos, a Companhia avalia a necessidade de reconhecimento de provisão.

3.3. Instrumentos financeiros

Instrumentos financeiros

a) Categorias

A categoria depende da finalidade para a qual os ativos e passivos financeiros foram adquiridos ou contratados e é determinada no reconhecimento inicial dos instrumentos financeiros.

Os ativos financeiros mantidos pela Companhia são classificados sob as seguintes categorias:

Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado

São ativos financeiros mantidos para negociação, quando são adquiridos para esse fim, principalmente no curto prazo e são mensurados ao valor justo na data das demonstrações financeiras, sendo as variações reconhecidas no resultado. Os instrumentos financeiros derivativos também são classificados nessa categoria. Os ativos dessa categoria são classificados no ativo circulante.

A Companhia inclui nessa categoria unicamente os instrumentos financeiros derivativos. Os saldos dos instrumentos derivativos não liquidados, são mensurados ao valor justo na data das demonstrações financeiras e classificados no ativo ou no passivo circulante, sendo as variações no valor justo registradas, respectivamente, nas rubricas “Receitas financeiras” ou “Despesas financeiras”.

b) Mensuração

As compras e vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas na data da negociação, ou seja, na data em que a Companhia se compromete a comprar ou vender o ativo.

Os empréstimos, recebíveis e ativos financeiros mantidos até o vencimento são mensurados ao custo amortizado.

Os ativos financeiros a valor justo por meio do resultado são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo e os custos de transação são registrados na demonstração de resultado. Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são registrados na demonstração de resultado nas rubricas “Receitas financeiras” ou “Despesas financeiras”, respectivamente, no período em que ocorrem. Para os ativos financeiros classificados como “Disponíveis para venda”, quando aplicável, essas variações são registradas na rubrica “Outros resultados abrangentes”, no resultado abrangente e no patrimônio líquido, até o momento da liquidação do ativo financeiro, quando, por fim, são reclassificadas para o resultado do exercício.

c) Compensação de instrumentos financeiros

Ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial quando há um direito legalmente aplicável de compensar os valores reconhecidos e há a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

d) De reconhecimento (baixa) de instrumentos financeiros

Um ativo financeiro (ou, quando for o caso, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é baixado quando os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expiraram e/ou quando transferir os seus direitos ou riscos de receber os fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos.

e) Método de juros efetivos

É utilizado para calcular o custo amortizado de um instrumento da dívida e alocar sua receita de juros ao longo do período correspondente. A taxa de juros efetiva desconta exatamente os recebimentos de caixa futuros estimados (incluindo todos os honorários e pontos pagos ou recebidos que sejam parte integrante da taxa de juros efetiva, os custos da transação e

outros prêmios ou deduções) durante a vida estimada do instrumento da dívida ou, quando apropriado, durante um período menor, para o valor contábil líquido na data do reconhecimento inicial.

3.4. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional e aplicações financeiras de curto prazo que possuam alta liquidez, cujo vencimento das operações, na data da efetiva aquisição, é igual ou inferior a 90 dias. Apresentam risco insignificante de mudança de valor justo, e são utilizados para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo.

3.5. Contas a receber de clientes

Registradas de acordo com os valores contratuais, acrescidos de atualização monetária e juros incorridos, quando aplicável, em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste, líquidos de potenciais distrato e de ajuste a valor presente, levando-se em consideração os procedimentos descritos na Nota Explicativa nº 5.

Para os saldos de contas a receber oriundos de venda de unidades imobiliárias com as obras em andamento, a Companhia não constitui provisão para perda esperada baseada na expectativa de distrato.

3.6. Investimentos

Os investimentos em sociedades investidas são registrados e avaliados pelo método de equivalência patrimonial, reconhecido no resultado do exercício como receita (ou despesa) operacional.

3.7. Imobilizado

Compreendem máquinas e equipamentos utilizados na condução dos negócios da Companhia.

O ativo imobilizado é demonstrado ao custo histórico. O custo do ativo imobilizado será reduzido por depreciação acumulada do ativo. O custo histórico desse ativo compreende gastos diretamente atribuíveis para a aquisição dos itens capitalizáveis a fim de que o ativo esteja em condições de uso.

Gastos subsequentes são capitalizados ao valor contábil do ativo imobilizado ou reconhecidos como um componente separado do ativo imobilizado somente quando é provável que benefícios futuros econômicos associados com o item do ativo fluirão para a Companhia e o custo do ativo possa ser avaliado com confiabilidade.

Todos os outros gastos de reparo ou manutenção são registrados no resultado do período conforme incorridos.

A depreciação do ativo imobilizado será calculada segundo o método linear e conforme o período de vida útil estimada dos ativos.

O valor residual e a vida útil dos ativos são revisados e ajustados, se necessário, a cada data de balanço. O valor contábil de um item do ativo imobilizado é baixado imediatamente se o valor recuperável do ativo for inferior ao valor contábil do ativo.

