

Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

BrDU Urbanismo S.A.

31 de dezembro de 2024
com relatório do auditor independente

BrDU Urbanismo S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas ... 1

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Balancos patrimoniais	4
Demonstrações dos resultados	6
Demonstrações dos resultados abrangentes	7
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	8
Demonstrações dos fluxos de caixa	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas	10



Edifício Walk Bueno Business
Rua T-55, 930 - 11º Andar, Salas 1110 a 1115
Setor Bueno - Goiânia - GO - CEP: 74215-170
Tel: +55 62 3605-1100
ey.com.br

**Shape the future
with confidence**

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos
Acionistas e Administradores da
BrDU Urbanismo S.A.
Goiânia - GO

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da BrDU Urbanismo S.A. (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial 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 exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia 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 exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, conforme Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018.

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

Conforme descrito nas notas explicativas 2 e 3.9, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, conforme Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018, sobre a aplicação do NBC TG 47 . Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.



**Shape the future
with confidence**

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, conforme Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 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 de a 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, 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.

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 detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma 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 obtemos 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.
- Obtemos 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 de suas controladas.



**Shape the future
with confidence**

- 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 e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Goiânia, 21 de maio de 2025.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S. Ltda.
CRC SP-015199/F

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Felipe Machado Oliveira'.

Felipe Machado Oliveira
Contador CRC GO-022208/O

BrDU Urbanismo S.A.

Balancos patrimoniais
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	54	10	4.669	7.415
Contas a receber	5	-	3	78.492	99.499
Outros créditos		830	204	4.928	5.003
Imóveis a comercializar	6	-	-	142.325	90.281
Despesas antecipadas		-	-	2.515	2.691
Tributos a recuperar		142	142	552	562
Total do ativo circulante		1.026	359	233.481	205.451
Ativo não circulante					
Contas a receber	5	-	-	252.878	227.644
Outros créditos		-	-	2.341	3.776
Imóveis a comercializar	6	-	-	11.203	10.817
Partes relacionadas	7	18.270	7.738	35.029	8.066
Investimentos	8	166.553	154.296	17.594	11.600
Imobilizado		437	178	4.089	4.371
Intangível		263	258	273	267
Total do ativo não circulante		185.523	162.470	323.407	266.541
Total do ativo		186.549	162.829	556.888	471.992

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

BrDU Urbanismo S.A.

Balanços patrimoniais
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Passivo circulante					
Empréstimos e financiamentos	9	32	45	23.014	22.862
Fornecedores		275	147	4.721	5.940
Obrigações trabalhistas		520	585	637	773
Outros débitos		-	270	4.866	13.475
Distratos a pagar		-	-	6.955	4.941
Obrigações tributárias		28	12	2.162	2.111
Adiantamento de clientes	10	5	-	4.457	7.265
Credores por imóveis compromissados	11	-	-	28.065	29.848
Tributos diferidos	12	-	-	5.419	6.409
Parcelamentos tributários	13	49	31	1.931	2.557
Partes relacionadas	7	-	10.749	-	10.749
Total do passivo circulante		909	11.839	82.227	106.929
Passivo não circulante					
Empréstimos e financiamentos	9	22	40	119.978	140.550
Outros débitos		78	-	14.594	1.999
Distratos a pagar		-	-	-	693
Tributos diferidos	12	-	-	16.848	13.849
Parcelamentos tributários	13	67	120	2.455	4.098
Credores por imóveis compromissados	11	-	-	173.210	110.898
Provisões para demandas judiciais	14	-	-	11.531	24.415
Partes relacionadas	7	65.561	40.674	35.014	-
Provisão para perda de investimento	8	14.893	22.500	-	-
Total do passivo não circulante		80.621	63.334	373.630	296.502
Patrimônio líquido	15				
Capital social		305.544	264.454	305.544	264.454
Resultados acumulados		(200.525)	(176.781)	(200.525)	(176.781)
Outros resultados abrangentes		-	(17)	-	(17)
Não controladores		-	-	(3.988)	(19.095)
Total do patrimônio líquido		105.019	87.656	101.031	68.561
Total do passivo e patrimônio líquido		186.549	162.829	556.888	471.992

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

BrDU Urbanismo S.A.

Demonstrações dos resultados
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
Receita operacional de vendas	17	6.508	5.604	94.781	41.721
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	18	(2.378)	(2.143)	(48.776)	(18.175)
Resultado bruto		4.130	3.461	46.005	23.546
Despesas gerais e administrativas	19	(8.078)	(4.982)	(24.485)	(26.273)
Despesas comerciais		(2)	(44)	(723)	(1.019)
Outros resultados operacionais		(8.670)	(622)	(4.666)	1.618
Resultado da equivalência patrimonial	8	7.879	(23.026)	3.321	(5.881)
Resultado operacional antes do resultado financeiro e dos impostos		(4.741)	(25.213)	19.452	(8.009)
Receitas financeiras	20	989	702	8.474	2.618
Despesas financeiras	20	(1.970)	(26.322)	(29.221)	(54.601)
Resultado financeiro, líquido		(981)	(25.620)	(20.747)	(51.983)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		(5.722)	(50.833)	(1.295)	(59.992)
Imposto de renda e contribuição social - corrente	12.2	-	-	(3.202)	(2.011)
Imposto de renda e contribuição social - diferido	12.1	-	-	(920)	-
Prejuízo do exercício		(5.722)	(50.833)	(5.417)	(62.003)
Não controladores				305	(11.170)
Controlador				(5.722)	(50.833)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

BrDU Urbanismo S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Prejuízo do exercício	(5.722)	(50.833)	(5.417)	(62.003)
Outros resultados abrangentes:	-	-	-	-
Total do resultado abrangente	(5.722)	(50.833)	(5.417)	(62.003)
Resultado atribuível a:				
Acionistas controladores			305	(11.170)
Acionistas não controladores			(5.722)	(50.833)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

BrDU Urbanismo S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

	Capital social	Resultados acumulados	Outros resultados abrangentes	Total do patrimônio líquido	Não controladores	Total do patrimônio líquido consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2022	4.201	(130.048)	(17)	(125.864)	(7.424)	(133.288)
Aumento de capital	260.253	-	-	260.253	-	260.253
Prejuízo do exercício	-	(50.833)	-	(50.833)	(11.170)	(62.003)
Ajuste de participação no capital de investida	-	4.100	-	4.100	(501)	3.599
Saldo em 31 de dezembro de 2023	264.454	(176.781)	(17)	87.656	(19.095)	68.561
Aumento de capital	41.090	-	-	41.090	-	41.090
Aquisição de não controladores	-	-	-	-	6.047	6.047
Prejuízo do exercício	-	(5.722)	-	(5.722)	305	(5.417)
Ajustes de participação no capital de investida	-	(18.022)	17	(18.005)	8.755	(9.250)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	305.544	(200.525)	-	105.019	(3.988)	101.031

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

BrDU Urbanismo S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Resultado antes dos tributos	(5.722)	(50.333)	(206)	(53.783)
Impostos diferidos (PIS e COFINS)	-	-	(990)	(3.811)
Equivalência patrimonial	(7.879)	23.026	(3.321)	5.881
Baixa de participação societária	6.872	-	-	-
Provisão de demandas judiciais	55	-	485	1.591
Provisão de distratos	-	-	(32.416)	4.844
Depreciação e amortização	(264)	83	552	89
Provisão de juros sobre empréstimos e mútuos	-	26.047	17.850	53.433
Juros sobre partes relacionadas	875	-	(6.972)	-
Ajustes para conciliar o resultado	(6.063)	(1.177)	(25.018)	8.244
Contas a receber e adiantamento de clientes	8	8	15.284	35.782
Imóveis a comercializar	-	-	34.299	10.733
Outros créditos	(626)	63	1.696	(4.749)
Fornecedores	128	20	(1.219)	2.500
Obrigações trabalhistas e tributárias	(84)	(120)	(1.364)	(415)
Impostos pagos (IRPJ e CSLL)	-	-	(3.202)	(2.071)
Pagamento de demandas judiciais	(55)	-	(7.951)	-
Distratos a pagar	-	-	1.321	(236)
Credores por imóveis compromissados	-	-	(16.103)	(12.955)
Outros débitos	(192)	(2.397)	720	6.446
Juros pagos	(31)	-	-	-
Caixa líquido originado (aplicado) nas atividades	(6.915)	(3.603)	(1.537)	43.279
Aquisição de imobilizado e intangível	-	(8)	(276)	(2.152)
Aporte em investidas	(114.931)	(74.493)	(489)	-
Dividendos recebidos de investidas	77.316	57.103	-	-
Outros investimentos	(101)	(2.626)	(2.184)	(2.048)
Aquisição de não controladores	-	-	(5.355)	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	(37.716)	(20.024)	(8.304)	(4.200)
Aumento de capital	-	9.113	-	9.112
Partes relacionadas	44.675	14.380	45.643	(9.292)
Captação de empréstimos	-	-	-	3.648
Pagamentos de empréstimos (principal e juros)	-	(92)	(38.548)	(46.683)
Caixa líquido originado (aplicado) nas atividades de	44.675	23.401	7.095	(43.215)
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	44	(226)	(2.746)	(4.136)
Saldo inicial de caixa e equivalentes de caixa	10	236	7.415	11.551
Saldo final de caixa e equivalentes de caixa	54	10	4.669	7.415

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

A BrDU Urbanismo S.A. (“BrDU” ou “Companhia”) é uma sociedade por ações com sede na cidade de Aparecida de Goiânia/GO e teve o início de suas atividades em 1º de setembro de 2010.

As operações da Companhia compreendem a participação em outras sociedades como acionista ou quotista, a prestação de serviços de assessoria e planejamento, consultoria e gestão empresarial, administração de obras, prestação de serviços técnicos de engenharia, supervisão de contratos de execução de obras e a supervisão de gerenciamento de projetos, o desenvolvimento de projetos de parcelamento do solo sob a forma de loteamento e financiamento direto das vendas à seus clientes, tendo portanto, a atividade de incorporadora imobiliária como seu único segmento operacional.