3.8. Propriedades para investimento

Propriedades para investimento são inicialmente mensuradas ao custo, deduzido da depreciação calculada pelo método linear e incluindo custos da transação. O valor contábil inclui os encargos da cédula de crédito bancário – debêntures, custo de benfeitorias realizadas nas propriedades para investimento após a sua aquisição. Após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento são mantidas a valor de custo, mas tendo divulgado o respectivo valor justo, que reflete as condições de mercado na data do balanço. As propriedades para investimento são baixadas quando vendidas ou quando a propriedade para investimento deixa de ser permanentemente utilizada e não se espera nenhum benefício econômico futuro da sua venda.

A revisão da vida útil e o valor residual dos imóveis cuja reforma e benfeitorias foram concluídas no ano de 2024 estão em andamento e serão aplicadas a partir de 1º de janeiro de 2025.

A avaliação do valor justo poderá ser apurada com segurança após completa ocupação das propriedades de investimentos.

3.9. Cédula de crédito imobiliário a pagar – debêntures

As cédulas de crédito imobiliário são reconhecidas, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação, e, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos de transação) e o valor de liquidação é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando-se do método da taxa efetiva de juros.

3.10. Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

Os ativos são reconhecidos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas quando os recursos advêm de eventos passados, e que a entidade tenha controle e certeza de que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Os passivos são reconhecidos quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

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

3.11. Imposto de renda e contribuição social

Correntes

Conforme permitido pela legislação fiscal, as receitas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias são tributadas com base no regime de caixa. Em cada ano fiscal, a Companhia e cada uma de suas controladas, desde que atendam aos requisitos legais, podem optar por apurar o lucro tributável utilizando o critério do lucro presumido.

A Companhia e controladas adotaram o critério de apuração pelo lucro presumido, o, segundo o qual este é presumido como 32% das receitas operacionais, para o Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), respectivamente, e acrescido de 100% de outras receitas.

O imposto de renda e a contribuição social são calculados aplicando-se taxas de 25% e 9%, respectivamente.

3.12. Reconhecimentos de receitas e despesas

a) Receitas de aluguéis

As receitas decorrentes de aluguel de propriedades para investimento e de multas indenizatórias sobre distratos são reconhecidas no resultado pelo método linear pelo prazo do contrato de aluguel ou quando incorridas, respectivamente.

A receita é apresentada líquida dos impostos, das devoluções, abatimentos, descontos comerciais, e/ou bonificações concedidos ao cliente e outras deduções similares. As despesas são representadas basicamente por despesas administrativas e financeiras, as quais estão registradas pelo regime de competência.

3.13. Receitas e despesas financeiras

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras, ganhos na alienação de ativos financeiros disponíveis para venda e variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado. A receita de juros é reconhecida no resultado, por meio do método dos juros efetivos.

As despesas financeiras abrangem despesas com juros sobre empréstimos, ajustes de desconto a valor presente das provisões e contraprestação contingente, perdas em alienação de ativos disponíveis para venda, variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado e perdas por redução ao valor recuperável (“*impairment*”) reconhecidas nos ativos financeiros (exceto recebíveis). Custos de empréstimos que não são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável são mensurados no resultado por meio do método de juros efetivos.

3.14. Informação por segmento

A Companhia e suas controladas são voltadas basicamente para os segmentos operacionais de compra e venda de imóveis próprios. Todos os relatórios internos fornecidos para os principais tomadores de decisões operacionais, representados pela administração da Companhia, considera como um único segmento.

3.15. Resultado por ação

O resultado por ação foi calculado de acordo com o artigo 187 – inciso VII da Lei nº 6404/76, o qual exige que seja apresentado nas demonstrações do resultado, o lucro líquido ou prejuízo do exercício e o seu montante por ação do capital social (resultado dividido pela quantidade de ações em circulação na data-base das demonstrações financeiras).

3.16. Novos pronunciamentos, revisões e/ou interpretações de normas

As alterações de normas e novas normas que entraram em vigor em 2024 não são aplicáveis ou não tiveram impacto material nestas demonstrações financeiras, conforme listado a seguir:

Normativo	Destaques	Avaliação da administração
IAS 7/CPC 03 – Demonstração dos fluxos de caixa e IFRS 7/CPC 40 – Instrumentos Financeiros: Evidenciação	As alterações estabelecem novos requisitos de divulgação das operações de financiamento com fornecedores, o chamado “risco sacado”.	Sem impactos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.
IAS 1/CPC 26 (R1) – Apresentação das demonstrações financeiras / IFRS <i>Practice Statements</i> 2	Novos requisitos para a classificação como circulante quando a entidade não tem o direito no final do período de reporte de diferir a liquidação do passivo durante pelo menos doze meses após o período de reporte. Também, conforme as emendas, apenas <i>covenants</i> cujo cumprimento seja obrigatório antes do final do período de reporte devem afetar a classificação do passivo entre circulante ou não circulante.	Sem impactos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.
IFRS16/CPC 06 (R2) – Arrendamentos	As alterações estabelecem requisitos de reconhecimento e mensuração em operações de <i>sale and leaseback</i> .	Sem impactos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