A Companhia e suas controladas e coligadas são aqui denominadas como (“Grupo”).

Empresa do Grupo	Relacionamento	31/12/2024		31/12/2023	
		Part. direta	Part. indireta	Part. direta	Part. indireta
Brasil Participações Imobiliárias Ltda.	Controlada	100%	-	100%	-
BrDU SPE Luziânia S/A SCP 01(*)	Controlada	-	83,50%	-	83,50%
BrDU SPE Cuiabá 01 Ltda.	Controlada	99%	1%	99%	1%
BrDU SPE Cuiabá 01 Ltda SCP 01 (a) (*)	Controlada	-	100%	-	10%
BrDU SPE Tangará da Serra Ltda.	Controlada	99%	1%	99%	1%
BrDU SPE Tangará da Serra Ltda SCP 01 (a) (*)	Controlada	-	100%	-	32,50%
BrDU SPE São Mateus Ltda.	Controlada	99%	1%	99%	1%
BrDU SPE São Mateus Ltda SCP 01 (a) (*)	Controlada	-	100%	-	32,50%
Água Brasil Imperatriz Investimentos Ltda.	Controlada	99%	1%	99%	1%
BrDU SPE Luziânia 03 Ltda.	Controlada	99,99%	0,01%	99,99%	0,01%
BrDU Consultoria Imobiliária Ltda.	Controlada	100%	-	100%	-
BrDU Vendas MT Consultoria Imobiliária Ltda	Controlada	-	-	100%	-
BRDU Consultoria Imobiliária Ltda - Barreiras /BA	Controlada	-	-	-	60%
BRDU Consultoria Imobiliária Ltda - Imperatriz/MA	Controlada	-	-	-	80%
BRDU Consultoria Imobiliária Ltda - São Mateus/ES	Controlada	-	-	-	60%
BRDU Consultoria Imobiliária Ltda/PA	Controlada	-	-	-	80%
BrDU SPE Genebra Ltda.	Controlada	99%	1%	99%	1%
BrDU SPE Vermont Ltda.	Controlada	-	99,99%	-	99,99%
BrDU SPE Varsóvia Ltda (**)	Controlada	50%	-	50%	-
Belo Monte Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda (***)	Controlada	-	50%	-	50%
Água Brasil Imperatriz 03 Ltda	Controlada	99,97%	0,01%	99,97%	0,01%
Água Brasil Imperatriz 03 Ltda - SCP 01(*)	Controlada	-	65%	-	65%
Água Brasil Imperatriz 04 Ltda	Controlada	99,97%	0,03%	99,97%	0,03%
Água Brasil Imperatriz 04 Ltda - SCP 01 (*)	Controlada	-	65%	-	65%
BrDU Imperatriz Participações Imobiliárias Ltda	Controlada	25%	-	25%	-
Água Brasil Imperatriz Investimentos Ltda SCP 01 (*)	Controlada	25%	57,50%	25%	57,50%
BrDU SPE Zurique Ltda (b)	Controlada	50%	50%	35%	50%
BrDU SPE Zurique Ltda SCP 01 (*)	Controlada	-	65%	-	65%
BrDU SPE Itupeva Ltda	Controlada	61,50%	-	61,50%	-
BrDU Itupeva Investimentos Ltda	Controlada	-	-	-	-
BrDU Campo Grande 01 Empreendimentos Ltda	Controlada	99%	1%	99%	1%
BrDU Campo Grande 01 Empreendimentos Ltda SCP 01 (*)	Controlada	-	62%	-	62, %

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional--Continuação

Empresa do Grupo	Relacionamento	31/12/2024		31/12/2023	
		Part. direta	Part. indireta	Part. direta	Part. indireta
BrDU Campo Grande 01 Empreendimentos Ltda					
SCP 02 (*)	Controlada	-	51%	-	51%
BrDU Alta Vista Investimentos Ltda	Controlada	99%	1%	99%	1%
Projeto Rio Vermelho Empreendimentos Imobiliários Ltda	Controlada	-	69,87%	-	69,87%
BrDU SPE Orlando Ltda	Controlada	99%	1%	99%	1%
BrDU SPE Orlando Ltda SCP 01 (*)	Controlada	-	60%	-	60%
BrDU SPE Florença Empreendimentos Ltda	Controlada	99%	1%	99%	1%
BrDU SPE Florença Empreendimentos Ltda SCP 01 (*)	Controlada	-	65%	-	65%
BrDU SPE Hidrolândia 01 Empreendimentos Ltda	Controlada	99%	1%	99%	1%
BrDU SPE Coimbra Ltda	Controlada	98,84%	1,16%	98,84%	1,16%
Guimarães Rosa Incorporadora e Empreend. Imobiliários Ltda	Controlada	-	50%	-	50%
BrDU SPE Parque da Mata Ltda	Controlada	99%	1%	99%	1%
BrDU Paris Empreendimentos Ltda SCP 01 (*)	Controlada	-	70%	-	70%
SPE - Parque dos Ventos Ltda	Controlada	80%	-	80%	-
BrDU Empreendimentos Imobiliários SPE 01 Ltda	Controlada	-	-	-	-
BrDU Empreendimentos Imobiliários SPE 02 Ltda	Controlada	100%	1%	99%	1%
BrDU Empreendimentos Imobiliários SPE 03 Ltda	Controlada	-	100%	99%	1%
BrDU SPE Gyn 03 Ltda	Controlada	-	50%	-	50%
BrDU SPE Brasília SPE Ltda	Controlada	99%	1%	99%	1%
Tangará da Serra 03 SPE Ltda	Controlada	63%	-	63%	-
Tangará da Serra 04 SPE Ltda	Controlada	63%	-	63%	-
BrDU Gyn 03 Investimentos Ltda	Controlada	65%	-	65%	-
BrDU Gyn05 Investimentos Ltda.	Controlada	100%	-	99%	1%
BrDU Tgs06 Investimentos Ltda.	Controlada	100%	-	-	-
BrDU Tgs05 Spe Ltda.	Controlada	-	100%	-	-
BrDU SPE Várzea Grande Ltda.	Coligada	50%	-	50%	-

- (a) Em 03 de maio de 2024, foi firmado o instrumento particular de compra e venda de quotas das sociedades BrDU SPE Cuiabá 01 Ltda, SCP 01, BrDU Spe São Mateus Ltda, SCP 01 e BrDU Spe Tangará Da Serra Ltda SCP 01, por meio do qual a sócia R015 Breof Loteamentos Empreendimentos E Participações Ltda. vendeu as participações de 90%, 67,50% e 67,50%, respectivamente, de forma onerosa pelo valor de R\$5.000 à controlada BrDU Consultoria Imobiliária Ltda. A forma de pagamento foi estabelecida em 23 parcelas fixas de R\$217, com vencimento da primeira parcela em maio de 2024.
- (b) Em 10 de julho de 2024, foi firmando o instrumento particular de compra e venda de quotas da sociedade BrDU SPE Zuriq, por meio do qual a controlada BrDU SPE Empreendimentos Imobiliários SPE 02 Ltda adquiriu 15% da participação societária pelo valor de R\$ 1.528, cuja forma de pagamento será um sinal de R\$50, mais 48 parcelas de R\$ 31, corrigidos monetariamente pela correção do CDI. Dessa forma, a Companhia passa a ter 100% de participação, somando as participações diretas e indiretas.
- (*) Apesar das participações societárias não serem majoritárias, a Companhia controla essas investidas conforme contrato de SCP'S - Sociedades em conta de Participação, de acordo com os instrumentos societários firmados entre as partes, no qual as sócias ostensivas são as Sociedades com Propósito Específico, detentoras e desenvolvedoras do Empreendimento imobiliários, aonde será realizada a construção sob regime de parcelamento do solo, conforme a lei n. 6.766/79, obedecendo as legislações municipais, estaduais e federais aplicáveis. A Sócia Ostensiva exerce total representação ativa e passiva, judicial e extrajudicial, perante todos os órgãos competentes, movimentação financeira, contratação de serviços, assunção de compromissos, pagamento de contas, alienação de imóveis resultantes do objetivo social das investidas, conforme poderes conferidos nos instrumentos societários registrados.
- (**) De acordo com CPC 36 as Sociedades com Propósito Específico, o investidor controla a investida quando está exposto a, ou tem direitos sobre, retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a investida e tem a capacidade de afetar esses. O investidor tem poder sobre a investida quando tem direitos existentes que lhe dão a capacidade atual de dirigir as atividades relevantes, ou seja, as atividades que afetam significativamente os retornos da investida. O poder decorre de direitos de avaliar o poder quando o poder sobre a investida é obtido direta e exclusivamente dos direitos de voto concedidos por instrumentos patrimoniais, tais como ações, e pode ser avaliado considerando-se os direitos de voto decorrentes dessas participações acionárias. Em outros casos, a avaliação é mais complexa e exige que mais de um fator seja considerado, como, por exemplo, quando o poder resulta de um ou mais acordos contratuais. E no caso da companhia como desenvolvedora do Empreendimento imobiliários, onde será realizada a construção sob regime de parcelamento do solo, conforme a lei n. 6.766/79, obedecendo as legislações municipais, estaduais e federais aplicáveis. A Companhia exerce total representação ativa e passiva, judicial e extrajudicial, perante todos os órgãos competentes, movimentação financeira, contratação de serviços, assunção de compromissos, pagamento de contas, alienação de imóveis resultantes do objetivo social das investidas, conforme poderes conferidos nos instrumentos societários registrados.

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional--Continuação

Alteração na estrutura societária (2023) e planos da administração

Em 02 de agosto de 2023, a BREF III – Fundo de Investimento em Participações, securitizadora das debêntures conversíveis em ação da Companhia, exerceu o direito de conversão das debêntures em ações ordinárias. Neste processo, um total de 9.353.229 debêntures foram convertidas, extinguindo a dívida correspondente e transferindo o valor para o capital social da Companhia. A conversão teve como efeito a liquidação da obrigação financeira com a VBI, sem a necessidade de desembolso de caixa, e a BREF III – Fundo de Investimento em Participações, por sua vez, passou a ser acionista da BrDU.

Nesta data, a JFG Construções e Participações Ltda. (“JFG”) ingressou como única acionista da Companhia efetuando a aquisição das participações societárias dos demais acionistas.

Em 2024, em continuidade ao plano de reestruturação da Companhia houve integralizações de capital no valor de R\$ 41.090 e algumas ações no âmbito operacional e financeiro, tais como:

- Pesquisas e ações junto a agência de marketing para rebranding da marca com foco em reconhecimento e crescimento no mercado do Centro Oeste.
- *Recuperação da inadimplência e realização de acordos judiciais, reduzindo o contencioso e a provisão de distratos.*
- Para implantação de novos negócios a Companhia está buscando captação de novas áreas para desenvolvimento, além de investir nas aprovações dos projetos já viabilizados (que possuem SPE constituída). A Companhia tem plano de lançamento dos seguintes empreendimentos imobiliários nos dois próximos anos:

<u>Data</u>	<u>Nome do empreendimento</u>	<u>Localização</u>	<u>VGV estimado</u>
Ago/25	Villagio Veneto	Goiânia-GO	R\$148.754
Out/25	Residencial Verona 2 (etapa Ipê)	Imperatriz-MA	R\$13.972
Fev/26	SCN 01 – Condomínio	Senador Cãnedo-GO	R\$198.110
Abr/26	Villagio Siena	Goiânia-GO	R\$226.707

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

2.1. Base de elaboração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram preparadas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a entidades de construção e incorporação imobiliária, que compreendem os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). Estas normas incluem a aplicação do Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 destinadas às entidades de incorporação imobiliária brasileiras, no que diz respeito aos registros contábeis referentes ao reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias brasileiras do setor de incorporação imobiliária, decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método do percentual de execução - POC) que compreendem os pronunciamentos do CPC, aprovados pelo CFC.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas pela Administração considerando o pressuposto da continuidade normal de suas atividades, considerando o custo histórico como base de valor e determinados ativos financeiros mensurados ao valor justo. A moeda funcional da Companhia é o real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis. As estimativas são usadas para, entre outros, provisões necessárias para passivos contingentes, provisão para distratos e impairment de ativos, os custos orçados para os empreendimentos, tributos e outros encargos similares. Baseado nesse fato, os resultados reais podem ser diferentes dos resultados considerados por essas estimativas.

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e somente elas estão sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas na gestão das operações da Companhia.

Os dados não financeiros incluídos nestas demonstrações financeiras tais como, VGV (Valor Geral de Venda), não foram auditados pelos auditores independentes.

As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia incluem as informações relevantes de suas controladas diretas e indiretas.

As demonstrações financeiras da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram autorizadas em reunião da diretoria realizada em 21 de maio de 2025.

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

2.2. Base de consolidação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são preparadas em conformidade com os princípios de consolidação emanados da legislação societária brasileira e CPC 36 R3 e compreendem as informações da Companhia e de suas empresas controladas mencionadas na Nota 1.

O exercício social das controladas incluídas na consolidação é coincidente com o da controladora e as políticas contábeis foram aplicadas de forma uniforme àquelas utilizadas pela controladora e são consistentes com aquelas utilizadas no exercício anterior.

Nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas são eliminadas as contas correntes, as receitas e despesas entre as empresas consolidadas e os resultados não realizados, bem como os investimentos, sendo destacada a participação de minoritários nos investimentos em que a Companhia detém controle ou com poder de governar as políticas financeiras e operacionais (participação ativa na administração).

Nas demonstrações financeiras individuais da Controladora, as participações em controladas e controladas em conjunto são reconhecidas pelo método de equivalência patrimonial.

Os principais saldos das controladas incluídos na consolidação estão na nota explicativa nº 8 - Investimentos.

2.3. Transação com participações de não controladores

A Companhia trata as transações com participações de não controladores como transações com proprietários de ativos da Companhia. Para as compras de participações de não controladores, a diferença entre qualquer contraprestação paga e a parcela adquirida do valor contábil dos ativos líquidos da controlada é registrada no patrimônio líquido.

Quando a Companhia deixa de ter controle, qualquer participação retida na Companhia é remensurada ao seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado. O valor justo é o valor contábil inicial para subsequente contabilização da participação retida em uma coligada, uma joint venture ou ativo financeiro. Após a aplicação do método de equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento em sua controladora. Sendo assim a Companhia avalia, em cada data de fechamento do balanço patrimonial, se há evidência objetiva de que o investimento na controlada sofreu perda por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável da controlada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração de resultado.

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Políticas contábeis

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em caixa, depósitos bancários, investimentos de curto prazo de alta liquidez e com risco insignificante de mudança de valor.

As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários são classificadas na categoria “Ativos financeiros mantidos ao valor justo por meio do resultado” e estão registrados pelo valor original acrescido dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, apurados pelo critério “pro-rata temporis”, que equivalem aos seus valores de mercado.

3.2. Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros são reconhecidos a partir da data em que a Companhia e suas controladas forem parte das disposições contratuais do instrumento e são inicialmente mensurados pelo custo amortizado.

Os custos da transação são diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo no resultado) e são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

Ativos e passivos financeiros são apresentados líquidos no balanço patrimonial somente se houver um direito legal corrente e executável de compensar os montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

Ativos financeiros

A classificação de ativos financeiros é baseada no modelo de negócios no qual o ativo é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais. Todas as aquisições ou alienações regulares de ativos financeiros são reconhecidas ou baixadas com base na data de negociação. As aquisições ou alienações regulares correspondem a aquisições ou alienações de ativos financeiros que requerem a entrega de ativos dentro do prazo estabelecido por meio de norma ou prática de mercado.

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Políticas contábeis--Continuação

3.2. Instrumentos financeiros--Continuação

A Companhia baixa um ativo financeiro, apenas quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa provenientes desse ativo expiram, ou transferem o ativo e substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade para outra empresa. Na baixa de um ativo financeiro em sua totalidade, a diferença entre o valor contábil do ativo e a soma da contrapartida recebida e a receber é reconhecida no resultado.

Em 31 de dezembro de 2024, os ativos financeiros encontravam-se classificados nas seguintes categorias:

Categoria	Ativos financeiros	Mensuração
Custo amortizado	<ul style="list-style-type: none">• Caixa e equivalentes de caixa• Contas a receber• Partes relacionadas	Mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos.

Passivos financeiros

São classificados no reconhecimento inicial ao: (i) custo amortizado; ou (ii) mensurado ao valor justo por meio do resultado.

Os passivos financeiros da Companhia, estão classificados como mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos.

Os passivos financeiros são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos das transações, quando aplicável. Na data do balanço, estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos das amortizações das parcelas de principal, quando aplicável, e acrescidos dos correspondentes encargos incorridos. Os custos de transações estão apresentados como redutores do passivo circulante e não circulante, sendo apropriados ao resultado no mesmo prazo de pagamento do financiamento que o originou, com base na taxa efetiva de cada transação.

A baixa de passivos financeiros ocorre somente quando as obrigações da Companhia são extintas e canceladas ou quando vencem. A diferença entre o valor contábil do passivo financeiro baixado e a soma da contrapartida paga e a pagar é reconhecida no resultado.

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Políticas contábeis--Continuação

3.2. Instrumentos financeiros--Continuação

Passivos financeiros--Continuação

Em 31 de dezembro de 2024, os passivos financeiros encontravam-se classificados nas seguintes categorias:

Categoria	Passivos financeiros	Mensuração
Custo amortizado	<ul style="list-style-type: none">• Fornecedores• Empréstimos e financiamentos• Contas a pagar e Distratos a pagar• Partes relacionadas	Mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando os passivos são baixados, bem como pelo processo de amortização da taxa de juros efetiva.
Valor justo por meio do resultado	Credores por imóveis compromissados	Representam obrigações a pagar decorrentes de aquisição de terrenos, objeto de incorporação, que serão liquidados com recursos próprios e com valores vinculados ao recebimento do preço de venda de unidades imobiliárias vendidas (contas a receber) e venda de unidades disponíveis (estoques), portanto sendo mensurados ao valor justo.

3.3. Contas a receber e adiantamento de clientes

A comercialização das unidades é efetuada, substancialmente, durante as fases de lançamento e construção dos loteamentos. As contas a receber, nesses casos, são constituídas aplicando-se o percentual de evolução da obra (POC) sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas acumuladas a ser reconhecido, sobre o qual deduz-se as parcelas recebidas, determinando o valor das contas a receber. Quando o montante das parcelas recebidas é superior ao da receita acumulada reconhecida, o saldo é classificado como adiantamento de clientes, no passivo.

As contas a receber são, inicialmente, reconhecidas pelo valor de venda e, subsequentemente, juros e variação monetária, que são apropriados quando auferidos, obedecendo ao regime de competência, menos a provisão para distratos.

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Políticas contábeis--Continuação

3.4. Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

A Companhia efetuou financeiramente cessão de créditos de recebíveis imobiliários para a securitização e emissão de CRI. Essa cessão, quando não apresenta qualquer direito de regresso, é registrada como conta redutora do saldo de contas a receber. Quando da existência de direitos de regresso contra a Companhia, as contas a receber cedido são mantidas e em contrapartida é constituída uma conta no passivo em rubrica de empréstimos e financiamentos.

As garantias financeiras, quando a participação é adquirida (CRI subordinado e/ou fundos de liquidez) é mantida em garantia aos recebíveis alienados, são contabilizados na rubrica de outros créditos.