A seguir, estão listadas as principais alterações em normas contábeis que, na avaliação da Administração, poderão eventualmente gerar impacto em divulgações de períodos subsequentes da Companhia:

Pronunciamento	Emissão	Destaques	Vigência
IAS 21/CPC 02 (R2) - Efeitos das Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações financeiras	Agosto de 2023	As modificações implementadas preveem a aplicação de abordagem consistente ao avaliar se uma moeda pode ser convertida por outra moeda, além de novas orientações quanto à mensuração e divulgação em contextos nos quais a moeda não seja considerada conversível. A Companhia está avaliando eventuais impactos decorrentes destas emendas, cuja adoção é requerida para os exercícios iniciados em 1º de janeiro de 2025.	Exercícios iniciados a partir de 1º de janeiro de 2025
IFRS 18 - <i>Presentation and Disclosure in Financial Statements</i>	Abril de 2024	A norma busca endereçar demandas de investidores por informações mais relevantes e comparáveis divulgadas nas demonstrações financeiras das entidades. A IFRS 18 introduz alterações nas demonstrações de resultado com três novas categorias de receitas e despesas - operacional, investimentos e financiamentos - dois subtotais obrigatórios, e alterações no agrupamento de saldos. Além disso, traz a obrigatoriedade de divulgações em nota explicativa sobre medidas de desempenho definidas pela Administração, alterações na demonstração dos fluxos de caixa e novos requisitos de apresentação de despesas por natureza ou função. A Companhia está atualmente em fase de avaliação dos impactos decorrentes da adoção desta norma em suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.	Exercícios iniciados a partir de 1º de janeiro de 2027
OCPC 10 - Créditos de Carbono (tCO2e), Permissões de emissão (<i>allowances</i>) e Crédito de Descarbonização (CBIO)	Dezembro de 2024	A orientação tem como objetivo tratar dos requisitos básicos de reconhecimento, mensuração e evidência a serem observados pelas entidades na origem ou negociação de créditos de carbono, permissões de emissão e créditos de descarbonização. Além disso, trata de eventuais passivos associados, sejam eles decorrentes de obrigações legais ou não formalizadas. A Companhia está atualmente em fase de avaliação dos impactos decorrentes da adoção desta orientação.	Exercícios iniciados a partir de 1º de janeiro de 2025

Além destas, a Companhia não prevê que existam outras normas ou alterações de normas IFRS® ou interpretações IFRIC® que ainda não entraram em vigor e que poderiam ter impacto material sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas do Grupo. A Companhia também não adotou antecipadamente nenhuma norma.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora 31/12/2024	Consolidado 31/12/2024
Conta Max Empresarial Automática (i)	2	18
Aplicação CDB – Banco Santander		8
Total	2	26

(i) São mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros fins. Compõem-se do saldo de caixa com liquidez imediata e risco insignificante de mudança de valor.

5. Contas a receber

	Controladora	Consolidado
	31/12/2024	31/12/2024
Circulante	56.468	57.899
Total	56.468	57.899

Do saldo de contas a receber, parte se refere-se a valores do mês de dezembro de aluguéis a serem recebidos em janeiro de 2025 e a maior parte se trata de Crédito por assunção de Debêntures. Como demonstrado a seguir:

	Controladora	Consolidado
	31/12/2024	31/12/2024
Aluguéis a receber – FSMJ344 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	416
Aluguéis a receber – MS.128 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	1.015
Fundo de Reserva	1.393	1.393
Crédito por assunção de Debêntures	55.075	55.075
Total	56.468	57.899

Fundo de Reserva

Refere-se a valores que conforme contrato dos CRIs, tem que existir para ser utilizado no pagamento de despesas ou abatimento de parcelas.

Crédito por assunção de Debêntures

Refere-se a transferência de dívida da PVB I para PVB II, como a PVB I não existe mais a obrigação do pagamento passa a ser do fundo.

Compromissos de arrendamento mercantil operacional

A Empresa possui já contratado arrendamentos de propriedades comerciais referentes as propriedades para investimento, canceláveis conforme as condições prescritas no contrato, que apresentam prazos remanescentes com duração entre 1 e 10 anos. Os aluguéis mínimos futuros a receber, de acordo com esses arrendamentos mercantis operacionais já contratados, em 31 de dezembro de 2024, estão demonstrados como segue:

Aguardando informações da administração do Grupo Plantas	2024
Dentro de um ano	810
Após um ano, mas menos de dois anos	619
Após dois anos	457
Total	1.885

6. Adiantamentos diversos

	Controladora	Consolidado
	31/12/2024	31/12/2024
Adiantamento a fornecedores (i)	4	487
Total	4	487

(i) Valores adiantados a fornecedores que emitirão notas fiscais posteriormente, após a execução do serviço.