3.5. Imóveis a comercializar

Os imóveis prontos a comercializar estão demonstrados ao custo de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde aos custos de construção incorridos das unidades ainda não comercializadas. O custo incorrido compreende gastos com o projeto, legalização do terreno e do empreendimento, materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros relacionados. Normalmente, são realizadas operações em consórcio, nos quais os demais consorciados, em contrapartida a sua participação nas vendas, incorrem com os custos do terreno e de infraestrutura dos empreendimentos, não tendo a Companhia participação nos mesmos.

O valor líquido realizável corresponde ao fluxo de caixa esperado das suas vendas, deduzidos os custos estimados de conclusão e as despesas relacionadas com as vendas.

3.6. Capitalização de encargos financeiros

Os custos de encargos de empréstimos e financiamentos e credores por imóveis compromissados diretamente relacionados aos empreendimentos durante a fase de construção, são capitalizados como parte do custo do ativo correspondente, desde que existam empréstimos em aberto, os quais são reconhecidos ao resultado na proporção das unidades vendidas, mesmo critério dos demais custos. Todos os demais encargos são registrados como despesa no período em que são incorridos. Custos de empréstimos compreendem juros e outros custos incorridos relativos aos empréstimos, incluindo os de captação.

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Políticas contábeis--Continuação

3.7. Ajuste a valor presente

A Companhia avalia as operações que envolvem seus ativos e passivos que apresentam juros compostos na formação dos valores e quando elas são identificadas e apresentam efeitos relevantes, são ajustados a valor presente.

Entidades de incorporação imobiliária, nas vendas a prazo de unidades não concluídas, apresentam recebíveis com atualização monetária, e são descontados a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros. A reversão do ajuste a valor presente, considerando-se que parte importante do contexto operacional da Companhia é a de financiar os seus clientes, foi realizada, tendo como contrapartida o próprio grupo de receitas de incorporação imobiliária.

Desse modo, determinados elementos integrantes do ativo e do passivo são ajustados a valor presente, com base em taxas de desconto, as quais visam refletir as melhores estimativas, quanto ao valor do dinheiro no tempo.

3.8. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

As despesas de imposto de renda e contribuição social do período compreendem os tributos correntes e diferidos, ambos reconhecidos na demonstração do resultado.

O encargo de imposto de renda e contribuição social corrente e diferido é calculado com base nas leis tributárias promulgadas na data do balanço. A diretoria avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia nas declarações de impostos de renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

O imposto de renda (25%) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL (9%) são calculados observando-se suas alíquotas nominais, que conjuntamente, totalizam 34%.

Conforme facultado pela legislação tributária, em virtude da receita anual do exercício anterior, apurada em regime de caixa, ter sido inferior a R\$78.000, as controladas e coligadas optaram pelo regime de lucro presumido. Nesse caso, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais aplicam-se as alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social sobre o lucro.

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Políticas contábeis--Continuação

3.8. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro--Continuação

O imposto de renda e contribuição social diferidos são reconhecidos usando-se o método do passivo sobre as diferenças temporárias entre as bases fiscais de reconhecimento da receita de venda de imóveis (regime de caixa) e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras.

3.9. Reconhecimento da receita

Receita dos lotes vendidos

As práticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas contas de receita de reconhecimento da receita de venda de imóveis, seguem os procedimentos e orientações estabelecidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com destaque para o Ofício Circular CMV/SNC/SEP nº 2/2018, referente aos registros contábeis ao reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliárias não concluída nas companhias brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

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 (at a point in time) ou ao longo do tempo (over time), 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:

- Identificação do contrato;
- Identificação das obrigações de desempenho;
- Determinação do preço da transação;
- Alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; e
- Reconhecimento da receita.

Após avaliação interna, utilizando-se como base o referido Ofício Circular, a Companhia utilizou como política contábil o registro ao longo do tempo (over time) como a manutenção de registro da receita denominado POC (Percentage of Completion) que está alinhada ao modelo de negócio e de gestão da Companhia e plenamente integrada ao ambiente econômico e ao contexto fático e jurídico da jurisdição onde a Companhia opera.

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Políticas contábeis--Continuação

3.9. Reconhecimento da receita--Continuação

Desta forma, as práticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas contas de receita de vendas de lotes, lotes a comercializar, clientes por venda de lotes e adiantamentos recebidos de clientes seguem os procedimentos acima descritos e detalhados conforme segue:

Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado com base nos seguintes critérios: As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que o desenvolvimento do loteamento avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado "POC", que se refere ao cálculo da receita com base no percentual de execução de cada empreendimento. O método POC é calculado 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 há o lançamento destes e revisado regularmente, onde eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas revisões são refletidos no resultado da Companhia. Os custos de desenvolvimento inerentes aos lotes vendidos são apropriados ao resultado quando incorridos. As receitas de vendas apuradas, mensuradas a valor justo, incluindo atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber ou adiantamento de clientes, devido a 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, independente do prazo de recebimento do valor contratual, sendo as receitas mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida e a receber.

Os juros e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado.

As receitas de unidades imobiliárias permutadas são registradas conforme evolução da obra até a entrega das unidades concluídas, de acordo com os contratos.

A Companhia reconhece como ativo, custos incrementais para obtenção de contrato com cliente, principalmente representados por comissões e corretagens, necessários para a obtenção dos mencionados contratos. Estes custos estão registrados na rubrica "despesas antecipadas" e são amortizados pelo método de percentual de execução, descrito acima.

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Políticas contábeis--Continuação

3.9. Reconhecimento da receita--Continuação

Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas, custos ou extensão do prazo para conclusão, as estimativas iniciais serão revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado no período em que a diretoria tomou conhecimento das circunstâncias que originaram a revisão.

Nas vendas de unidades concluídas, a receita de venda dos bens é reconhecida no momento da assinatura dos compromissos de compra e venda, desde que eles tenham cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade.

3.10. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e o exercício de julgamento por parte da diretoria da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis.

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias. Na elaboração das demonstrações financeiras é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras operações. As demonstrações financeiras incluem várias estimativas referentes a provisões necessárias para passivos contingentes, provisão para distratos, determinação de provisões para tributos, custos orçados e andamento de obras, apropriação de despesas com vendas, e outras similares. Os resultados reais podem apresentar variações em relação às estimativas.

A administração monitora e revisa estas estimativas e suas premissas em bases anuais.

Estimativas e premissas contábeis críticas

A diretoria revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas se o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Políticas contábeis--Continuação

3.10. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--Continuação

Estimativas e premissas contábeis críticas--Continuação

Provisões para distrato

Em razão do ambiente jurídico em que a Companhia opera e eventual ambiente econômico desfavorável, estas estão sujeitas a pedidos de rescisões (distratos) relacionados a compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias vendidas e não entregues. Mensalmente, a Companhia efetua estudos com objetivo de avaliar a necessidade de constituição de provisão para situação de rescisões potenciais (provisão para distratos). As premissas consideram as inadimplências acima de 06 parcelas consecutivas como vendas elegíveis para a provisão e são avaliados também as despesas necessárias para a realização do distrato em casos que envolvem leilões judiciais. São consideradas todas as receitas e custos reconhecidos até aquela data, com a recomposição do custo dessas unidades ao estoque. São considerados na contabilização também fatores como a retenção contratual e os impostos diferidos sobre essas vendas.

Reconhecimento de receita

A Companhia usa o método de Porcentagem de Conclusão (POC) para contabilizar seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária e na prestação de serviços. O uso do método POC requer que a Companhia estime os custos a serem incorridos até o término do empreendimento de incorporação imobiliária para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos. Mudanças nas referidas estimativas podem afetar o montante da receita reconhecida e, conseqüentemente, do resultado do exercício.

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia. O efeito de tais revisões nas estimativas afeta o resultado, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de estimativas e Retificações de Erros.

Redução ao valor recuperável de ativos

A diretoria revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas se o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Políticas contábeis--Continuação

3.10. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--Continuação

Estimativas e premissas contábeis críticas--Continuação

Provisão para demandas judiciais

A Companhia é parte de processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as demandas referentes a processos judiciais para os quais, como resultado de acontecimentos passados, é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a demanda e uma estimativa razoável do montante possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. Os resultados reais podem divergir das estimativas da diretoria. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes significativos que forem avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados.

3.11. Novas normas, alterações e interpretações de normas aplicados pela primeira vez em 2024

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

Acordos de financiamento de fornecedores Alterações ao IAS 7 e IFRS 7

As alterações à IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa) e à IFRS 7 (equivalente ao CPC 40 (R1) - Instrumentos Financeiros: Divulgações) esclarecem as características dos acordos de financiamento de fornecedores e exigem divulgação adicional de tais acordos. Os requisitos de divulgação nas alterações visam auxiliar os usuários das demonstrações financeiras individuais e consolidadas a compreenderem os efeitos dos acordos de financiamento de fornecedores sobre os passivos, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez de uma entidade.

Como resultado da implementação das alterações, a Companhia forneceu divulgações adicionais sobre seu acordo de financiamento.

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3.12. Novas normas, alterações e interpretações de normas emitidas que não entraram em vigor

Normas emitidas, mas ainda não vigentes

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, estão descritas a seguir. A Companhia pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

IFRS 18: Apresentação e Divulgação nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em abril de 2024, o IASB emitiu o IFRS 18, que substitui o IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) Apresentação de demonstrações financeiras individuais e consolidadas). O IFRS 18 introduz novos requisitos para apresentação dentro da demonstração do resultado do exercício, incluindo totais e subtotais especificados. Além disso, as entidades são obrigadas a classificar todas as receitas e despesas dentro da demonstração do resultado do exercício em uma das cinco categorias: operacional, investimento, financiamento, impostos de renda e operações descontinuadas, das quais as três primeiras são novas.

A norma também exige a divulgação de medidas de desempenho definidas pela administração, subtotais de receitas e despesas, e inclui novos requisitos para a agregação e desagregação de demonstrações financeiras com base nas “funções” identificadas das demonstrações financeiras individuais e consolidadas primárias (primary financial statements (PFS)) e das notas explicativas.

Além disso, alterações de escopo restrito foram feitas ao IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa), que incluem a alteração do ponto de partida para determinar os fluxos de caixa das operações pelo método indireto, de “lucro ou prejuízo do período” para “lucro ou prejuízo operacional” e a remoção da opcionalidade à classificação dos fluxos de caixa de dividendos e juros. Além disso, há alterações consequentes em vários outros padrões.

O IFRS 18 e as alterações nas outras normas são entrarão em vigor para períodos de relatórios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027, com a aplicação antecipada permitida e devendo ser divulgada, embora no Brasil a adoção antecipada não seja permitida. O IFRS 18 será aplicado retrospectivamente.

A Companhia está atualmente trabalhando para identificar todos os impactos que as alterações terão nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas primárias e notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

IFRS 19: Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações

Em maio de 2024, o IASB emitiu o IFRS 19, que permite que entidades elegíveis optem por aplicar seus requisitos de divulgação reduzidos enquanto ainda aplicam os requisitos de reconhecimento, mensuração e apresentação em outros padrões contábeis IFRS. Para ser elegível, no final do período de relatório, uma entidade deve ser uma controlada conforme definido no IFRS 10 (CPC 36 (R3) – Demonstrações Consolidadas), não pode ter responsabilidade pública e deve ter uma controladora (final ou intermediária) que prepare demonstrações financeiras consolidadas, disponíveis para uso público, que estejam em conformidade com os padrões contábeis IFRS.

O IFRS 19 entrará em vigor para períodos de relatório iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027, com aplicação antecipada permitida.

Como os instrumentos patrimoniais da Companhia são negociados publicamente, ele não é elegível para pela aplicação do IFRS 19.

Alterações ao CPC 18 (R3) - Investimento em Coligada, Em Controlada e Empreendimento Controlado Em Conjunto e a ICPC 09 - Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método da Equivalência Patrimonial.

Em setembro de 2024, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) emitiu alterações ao Pronunciamento Técnico CPC 18 (R3) e à Interpretação Técnica ICPC 09 (R3), com o objetivo de alinhar as normativas contábeis brasileiras com os padrões internacionais emitidos pelo IASB.

A atualização do Pronunciamento Técnico CPC 18 contempla a aplicação do método da equivalência patrimonial (MEP) para a mensuração de investimentos em controladas nas Demonstrações Contábeis Individuais, refletindo a alteração nas normas internacionais que agora permitem essa prática nas Demonstrações Contábeis Separadas. Essa convergência harmoniza as práticas contábeis adotadas no Brasil com as internacionais, sem gerar impactos materiais em relação à norma atualmente vigente, concentrando-se apenas em ajustes de redação e na atualização das referências normativas.

A ICPC 09, por sua vez, não tem correspondência direta com normas do IASB e por consequência estava desatualizada, exigindo alterações para alinhar sua redação a fim de ajustá-lo a atualizações posteriores a sua emissão e atualmente observadas nos documentos emitidos pelo CPC.

As alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras individuais e consolidadas que se iniciam em ou após 1º de janeiro de 2025.

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Políticas contábeis--Continuação

3.12. Novas normas, alterações e interpretações de normas emitidas que não entraram em vigor--Continuação

Não se espera que as alterações tenham um impacto material nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da companhia.

Alterações ao CPC 02 (R2) Efeitos nas Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis e CPC 37 (R1) Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade

Em setembro de 2024, O Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), emitiu a Revisão de Pronunciamentos Técnicos nº 27, que contempla alterações trazidas pelo Lack of Exchangeability emitido pelo IASB, com alterações no Pronunciamento Técnico CPC 02 (R2) - Efeitos das Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis e no CPC 37 (R1) - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade.

As alterações buscam definir o conceito de moeda conversível e orientam sobre os procedimentos para moedas não conversíveis, determinando que a conversibilidade deve ser avaliada na data de mensuração com base no propósito da transação. Caso a moeda não seja conversível, a entidade deve estimar a taxa de câmbio que reflita as condições de mercado. Em situações com múltiplas taxas, deve-se utilizar a que melhor represente a liquidação dos fluxos de caixa.

O pronunciamento também destaca a importância das divulgações sobre moedas não conversíveis, para que os usuários das demonstrações contábeis compreendam os impactos financeiros, riscos envolvidos e critérios utilizados na estimativa da taxa de câmbio.

As alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras anuais que se iniciam em ou após 01 de janeiro de 2025. A adoção antecipada é permitida, mas deve ser divulgada. Não se espera que as alterações tenham um impacto material nas demonstrações financeiras da Companhia.

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Caixa e bancos	13	3	3.493	5.993
Aplicações financeiras	41	7	1.176	1.422
	54	10	4.669	7.415

As aplicações financeiras são mantidas com a finalidade de atender a compromissos de caixa da Companhia e de suas controladas. Consideram-se equivalentes de caixa as aplicações financeiras de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa, estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor sendo representadas substancialmente por Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) e fundos referenciados DI e são resgatáveis em prazo inferior a 90 dias. As aplicações financeiras são remuneradas entre 96% até 103% de rendimento do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

5. Contas a receber

5.1. Composição do contas a receber

Na avaliação da Administração a venda possui como garantia real o próprio imóvel, o qual apresenta histórico de valorização.

As contas a receber em 31 de dezembro de 2024 e 2023 referente à venda de unidades imobiliárias, já deduzidas das parcelas recebidas, são assim representadas:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Contas a receber - venda de lotes	-	-	377.340	395.782
Contas a receber - prestação de serviços	-	3	447	97
Provisão para distrato (i)	-	-	(46.417)	(68.736)
	-	3	331.370	327.143
Circulante	-	3	78.492	99.499
Não circulante	-	-	252.878	227.644

- (i) A Administração efetuou uma análise de sua carteira de recebíveis e constituiu a provisão para os contratos que considera apresentar riscos de não geração de entradas de fluxo de caixa, com base em uma análise individual e histórica de distrato, considerando aquelas que possuem mais de seis parcelas consecutivas de atraso.

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

5. Contas a receber--Continuação

5.1. Composição do contas a receber--Continuação

O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está refletido nas demonstrações financeiras, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas. As contas a receber de vendas de imóveis estão substancialmente atualizadas pela variação do Índice de Preços ao Consumidor (IPCA) ou Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M/FGV), acrescidos de juros que variam entre 6% e 12% ao ano, a partir da data de assinatura dos compromissos particulares de compra e venda.

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 foi considerada a taxa média anual de 6% para cálculo do ajuste a valor presente para as vendas realizadas. As premissas adotadas pela diretoria da Companhia para o cálculo do ajuste a valor presente são consistentes nos exercícios, não ocorrendo, portanto, mudanças de premissas ao longo dos exercícios apresentados. O efeito do ajuste a valor presente em 31 de dezembro de 2024 é de aproximadamente R\$87.950 (R\$92.579 em 31 de dezembro de 2023) com base na carteira de contas a receber a longo prazo.

5.2. Distribuição por data de vencimento do contas a receber

As contas a receber de vendas de imóveis estão substancialmente atualizadas pela variação do Índice Geral de Preço de Mercado (IGP-M), acrescido de juros médios de 1% ao mês até a entrega do empreendimento. As contas a receber de lotes/imóveis não concluídos foram mensurados a valor presente.

Abertura do contas a receber de vendas de lotes por vencimento:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
1. A vencer	-	3	360.487	378.233
2. Vencido até 90 dias	-	-	4.910	5.433
3. Vencido até 180 dias	-	-	2.040	1.832
4. Vencido a mais de 180 dias	-	-	10.350	10.284
Total	-	3	377.787	395.782

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

5. Contas a receber--Continuação

5.3. Movimentação da provisão para distrato

	Consolidado
Saldo em 31/12/2022	(68.332)
Movimentação	(404)
Saldo em 31/12/2023	(68.736)
Movimentação	22.319
Saldo em 31/12/2024	(46.417)

6. Imóveis a comercializar

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Terrenos e imóveis em aprovação	9.119	10.817
Imóveis em construção	91.690	27.347
Imóveis concluídos	37.833	37.951
Encargos capitalizados	4.838	4.838
Provisão para distratos	10.048	20.145
	153.528	101.098
Circulante	142.325	90.281
Não circulante	11.203	10.817

A classificação dos imóveis destinados à venda entre o ativo circulante e o ativo não circulante é realizada tomando-se por base a expectativa de prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente pela Administração. Em 2024, a Companhia não efetuou compra de novos imóveis, desta forma a movimentação na conta de imóveis correspondeu à gastos de aprovação dos terrenos existentes, evolução de obra e reconhecimento no resultado das unidades vendidas.

Encargos financeiros provenientes de empréstimos aplicados nos empreendimentos imobiliários são capitalizados ao grupo de estoques e apropriados ao resultado, observando os mesmos critérios de apropriação da receita de incorporação imobiliária. Esses encargos não impactam no percentual de reconhecimento da receita do empreendimento. Não houve encargos financeiros capitalizados no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (R\$ 2.254 em 31 de dezembro de 2023).

Considerando que a Companhia registrou provisão de distratos ao fluxo total das unidades vendidas com parcelas vencidas há mais de 180 (cento e oitenta) dias, foi considerada a recomposição do custo do imóvel dessas unidades, com o retorno da unidade para o estoque pelo seu valor de custo.