7. Investimentos

	Controladora
	31/12/2024
Investimentos em controladas	15.995
Adiantamento para futuro aumento de capital	10.872
Encargos financeiros capitalizados	2.979
Excedente na aquisição de quotas (mais-valia do terreno) (i)	29.405
Total	59.251

(i) Excedente de compra pago na aquisição das investidas correspondente ao valor justo do imóvel em relação ao valor contábil registrado na adquirida. O valor excedente pago na aquisição está registrado na conta de investimentos na controladora e em propriedades para investimentos no consolidado e será depreciado pela taxa correspondente a vida útil do imóvel.

A seguir estão relacionadas as controladas da Companhia, suas denominações sociais, respectivas participações em 31 de dezembro de 2024 e principais informações:

	Participação	Controladas				Controladora	
		Total do ativo	Total do passivo	Patrimônio líquido	Resultado	Investimento 2024	Equivalência patrimonial 2024
		Fsmj344 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	5.183	33	4.564	586
MS.128. Empreendimentos e Participações Ltda.	100,00%	22.198	481	23.898	(2.181)	21.717	(2.181)
Total investimento		27.381	514	28.462	(1.595)	26.867	(1.595)
Encargos financeiros capitalizados						2.979	
Excedente na aquisição de quotas						29.405	
Total		27.381	514	28.462	(1.595)	59.251	(1.595)

Movimentação dos investimentos

	Valor aquisição	Equiv. patrimonial	Equivalência patrimonial de Cisão (i)	Controladora					
				AFAC advindo da PVB I	AFAC	Saldo investimento	Mais-valia	Encargos	Saldo final 2024
Participação direta em investida									
Fsmj344 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.065	586	(1.507)	-	5	5.150	-	-	5.150
MS.128. Empreendimentos e Participações Ltda.	15.165	(2.181)	(5.268)	3.134	10.867	21.717	29.405	-	51.122
Encargos financeiros capitalizados	-	-	-	-	-	-	-	2.979	2.979
Total	21.230	(1.595)	(6.775)	3.134	10.872	26.867	29.405	2.979	59.251

(i) A equivalência patrimonial de cisão está detalhada no item b) do acervo cindido dentro do contexto operacional.

8. Propriedades para investimentos

	Consolidado 31/12/2024
Em construção	
FSMJ344 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	3.408
MS.128. Empreendimentos E Participações Ltda. (ii)	20.632
Total em construção	24.040
Encargos financeiros capitalizados	2.979
Excedente na aquisição de quotas (mais-valia do terreno)	29.405
Total Propriedades para investimento	56.424

(i) Edifício situado na Rua Amaral Gurgel 338, Vila Buarque, adquirido da Irmandade da Santa Casa de Misericórdia de São Paulo. As benfeitorias já foram realizadas e está gerando receita de aluguel desde janeiro de 2022;

(ii) Edifício situado a Rua Major Sertório, 128, Térreo, Vila Buarque, adquirido do Fundo de Investimento Imobiliário Lecrec, está gerando receita de aluguel desde março de 2023.

Movimentação das propriedades para investimento

Saldo em 31 de dezembro de 2023 (i)	4.215
Saldo de encargos financeiros capitalizados cisão (i)	2.979
Excedente na aquisição de quotas (mais-valia do terreno) (i)	29.405
Saldo anterior a cisão (i)	7.767
Benfeitorias	12.523
Depreciação	(465)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	56.424

(i) Essas propriedades para investimento já faziam parte das empresas FSMJ344 Empreendimentos Imobiliários Ltda. e MS.128 Empreendimentos E Participações Ltda. Desde 2023, e conforme cisão parcial na nota explicativa 1, vieram através do saldo de investimento R\$ 43.881.

9. Fornecedores

Representam valores a pagar para fornecedores de materiais e serviços e são apresentados como segue:

	Controladora 31/12/2024	Consolidado 31/12/2024
Plantas Vila Buarque II S.A.	192	192
FSMJ344 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	4
MS.128. Empreendimentos e Participações Ltda.	-	388
Total	192	584

10. Empréstimos e financiamentos

Instituição financeira	Classificação	Controladora e consolidado 31/12/2024
Companhia Provincia de Securitização (i)	Crédito associativo financiamento à produção)	11.564
Total circulante		11.564
Não circulante		68.250
Total de Empréstimos		79.814

(i) A taxa média de capitalização utilizada na determinação do montante dos custos de empréstimos elegíveis à capitalização foi de 17% em 31 de dezembro de 2024.

Cronograma de vencimentos

A tabela a seguir apresenta o cronograma de vencimento dos empréstimos, financiamentos, certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) e debêntures:

	31/12/2024
2025	11.564
2026 até 2042	68.250
Total	79.814

Movimentação dos empréstimos (CRI/ DEB)

Saldo em 24 de maio de 2024	-
Adições	144.847
Adições por juros	2.979
Amortização do principal	(68.012)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	79.814

De acordo com o Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários, lastreados em créditos imobiliários devidos pela Plantas Vila Buarque II S.A.

Destinação de recursos

A Companhia se obriga, em caráter irrevogável e irretroatável, a indenizar a debenturista dos CRIs por todos e quaisquer prejuízos, danos diretos, perdas, custos e/ou despesas que estes vierem a incorrer em decorrência da utilização de recursos oriundos de Emissão de debêntures de forma diversa da estabelecida, exceto em caso de comprovada fraude, dolo da debenturista, dos titulares de CRIs ou do Agente fiduciário dos CRIs.

Prazo de vencimento

As debêntures da primeira emissão terão prazo de 7.302 dias corridos contados da data de emissão, vencendo em 29 de outubro de 2041 e as debêntures da segunda emissão terão prazo de 7.302 dias corridos contados da data de emissão, vencendo em 24 de julho de 2042.

Atualização monetária

O valor nominal unitário das debêntures será atualizado a cada período de capitalização, pela variação mensal positiva do INCC, de forma exponencial, calculada *pro rata temporis*, por dias uteis decorridos, com base em um ano de 252 dias uteis, em cada aniversário, desde a data de integralização até a próxima data de aniversário.

Garantias

As garantias reais, a fiança e o fundo de reserva, quando referidos em conjunto e/ou indistintamente.

Garantias reais: As alienações fiduciárias e a cessão fiduciária, quando referidas em conjunto e/ou indistintamente.

Obrigações garantidas: O fiel, pontual e integral cumprimento da obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes das debentures acrescidos de remuneração da escritura de emissão de debentures, da atualização monetária, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da escritura de emissão incluindo encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos.

Garantia flutuante: Não haverá garantia flutuante para os CRIs, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da emissora.

Garantias de pagamento dos créditos imobiliários: Sem prejuízo da instituição do regime fiduciário, com a consequente constituição do patrimônio separado, em garantia das obrigações decorrentes das debentures e do fiel, pontual e integral pagamento dos créditos Imobiliários representados pela CCI serão constituídas: **(a)** as alienações fiduciárias, nos termos dos respectivos contratos de alienação fiduciária; **(b)** a cessão fiduciária, nos termos do contrato de cessão fiduciária; e **(c)** do fundo de reserva, conforme estabelecido na escritura de emissão das debentures.

Antecipações

A Debenturista poderá considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações da Companhia, com a necessidade de aprovação em Assembleia geral dos titulares dos CRIs, na ocorrência das hipóteses, sendo as principais listadas a seguir:

- a)** Mora ou inadimplemento, pela Companhia, desde que não curadas em 05 (cinco) dias úteis contados do respectivo descumprimento;
- b)** Ocorrência, em relação a Companhia: **(i)** liquidação, dissolução, extinção ou decretação de falência; **(ii)** pedido de autofalência; **(iii)** pedido de falência formulado por terceiros e não devidamente elidido no prazo legal; **(iv)** propositura de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores; **(v)** ingresso em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento de recuperação ou de sua concessão pelo juízo competente; ou **(vi)** encerramento das atividades;
- c)** Invalidez total ou parcial de quaisquer das obrigações da Companhia;
- d)** Não cumprimento de qualquer decisão ou de sentença judicial de natureza condenatória transitada em julgado ou arbitral final, em valor unitário ou agregado superior a R\$500 (quinhentos mil reais) ou seu valor equivalente em outras moedas;
- e)** Realização de redução do capital social da Companhia, exceto se tal redução de capital decorrer de operação de absorção de prejuízos acumulados;
- f)** Vencimento antecipado de qualquer dívida, financiamento, emissão de valores mobiliários ou qualquer forma de financiamento da Companhia, dos Fiadores e/ou da Fiduciante, no montante, individual ou agregado, igual ou superior a R\$500;
- g)** Transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Companhia das obrigações assumidas;
- h)** A Companhia alterar as suas atuais atividades principais ou a agregar a essas atividades novas negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas, sem que haja anuência prévia dos Titulares de CRIs;
- i)** Protestos legítimos de títulos contra a Companhia, os fiadores e/ou as fiduciárias, em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$500 (quinhentos mil reais);
- j)** Caso as garantias, após constituídas, venham a se tornar, total ou parcialmente, inválidas, nulas, ineficazes ou inexecutáveis;
- k)** Inadimplemento de quaisquer obrigações financeiras a que esteja sujeita a Companhia, no mercado local ou internacional, não relativa a esta escritura ou a qualquer documento da operação, em valor individual ou agregado superior a R\$500 (quinhentos mil reais) ou seu valor equivalente em outras moedas;
- l)** A Companhia sofrer cisão, fusão, incorporação ou qualquer outro tipo de reorganização societária que possam levar ao descumprimento de obrigações previstas na Escritura;
- m)** A Companhia, a interveniente anuente e/ ou as fiduciárias (após a aquisição de suas ações e/ou quotas pela Companhia) sofram alteração do seu controle indireto, com a alteração de seus atuais acionistas finais;
- n)** Desapropriação, confisco que resulte na perda pela Companhia e/ ou pela Interveniente anuente e/ou pelas fiduciárias, da propriedade que comprovadamente afete de forma adversa a capacidade da Companhia de cumprir suas obrigações;
- o)** Realização pela Companhia de operações fora de seu objeto social e/ou prática de qualquer ato em desacordo com seu estatuto social;
- p)** Ato ou medida de qualquer autoridade governamental com o objetivo de arrestar, sequestrar ou penhorar bens da Companhia, da interveniente anuente e/ou das fiduciárias, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$500 (quinhentos mil reais) ou seu valor equivalente em outras moedas;