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Partes relacionadas

As transações com partes relacionadas são realizadas conforme acordo entre as partes, não possuem vencimento determinado. Os saldos estão a seguir apresentados:

7.1 Contas a receber com partes relacionadas

Ativo	Devedor	Modalidade	Controladora		Consolidado	
			31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
BrDU - Controladora	Vanderlan Moura	Mútuo, remunerado à 0,7% a.m. + IPCA	2.122	2.124	2.122	2.124
BrDU - Controladora	Vanderlan Moura Júnior	Mútuo, remunerado à 1% a.m. + IPCA	723	1.409	723	1.409
BrDU - Controladora	Terrano Empre. Imobiliários	Mútuo, sem remuneração	-	160	-	160
BrDU - Controladora	Domo participações	Mútuo, sem remuneração	91	95	91	95
BrDU - Controladora	ALX Participações Ltda.	Mútuo, sem remuneração	3.509	2.619	3.509	2.619
BrDU - Controladora	Ferraz & Consultores	Mútuo, remunerado à 0,94% a.m. + IPCA	969	748	969	748
BrDU - Controladora	Huna Imóveis	Mútuo, sem remuneração	1.242	221	1.612	221
BrDU - Controladora	JFG Construções e participações	Mútuo, sem remuneração	8.679	-	8.679	-
BrDU - Controladora	TAJ Empreend. e Participações S.A.	Mútuo, sem remuneração	516	362	516	362
BrDU - Controladora	BRDU SPE GYN03 LTDA	Mútuo, sem remuneração	416	-	-	-
BrDU Spe Coimbra Ltda	Guilherme Guimarães Rosa	Mútuo, sem remuneração	-	-	10.635	-
BrDU Spe Gyn03 Ltda	Vanderlan Moura	Mútuo, sem remuneração	-	-	138	-
BrDU Spe Gyn03 Ltda	Vanderlan Moura Júnior	Mútuo, sem remuneração	-	-	30	-
TAJ Empre. E Participações S.A.	ADIB	Mútuo, sem remuneração	-	-	557	313
TAJ Empre. E Participações S.A.	Carlos Tadeu	Mútuo, sem remuneração	-	-	698	-
BrDU Gyn03 Investimentos Ltda	Vanderlan Moura	Mútuo, sem remuneração	-	-	3.309	-
BrDU Gyn03 Investimentos Ltda	Vanderlan Moura Júnior	Mútuo, sem remuneração	-	-	1.441	-
Consolidado	Outras	Mútuo, sem remuneração	3	-	-	15
Total			18.270	7.738	35.029	8.066

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Partes relacionadas--Continuação

7.2 Contas a pagar com partes relacionadas

Passivo	Devedor	Modalidade	Controladora		Consolidado	
			31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
BrDU Urbanismo	JFG Construções e Participações	Mútuo, remunerado à 12,00% a.a. + IPCA	24.896	10.749	24.896	10.749
BrDU Urbanismo	BrDU SPE Imperatriz Participações	Mútuo, sem remuneração	-	165	-	-
BrDU Urbanismo	SPE Luziânia S/A	Mútuo, sem remuneração	20.114	20.114	-	-
BrDU Urbanismo	Água Brasil Imperatriz 04	Mútuo, sem remuneração	1.422	1.422	-	-
BrDU Urbanismo	Água Brasil Imperatriz 03	Mútuo, sem remuneração	1.853	1.853	-	-
BrDU Urbanismo	BrDU SPE Zurique Ltda	Mútuo, sem remuneração	4.304	4.149	-	-
BrDU Urbanismo	BrDU SPE Orlando Ltda	Mútuo, sem remuneração	446	446	-	-
BrDU Urbanismo	BrDU Alta Vista Investimentos Ltda	Mútuo, sem remuneração	12.526	12.525	-	-
BRDU Consultoria Imobiliário Ltda	R015 BREF Loteamentos	Mútuo, sem remuneração	-	-	3.577	-
BRDU SPE Coimbra	Guilherme Guimarães Rosa	Mútuo, sem remuneração	-	-	5.269	-
GUIMARAES ROSA	Guilherme Guimarães Rosa	Mútuo, sem remuneração	-	-	667	-
BRDU SPE GYN03 LTDA	Vanderlan Moura	Mútuo, sem remuneração	-	-	138	-
BRDU SPE GYN03 LTDA	Real Investimentos	Mútuo, sem remuneração	-	-	305	-
BRDU GYN03 INVESTIMENTOS LTDA	Real Investimentos	Mútuo, sem remuneração	-	-	-	-
Consolidado	Outras	Mútuo, sem remuneração	-	-	162	-
Total			65.561	51.423	35.014	10.749
		Circulante	-	10.749	-	10.749
		Não circulante	65.561	40.674	35.014	-

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8 Investimentos

8.1 Composição dos investimentos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Investimentos em controladas	152.997	144.651	-	-
Investimentos em coligadas	13.362	9.552	13.362	9.552
Total investidas (i)	166.359	154.203	13.362	9.552
Provisão para perdas em investimento (ii)	(14.893)	(22.500)	-	-
Total do Investimento em controladas e coligadas	151.466	131.703	-	9.552
Outros investimentos (iii)	194	93	4.232	2.048
Total do investimento líquido da provisão (i)+(ii)+(iii)	151.660	131.796	17.594	11.600

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Investimentos--Continuação

8.2 Informações relevantes sobre as controladas e coligadas em 31 de dezembro de 2024

Bloco / Empresa	Ativo			Passivo			Resultado	
	Circulante	Não circulante	Total	Circulante	Não circulante	Patrimônio líquido	Total	Lucro líquido
Água Brasil Imperatriz Investimentos - SCP invest	-	13.900	13.900	-	802	13.098	13.900	3.905
Brasil Participações Imobiliárias Ltda	40	2.106	2.146	56	(15)	2.105	2.146	844
BrDU Consultoria Imobiliária Ltda	965	7.632	8.597	1.465	3.993	3.139	8.597	(184)
BrDU Campo Grande 01 Empreendimentos Ltda	12.925	26.016	38.941	5.521	32.726	694	38.941	(3.413)
BrDU SPE Coimbra Ltda	13.995	18.766	32.761	3.079	23.120	6.562	32.761	4.832
BrDU SPE Cuiabá 01 Ltda	10.799	11.474	22.273	6.184	10.846	5.243	22.273	(5.301)
BrDU SPE Florença Empreendimentos Ltda	127	-	127	-	9	118	127	29
BrDU SPE Genebra Ltda. (a)	6.729	15.342	22.071	4.597	21.726	(4.252)	22.071	(6.818)
BrDU SPE Hidrolândia 01 Empre. Ltda	103	2.784	2.887	-	-	2.887	2.887	(56)
Água Brasil SPE Imperatriz 03 Ltda	9.749	10.491	20.240	582	11.918	7.740	20.240	321
Água Brasil SPE Imperatriz 04 Ltda	14.119	12.865	26.984	2.582	16.579	7.823	26.984	(4.109)
BrDU SPE Luziânia 03	-	-	-	-	-	-	-	(21)
BrDU SPE Orlando Ltda	1.095	4.561	5.656	224	2.940	2.492	5.656	964
BrDU SPE Parque da Mata Ltda	5.010	9.926	14.936	2.577	12.089	270	14.936	258
BrDU SPE São Mateus Ltda. (a)	2.978	2.662	5.640	1.438	2.721	1.481	5.640	458
BrDU SPE Varsóvia Ltda	20.380	9.713	30.093	726	10.056	19.311	30.093	4.598
BrDU Alta Vista Investimentos Ltda	11.219	38.573	49.792	10.204	24.740	14.848	49.792	1.886
SPE Parque dos Ventos Ltda	2.262	8.398	10.660	912	6.118	3.630	10.660	2.043
BrDU Imperatriz Participações Ltda	150	(153)	(3)	-	-	(3)	(3)	(3)
BrDU SPE Luziânia S.A	12.078	48.359	60.437	5.361	25.290	29.786	60.437	(1.483)
BrDU SPE Zurique Ltda	13.529	53.938	67.467	3.533	32.940	30.994	67.467	9.466
BrDU SPE Tangara da Serra 03 Ltda (a)	18.140	17.520	35.660	3.615	26.082	5.963	35.660	5.542
BrDU SPE Gyn03 Investimento Ltda	301	10.637	10.938	1.027	2.470	7.441	10.938	331
TAJ Empreendimentos e Participação S/A (a)	56.847	7.058	63.905	275	57.270	6.360	63.905	(1.847)
BrDU SPE Itupeva Ltda	9.773	20.966	30.739	3.977	21.899	4.863	30.739	(271)
BrDU SPE Tangara da Serra Ltda (a)	4.794	11.662	16.456	8.223	18.626	(10.393)	16.456	(2.501)
BrDU SPE Tangara da Serra 04 SPE Ltda	14.397	10.191	24.588	965	20.560	3.063	24.588	2.836
BRDU Empreendimentos imobiliários SPE 02 Ltda	-	3.738	3.738	-	3.271	467	3.738	(72)
BRDU TGS06 Investimentos Ltda	-	2	2	-	-	2	2	(6)
BRDU SPE Várzea Grande Ltda	22.611	42.295	64.906	14.412	33.530	16.964	64.906	3.321