q) Caso exista qualquer condenação definitiva em processo judicial relacionados a práticas contrárias a qualquer dispositivo da legislação anticorrupção, pela Companhia, pela Interviente anuente e/ou pelas fiduciárias;

r) Condenação por decisão judicial transitada em julgado ou arbitral; e

s) Distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, pela Companhia, ressalvado o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações e os juros sobre capital próprio eventualmente imputados ao dividendo mínimo obrigatório.

Em 31 de dezembro de 2024 a Empresa estava integralmente adimplente com as cláusulas específicas para vencimentos antecipados.

11. Partes relacionadas

Passivo	Controladora
	31/12/2024
FSMJ344 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.336
Total	1.336

Remuneração da administração

Remuneração de Administradores: no ano de 2024 não houve remunerações para os administradores Guil Blanche e Marcos Emanuel Zucker.

12. Patrimônio líquido

a) Capital social

O capital social da Companhia em 31 de dezembro de 2024 corresponde a R\$ 38.962 (trinta e oito milhões, novecentos e sessenta e dois mil reais), totalmente integralizado e está representado por ações no valor de R\$ 1,00 (um real) cada, assim distribuído entre os acionistas. Os valores demonstrados abaixo decorreram da cisão de 24 de maio de 2024 que eram da Plantas Vila Buarque S.A. conforme laudo que consta no contexto operacional (Nota Explicativa nº 1):

	Controladora		
	Valor em reais	Ações	%
Planta Desenvolvimento Urbano & Retrofit Fundo de Investimento Imobiliário	38.962	38.962	100%
Total	38.962	38.962	100%

b) Reserva legal

A reserva legal é constituída anualmente como destinação de 5% do lucro líquido do exercício e não poderá exceder 20% do capital social. A reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízo e aumentar o capital.

c) Distribuição de lucros

Os lucros apurados em cada exercício terão o destino que a Assembleia Geral lhes der, conforme recomendação da Diretoria, depois de ouvido o conselho fiscal, quando em funcionamento, e depois de feitas as deduções determinadas pela legislação aplicável.

A Companhia distribuirá, como dividendos obrigatórios em cada exercício social, o percentual mínimo de 1% previsto e ajustado nos termos da legislação aplicável.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024, a Companhia apurou prejuízo no exercício.

d) Aporte para futuro aumento de capital

Os aportes destinados ao aumento de capital social no exercício estão demonstrados, como segue:

Data	Companhia	Consolidado
		31/12/2024
23/07/2024	Planta Desenvolvimento Urbano & Retrofit Fundo de Investimento mobiliário	1.676
Total		1.676

13. Receitas operacionais líquidas

	Consolidado
	31/12/2024
Receitas não operacionais	
Receitas de aluguel	1.214
Receita condomínio	500
Dedução das receitas de serviços prestados	(46)
Total de receitas operacionais	1.668

14. Despesas administrativas

	Controladora	Consolidado
	31/12/2024	31/12/2024
Despesas gerais	(316)	(678)
Serviços de terceiros	(1.763)	(2.161)
Depreciação	-	(555)
Legais e cartorárias	-	(162)
Total	(2.079)	(3.556)

Os serviços de terceiros são de pessoas jurídicas e as despesas relacionadas foram: propaganda e publicidade, assessoria jurídica, assessoria contábil, consultoria, intermediação, processamento de dados e outros serviços administrativos.

15. Outras despesas operacionais, líquidas

	Controladora	Consolidado
	31/12/2024	31/12/2024
Serviço de arquitetura	(11)	(11)
Serviço de engenharia	(11)	(63)
Serviço de informática	(1)	(1)
Serviço de segurança	(24)	(24)
Serviços de limpeza	-	(15)
Assessoria e Consultoria	(31)	(45)
Manutenção e Conservação	(28)	(1.242)
Honorários Advocatícios	(1)	(153)
Despesas com alimentação	-	(15)
Despesas com locação	-	(26)
Software	-	(4)
Água, energia elétrica, telefone	-	(12)
Despesas com emissão dos CRIs	(106)	(106)
Impostos, taxas e contribuições	(38)	(87)
Despesas com processos judiciais	(501)	(501)
Impostos não recuperáveis	(17)	(145)
Total outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(769)	(2.450)

16. Resultado financeiro

	Controladora 31/12/2024	Consolidado 31/12/2024
Rendimentos sobre aplicações financeiras	65	68
Juros e descontos obtidos	-	36
Receitas financeiras	65	104
Despesas bancárias	-	(9)
Multas e juros pagos	(1.831)	(1.850)
Despesas financeiras	(1.831)	(1.859)
Resultado financeiro	(1.766)	(1.755)

17. Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social são calculados, observando os critérios estabelecidos pela legislação tributária vigente, pelas alíquotas regulares de 15% acrescidas de adicional de 10% sobre a base excedente a R\$ 60 no trimestre para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social. A sociedade optou pelo regime de tributação o lucro presumido.

	Controladora 31/12/2024	31/12/2023 31/12/2024
Imposto de renda (a)	(10)	(85)
Imposto de renda diferido	-	-
Contribuição social (a)	(6)	(45)
Contribuição social diferido	-	-
Total	(16)	(130)

a) Impostos correntes

	Controladora 31/12/2024	31/12/2023 31/12/2024
Imposto de renda	(10)	(85)
Contribuição social	(6)	(45)
Total	(16)	(130)

b) Impostos diferidos

	Controladora 31/12/2024	31/12/2023 31/12/2024
Imposto de renda	-	-
Contribuição social	-	-
Total	-	-

O imposto diferido foi calculado sobre a variação dos valores justos reconhecidos no ano de 2024 conforme Nota Explicativa nº 10.

A seguir, está demonstrado o resumo do cálculo de IRPJ e da CSLL pelo regime lucro presumido:

	Controladora 31/12/2024	31/12/2023 31/12/2024
(=) Base de cálculo IRPJ	65	507
(x) Aplicação de alíquota do IRPJ - 15%	10	76
(+) Adicional - 10%	-	9
(-) IRPJ diferido anos anteriores - apropriado	-	-
(=) IRPJ - corrente	10	85
Contribuição social		
(=) Base de cálculo CSLL	65	507
(x) Aplicação de alíquota CSLL - 9%	6	45
(-) CSLL diferidos anos anteriores - apropriado	-	-
(=) Contribuição social - corrente	6	45
Imposto de renda e contribuição social	16	130
Alíquotas efetivas	24,61%	25,64%

18. Instrumentos financeiros

a) Gestão de risco de capital

A Companhia administra seu capital, para assegurar a continuação de suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximiza o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

A estrutura de capital da Companhia é formada pelo endividamento líquido (empréstimos e financiamentos) detalhados na Nota Explicativa nº 13 e deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa na Nota Explicativa nº 4 e pelo patrimônio líquido da Companhia (que inclui capital, reservas de lucros, reserva de capital e participações de acionistas não controladores).

A Companhia não está sujeita a nenhum requerimento externo sobre o capital.

b) Categorias de instrumentos financeiros

A seguir, estão apresentados os principais saldos de instrumentos financeiros da controlada e do consolidado:

	Classificação	31/12/2024
Ativos financeiros		
Caixa e equivalentes de caixa	Valor justo por meio do resultado nível 1	26
Contas a receber de clientes	Custo amortizado	57.899
Passivos financeiros		
Empréstimos e financiamentos	Custo amortizado	79.814
Partes relacionadas	Custo amortizado	1.336
Outras contas a pagar	Custo amortizado	58
Fornecedores	Custo amortizado	584

c) Objetivos da gestão do risco financeiro

A Companhia monitora e administra os riscos financeiros inerentes às operações. Entre esses riscos destacam-se risco de mercado (variação nas taxas de juros), risco de crédito e risco de liquidez. O principal objetivo é manter a exposição da Companhia a esses riscos em níveis mínimos, utilizando, para isso, instrumentos financeiros não derivativos e avaliando e controlando riscos de crédito e liquidez.

i) Gestão de risco de mercado

A Companhia dedica-se principalmente à incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Companhia são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente os recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente;
- O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado;
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras Companhias que atuam no setor;
- Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos;
- Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Companhia, bem como à sua localização;
- As margens de lucro da Companhia podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas;
- As oportunidades de incorporação podem diminuir;
- A construção e a venda de unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda;
- Inadimplemento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo. A Companhia tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias;
- Eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional (CMN) sobre a aplicação dos recursos destinados ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH) pode reduzir a oferta de financiamentos aos clientes; e
- A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque, antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações.

ii) Risco de crédito

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em instrumentos financeiros e contratos de compra e venda de imóveis, o que levaria ao prejuízo financeiro.

A Companhia está exposta ao risco de crédito em suas atividades operacionais.

O risco de crédito nas atividades operacionais da Companhia é administrado por normas específicas de aceitação de clientes, análise de crédito e estabelecimento de limites de exposição por cliente, os quais são revisados periodicamente.

Adicionalmente, a Administração realiza análises periódicas, a fim de identificar se existem evidências objetivas que indiquem incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a Companhia associados à receita apropriada.

Exemplos: (i) atrasos no pagamento das parcelas; (ii) condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros.

Caso existam tais evidências, provisão para perda esperada são registradas.

iii) Exposição a riscos cambiais

A Companhia não está diretamente exposta a riscos cambiais por não possuírem transações em moeda estrangeira.

iv) Exposição a riscos de taxas de juros (análise de sensibilidade)

A Companhia está exposta a flutuações das taxas de juros, índices de preço/inflação e outras variáveis que incidem sobre seus instrumentos financeiros.