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Investimentos—Continuação

8.3 Informações relevantes sobre as controladas e coligadas em 31 de dezembro de 2023

Bloco / Empresa	Ativo			Passivo			Resultado	
	Circulante	Não circulante	Total	Circulante	Não circulante	Patrimônio líquido	Total	Lucro líquido (prejuízo)
São Mateus Consolidado	3.682	1.614	5.296	2.853	4.011	(1.568)	5.296	(2.142)
Tangará Consolidado	9.886	12.133	22.019	7.670	25.325	(10.976)	22.019	(2.244)
Cuiabá Consolidado	17.970	12.664	30.634	3.886	17.121	9.628	30.634	1.592
Luziânia Consolidado	15.881	46.776	62.656	3.703	30.135	28.819	62.656	(6.574)
Varsóvia Consolidado	22.318	8.427	30.745	149	9.156	21.440	30.745	(4.619)
Água Brasil 03 Consolidado	9.947	9.216	19.163	536	12.501	6.126	19.163	(758)
SPE Zurique Consolidado	16.006	50.949	66.955	5.652	39.626	21.677	66.955	136
Água Brasil investimentos Consolidado	-	10.082	10.082	892	-	9.189	10.082	(1)
Consultoria Imobiliária Consolidado	696	891	1.588	1.230	82	276	1.588	(792)
Consultoria Imobiliária Consolidado	11.304	15.100	26.405	5.394	19.767	1.244	26.405	(6.237)
Consultoria Imobiliária Consolidado	1.078	4.143	5.220	363	2.721	2.136	5.220	(170)
Água Brasil 04 Consolidado	12.926	18.309	31.235	2.623	14.178	14.434	31.235	(11.385)
SPE Coimbra Consolidado	5.176	11.067	16.243	3.185	10.645	2.412	16.243	329
SPE Itupeva Consolidado	10.614	23.787	34.401	9.127	22.930	2.343	34.401	(301)
BRDU Alta Vista Consolidado	15.864	27.258	43.122	10.753	20.921	11.447	43.122	7.226
BRDU GYN 03 Consolidado	301	5.249	5.550	743	2.378	2.429	5.550	(446)
BRASIL PARTICIPACOES IMOBILIARIAS LTDA	51	1.958	2.009	29	-	1.980	2.009	539
BRDU SPE LUZIANIA 03	-	7.039	7.039	-	-	7.039	7.039	(50)
BRDU SPE HIDROLANDIA 01 EMPREENDIMENTOS LTDA (DUBAI)	51	2.822	2.874	-	-	2.874	2.874	9
BRDU SPE PARQUE DA MATA LTDA	6.759	9.845	16.605	2.704	14.030	(129)	16.605	(37)
BRDU CAMPO GRANDE 01 EMPREENDIMENTOS LTDA	19.847	27.021	46.867	6.331	35.967	4.570	46.867	2.768
SPE PARQUE DOS VENTOS LTDA	4.913	7.695	12.608	2.648	7.624	2.336	12.608	1.546
TAJ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A	1	6.509	6.510	1.554	3.612	1.343	6.510	(3.916)
TANGARA DA SERRA 03 SPE LTDA	19.736	13.476	33.212	7.781	30.760	(5.329)	33.212	(3.006)

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Investimentos--Continuação

8.4 Movimentação dos investimentos em controladas em 31 de dezembro de 2024

Controladas	Saldo 31/12/2023	AFAC	Distribuição de lucro	Equivalência Patrimonial	Baixa	Outros	Saldo 31/12/2024
Água Brasil Imperatriz Investimentos - SCP (Zurique)	10.485	91	(854)	3.905	-	(1.092)	12.535
Brasil Participações Imobiliárias Ltda	1.980	127	(846)	844	-	1	2.106
BrDU Consultoria Imobiliária Ltda	188	61.499	(58.263)	(184)	-	(101)	3.139
BrDU Campo Grande 01 Empreendimentos Ltda	4.570	148	(384)	(3.413)	-	(226)	695
BrDU SPE Coimbra Ltda	2.038	1.019	(71)	4.832	-	(1.245)	6.573
BrDU SPE Cuiabá 01 Ltda	9.624	1.123	(757)	(5.301)	-	585	5.274
BrDU SPE Florença Empreendimentos Ltda	104	2	-	29	-	(17)	118
BrDU SPE Genebra Ltda.	1.245	4.288	(2.206)	(6.818)	-	(760)	(4.251)
BrDU SPE Hidrolândia 01 Empre. Ltda	2.874	69	-	(56)	-	(38)	2.849
Água Brasil SPE Imperatriz 03 Ltda	6.719	1.046	(346)	321	-	-	7.740
Água Brasil SPE Imperatriz 04 Ltda	14.188	1.466	(223)	(4.109)	-	(3.499)	7.823
BrDU SPE Luziânia 03 (a)	6.448	29	-	(21)	(6.456)	-	-
BrDU SPE Orlandia Ltda	2.136	276	(74)	964	-	(809)	2.493
BrDU SPE Parque da Mata Ltda	(129)	2.592	(2.368)	258	-	(9)	344
BrDU SPE São Mateus Ltda. (a)	(1.568)	732	(399)	458	-	2.258	1.481
BrDU SPE Varsóvia Ltda	9.950	-	-	1.659	-	(1.973)	9.636
BrDU Alta Vista Investimentos Ltda	9.263	3.899	(113)	1.886	-	(88)	14.847
SPE Parque dos Ventos Ltda	(1.948)	1.641	(2.034)	2.043	-	3.928	3.630
BrDU Imperatriz Participações Ltda	33	91	(308)	(1)	-	(119)	(304)
BrDU SPE Luziânia S.A	28.819	3.674	(810)	(1.483)	-	(414)	29.786
BrDU SPE Zurique Ltda	27.252	-	-	4.733	-	(16.186)	15.799
BrDU SPE Tangara da Serra 03 Ltda	(5.879)	10.273	(2.457)	5.542	-	(1.516)	5.963
BrDU SPE Gyn03 Investimento Ltda	2.243	6.584	-	331	(416)	(1.300)	7.442
TAJ Empreendimentos e Participação S/A	940	3.253	-	(1.847)	-	2.106	4.452
BrDU SPE Itupeva Ltda	1.552	3.456	(1.261)	(271)	-	1.387	4.863
BrDU SPE Tangara da Serra Ltda	(10.976)	3.189	(1.517)	(2.501)	-	1.412	(10.393)
BrDU SPE Tangara da Serra 04 SPE Ltda	-	3.334	(2.879)	2.836	-	(292)	2.999
BRDU Empreendimentos imobiliários SPE 02 Ltda	-	539	-	(72)	-	-	467
BRDU TGS06 Investimentos Ltda	-	2	-	(6)	-	2	(2)
A - Total controladas	122.151	114.442	(78.170)	4.558	(6.872)	(18.005)	138.104
Coligadas	Saldo 31/12/2023	AFAC	Distribuição de lucro	Equivalência Patrimonial	Baixa	Outros	Saldo 31/12/2024
SPE Várzea Grande Ltda.	9.552	489	-	3.321	-	-	13.362
B - Total do investimento em coligadas	9.552	489	-	3.321	-	-	13.362
C - Total do investimento em controladas e coligadas	131.703	114.931	(78.170)	7.879	(6.872)	(18.005)	151.466

- (a) Em 2018, houve uma mudança no quadro societário do BrDU SPE Luziânia S.A, em que um dos acionistas, a Ki-boi Agropecuária Ltda, recebeu como parte da distribuição de dividendos, a área que estava integralizada no capital social da BrDU SPE Luziânia 03 Ltda. No entanto, essa área estava invadida pelo MST, ficando a ônus da BrDU Urbanismo S.A, a reintegração de posse e entrega do terreno para a parceira a área livre e desembaraçada. O processo nº 5132385-88.2020.8.09.0100 tramitou, e na data de 04/05/2024, o oficial de Justiça efetivamente certificou que o terreno estava desocupado. Em setembro de 2024, a BrDU SPE Luziânia 03 Ltda foi transferida integralmente à parceira e o investimento foi baixado na rubrica de outros resultados operacionais.

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Investimentos--Continuação

8.5 Movimentação dos investimentos em controladas em 31 de dezembro de 2023

Controladas	Saldo 31/12/2022	AFAC	Distribuição de lucro	Equivalência Patrimonial	Outros	Saldo 31/12/2023
Água Brasil Imperatriz Investimentos - SCP invest. (51)	10.385	100	-	-	-	10.485
Brasil Participações Imobiliárias Ltda.	2.250	101	(1.076)	705	-	1.980
BrDU Itupeva Investimentos Ltda (69)	(11)	11	-	-	-	-
BrDU Consultoria Imobiliária Ltda.	233	30.144	(29.631)	(558)	-	188
BrDU Campo Grande 01 Empreendimentos Ltda.	2.950	20	(1.138)	2.738	-	4.570
BrDU SPE Coimbra Ltda.	6.252	1.020	-	(5.234)	-	2.038
BrDU SPE Cuiabá 01 Ltda.	7.556	2.410	(1.919)	1.577	-	9.624
BrDU SPE Florença Empreendimentos Ltda.	(78)	280	-	(98)	-	104
BrDU SPE Genebra Ltda.	1.566	5.038	(5.388)	29	-	1.245
BrDU SPE Hidrolândia 01 Empre. Ltda. (Dubai)	2.861	4	-	9	-	2.874
Água Brasil SPE Imperatriz 03 Ltda.	6.789	990	(395)	(665)	-	6.719
Água Brasil SPE Imperatriz 04 Ltda.	14.589	1.227	(323)	(1.305)	-	14.188
BrDU SPE Luziânia 03	6.448	50	-	(50)	-	6.448
BrDU SPE Orlando Ltda.	2.196	190	(81)	(169)	-	2.136
BrDU SPE Parque da Mata Ltda.	563	1.808	(2.463)	(37)	-	(129)
BrDU SPE São Mateus Ltda.	432	985	(872)	(2.113)	-	(1.568)
BrDU SPE Varsóvia Ltda.	10.295	-	-	(345)	-	9.950
BrDU Alta Vista Investimentos Ltda.	3.232	4.196	(368)	2.203	-	9.263
SPE Parque dos Ventos Ltda.	(3.631)	1.217	(771)	1.237	-	(1.948)
BrDU Imperatriz Participações Ltda.	115	1	(81)	(2)	-	33
BrDU SPE Luziânia S.A.	33.540	2.687	(898)	(6.510)	-	28.819
BrDU SPE Zuriqie Ltda (48)	25.988	17	-	1.247	-	27.252
BrDU SPE Tangara da Serra 03 Ltda	(5.835)	10.347	(8.529)	(1.862)	-	(5.879)
BrDU SPE Gyn03 Investimento Ltda.	449	1.506	-	(159)	(1.160)	636
TAJ Empreendimentos e Participação S/A (a)	-	3.618	-	(2.741)	63	940
BrDU SPE Gyn03 Ltda.	(109)	-	-	(579)	2.295	1.607
BrDU SPE Itupeva Ltda	3.421	1.424	(1.041)	(2.252)	-	1.552
BrDU SPE Tangara da Serra Ltda	(11.738)	5.102	(2.129)	(2.211)	-	(10.976)
A - Total do investimento controladas	120.708	74.493	(57.103)	(17.145)	1.198	122.151
Coligadas	Saldo 31/12/2022	AFAC	Distribuição de lucro	Equivalência Patrimonial	Outros	Saldo 31/12/2023
SPE Várzea Grande Ltda.	15.433	-	-	(5.881)	-	9.552
B - Total do investimento em coligadas	15.433	-	-	(5.881)	-	9.552
C - Total do investimento em controladas e coligadas	136.141	74.493	(57.103)	(23.026)	1.198	131.703

(a) Em 12 de janeiro de 2023, a Companhia ingressou no quadro societário da TAJ Empreendimentos e Participações S.A. com o valor subscrito total de R\$ 4.079 (integralizado de R\$ 3.618) que representa 70% do percentual da investida. A investida será administrada por uma diretoria, constituída por 2 (dois) Diretores, sempre assinando em conjunto, ambos indicados pela acionista BRDU URBANISMO S.A. Os demais sócios terrenistas possuem 30%.