A Companhia realizou análise de sensibilidade dos principais riscos aos quais seus instrumentos financeiros estão expostos, basicamente representados por variações de índices de inflação (INCC, IGP-M E IPCA) e variação de taxa de juros (CDI e TR), com base na projeção de CDI, TR, IPCA e IGPM divulgada pelo Banco Central do Brasil através do boletim Focus de 21 de outubro de 2022.

A Companhia considerou estas informações para o cenário provável. Foram calculados cenários crescentes e decrescentes de 25% e 50% sobre os Ativos e Passivos Líquidos, cenários que a Companhia trabalha em sua gestão desses instrumentos em suas análises de sensibilidade. O cenário provável adotado pela Companhia corresponde às projeções apontadas acima, ou seja, a expectativa que o Banco Central do Brasil tem para os respectivos.

Conforme requerido pela NBC TG 40 (IFRS 7), a Administração entende que as taxas anuais estimadas apresentadas nos cenários prováveis a seguir, refletem o cenário razoavelmente possível para o ano 2024.

Indexadores com exposição (Aguardando informação da administração do Grupo Plantas)

Exposição Patrimonial	Risco	Cenário razoavelmente provável		I - Aumento de 25%	II - Aumento de 50%	III - Queda de 25%	IV - Queda de 50%
		Taxa projetada	Ganho/ (Perda)				
Passivos Financeiros							
1. - Passivo Não Circulante							
Empréstimos e Financiamentos	IPCA	5,74%	8.994.330	11.242.912	13.491.495	6.745.747	4.497.165
Impacto no resultado e patrimônio líquido			8.994.330	11.242.912	13.491.495	6.745.747	4.497.165

v) Gestão de risco de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade de a Companhia não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em virtude dos diferentes prazos de liquidação de seus direitos e obrigações. O controle da liquidez e do fluxo de caixa da Companhia é monitorado diariamente, a fim de garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos.

A dívida líquida da Companhia está apresentada a seguir:

Dívida total (empréstimos e financiamentos)	(79.814)
(-) Caixa e equivalentes de caixa	26
Total	(79.788)

d) Concentração de risco

A Companhia mantém contas correntes bancárias em instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com critérios objetivos para diversificação de riscos. O saldo de contas a receber está distribuído em diversos clientes e não existe um cliente que represente concentração de 10% ou mais do total da receita operacional líquida, nem do saldo a receber.

e) Valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros da Companhia em 31 de dezembro de 2024, aproximam-se do valor justo, uma vez que a natureza e a característica das condições contratadas se assemelham àquelas disponíveis no mercado nas datas das demonstrações financeiras.

Os saldos de caixa e equivalentes de caixa, são indexados ao CDI; portanto, os valores registrados aproximam-se do valor justo desses instrumentos financeiros.

O valor de mercado do saldo a receber de clientes e o passivo circulante são instrumentos financeiros coincidentes com o saldo contábil e serão mantidos até o vencimento, conforme intenção da Administração.

O saldo a receber de clientes é atualizado conforme índices contratuais praticados no mercado.

Hierarquia de valor justo

A Companhia utiliza a seguinte hierarquia para determinar e divulgar o valor justo de instrumentos financeiros pela técnica de avaliação:

- **Nível 1:** preços negociados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos idênticos ou passivos;
- **Nível 2:** *inputs* diferentes dos preços negociados em mercados ativos incluídos no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços); e
- **Nível 3:** *inputs* para o ativo ou passivo que não são baseados em variáveis observáveis de mercado ("*inputs*" não observáveis).

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a Companhia não possui instrumentos financeiros derivativos e/ou transações envolvendo derivativos embutidos.

19. Transações que não afetaram caixa e equivalentes de caixa

A seguir relacionamos as transações no período que não afetaram o caixa e equivalentes de caixa:

	Controladora	Consolidado
	31/12/2024	31/12/2024
Encargos financeiros capitalizados, conforme Nota Explicativa nº 7	2.979	2.979
Investimentos em controladas advindos de cisão	21.230	-
Equivalência patrimonial decorrente da cisão	(6.775)	-
Equivalência patrimonial	(1.595)	-
Adiantamento para futuro aumento de capital advindo de cisão	3.134	-
Excedente na aquisição de quotas	29.405	29.405
Capital advindo de cisão	(38.962)	(38.962)
Depreciação e amortização	-	(555)

20. Seguros

A Companhia mantém cobertura de seguros visando cobrir eventuais riscos operacionais, cujas coberturas são compatíveis com o seu porte e operação. As coberturas foram contratadas junto a instituições seguradoras, por montantes considerados suficientes pela administração para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza da atividade, os riscos envolvidos nas operações e com base na orientação de consultores de seguros.

As premissas de riscos, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo da auditoria das demonstrações financeiras, consequentemente, não foram auditadas pelos nossos auditores independentes.

* * *