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Empréstimos e financiamentos

9.1 Composição dos empréstimos e financiamentos em 31 de dezembro de 2023 e 2024

A Companhia analisou as cláusulas financeiras restritivas (*covenants*) dos contratos de dívidas e seus possíveis impactos para 31 de dezembro de 2024, e não identificou descumprimentos.

a) Composição dos empréstimos e financiamentos

Devedor	Empréstimos - capital de giro	Média Juros (a.a.)	Valor da operação - R\$	Período		Garantia	Consolidado			Consolidado		
				Início	Fim		Circulante	Não circulante	Total	Circulante	Não circulante	Total
BrDU Urbanismo S.A.	Sicoob	15,03%	187	jul/21	jul/26	AF de Veículo	9	22	31	45	40	85
BrDU Urbanismo S.A.	Sicoob – Cheque especial	48%	22	dez/24	jan/25	-	22	-	22	-	-	-
Tangará da Serra Spe 3	Sicoob – Cheque especial	48%	1	dez/24	jan/25	-	1	-	1	-	-	-
Projeto Rio Vermelho Empreendimentos Imob. Ltda.	Sicoob – Cheque especial	48%	10	dez/24	jan/25	-	10	-	10	-	-	-
BrDU SPE Luziânia S.A.	Sicoob	7,55% + CDI	3.867	ago/18	jan/26	Imóvel	552	55	607	-	1.151	1.151
Tangara da Serra 03 SPE Ltda.	Sicoob	14.71% + CDI	862	dez/22	dez/25	Fidejussória	304	-	304	608	-	608
			4.949				898	77	975	653	1.191	1.844
	Securitizações											
BrDU SPE São Mateus Ltda. (i)	Habitasec Securitizadora	9,5% + IPCA	60.000	dez/18	jan/29	Recebíveis	669	2.115	2.784	758	2.716	3.474
BrDU SPE Tangara da Serra Ltda. (i)	Habitasec Securitizadora	9,5% + IPCA	60.000	dez/18	jan/29	Recebíveis	3.821	12.070	15.891	4.309	15.459	19.768
BrDU SPE Cuiabá Ltda. (i)	Habitasec Securitizadora	9,5% + IPCA	60.000	dez/18	jan/29	Recebíveis	1.372	4.340	5.712	1.594	5.642	7.236
Projeto Rio Vermelho Empreendimentos Imob. Ltda.(i)	Habitasec Securitizadora	9,5% + IPCA	60.000	dez/18	jan/29	Recebíveis	913	8.775	9.688	998	9.681	10.679
BrDU SPE Luziânia S.A. (i)	Habitasec Securitizadora	9,5% + IPCA	60.000	dez/18	jan/29	Recebíveis	1.832	15.752	17.584	1.786	17.469	19.255
Água Brasil SPE Imperatriz 03 Ltda. (ii)	Virgo Securitizadora	11,50% + IPCA	40.000	jan/21	fev/34	Recebíveis	185	1.790	1.975	206	1.962	2.168
Água Brasil SPE Imperatriz 04 Ltda. (ii)	Virgo Securitizadora	11,50% + IPCA	40.000	jan/21	fev/34	Recebíveis	133	1.327	1.460	147	1.457	1.604
BrDU SPE Zurique LTDA (ii)	Virgo Securitizadora	11,50% + IPCA	40.000	jan/21	fev/34	Recebíveis	858	8.352	9.210	944	9.169	10.113
BrDU SPE Orlando Ltda. (ii)	Virgo Securitizadora	9,20% + IPCA	52.000	fev/20	fev/34	Recebíveis	44	429	473	50	470	520
BrDU SPE Parque da Mata Ltda. (iii)	True Securitizadora	8,75% + IPCA	47.698	dez/21	nov/33	Recebíveis	1.799	7.697	9.496	1.425	8.777	10.202
BrDU SPE Itupeva Ltda. (iii)	True Securitizadora	8,75% + IPCA	47.698	dez/21	nov/33	Recebíveis	1.971	8.428	10.399	1.575	9.706	11.281
BrDU SPE Vermont Ltda.(iii)	True Securitizadora	8,75% + IPCA	47.698	dez/21	nov/33	Recebíveis	3.148	13.464	16.612	2.494	15.402	17.896
SPE Parque dos Ventos Ltda.(iii)	True Securitizadora	8,75% + IPCA	47.697	dez/21	nov/33	Recebíveis	700	5.245	5.945	1.214	7.449	8.663
Guimarães Rosa Incorporadora (iv)	True Securitizadora	8,25% + IPCA	26.000	jul/19	jul/29	Recebíveis	1.680	6.003	7.683	1.717	7.865	9.582
BrDU Gyn 03	Caixa Econômica Federal	18%	3.500	out/22	dez/27	Imóvel	735	1.469	2.204	740	2.378	3.118
BrDU Campo Grande 01 Empreendimentos Ltda. (v)	Virgo Securitizadora	9,25% + IPCA	33.000	fev/20	fev/34	Recebíveis	2.256	22.645	24.901	2.252	23.757	26.009
			725.291				22.116	119.901	142.017	22.209	139.359	161.568
						Total	23.014	119.978	142.992	22.862	140.550	163.412

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Empréstimos e financiamentos--Continuação

a) Composição dos empréstimos e financiamentos--Continuação

- (i) Em dezembro de 2018, a BrDU Urbanismo S.A. por meio da Habitasec Securitizadora emitiu o Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI - da 124ª Série da 1ª emissão no montante total de R\$ 60.000 (com taxas de juros remuneratórios de 9,50% ao ano, com base de 360 dias e atualização monetária mensal pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor - IPCA divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE. Nas operações deste CRI, a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Imobiliários S.A. atuou na qualidade de agente fiduciário. O pagamento ocorrerá de forma mensal, sendo a primeira parcela no dia 21 de fevereiro de 2019, e a última no dia 21 de janeiro de 2029. Os créditos imobiliários decorrentes das CCBs devedoras correspondem às seguintes SPEs: BrDU SPE Várzea Grande Ltda, BrDU SPE Tangará da Serra Ltda, BrDU SPE Cuiabá Ltda, BrDU SPE São Mateus Ltda.
- (ii) Em fevereiro de 2021, a Companhia BrDU Urbanismo S.A., por meio da Virgo Securitizadora, emitiu o Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) da 146ª Série, no montante total de R\$ 40.000, com juros remuneratórios de 11,50% ao ano, com base em 252 dias úteis e atualização monetária mensal conforme a variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA). A data de vencimento da operação será em abril de 2034. As empresas envolvidas na operação de CRI são Água Brasil Imperatriz 03 Ltda, Água Brasil Imperatriz 04 Ltda, BrDU SPE Zurique Ltda, BrDU SPE Orlando Ltda, BrDU SPE Luziânia S.A. e Projeto Rio Vermelho Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Em janeiro de 2020, a Companhia, por meio da Isec Securitizadora S.A., atualmente Virgo Securitizadora, emitiu os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) das 71ª e 72ª Séries, nos valores de R\$ 33.000 e R\$ 52.000, respectivamente, sem garantia real e representativos da totalidade dos direitos creditórios oriundos das Cédulas de Crédito Bancário (CCBs), emitidas pelas empresas BrDU Campo Grande 01 (Série 70ª) e BrDU SPE Itupeva Ltda, BrDU SPE Vermont Ltda, BrDU SPE Parque da Mata Ltda e BrDU SPE Parque dos Ventos Ltda (Séries 71ª e 72ª). Estes serão remunerados a 9,25% e 9,00% ao ano, respectivamente, e atualizados pelo IPCA. O prazo de vencimento de ambos é fevereiro de 2034. Esta operação de CCBs foi quitada, conforme descrito abaixo. Parte dos recursos obtidos com a emissão da CRI da 474ª Série foi utilizada para a quitação total dos CRIs das 71ª e 72ª Séries, da 4ª emissão da Virgo Companhia de Securitização. Os CRIs foram resgatados em 29 de dezembro de 2021, no total de R\$ 49.140 mais R\$ 2.860, não restando obrigações pecuniárias pendentes perante os investidores, incluindo despesas e honorários, conforme o termo de quitação emitido em 05 de janeiro de 2022.

- (iii) Em dezembro de 2021, a BrDU Urbanismo S.A. através da True Securitizadora emitiu o Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI - da 474ª Série da 1ª emissão no montante total de R\$ 58.200 (com juros remuneratórios de 8,75% ao ano e atualização monetária mensal pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor - IPCA), representativo da integralidade dos direitos creditórios oriundos das Cédulas de Crédito Bancário - CCBs, de emissão das seguintes empresas: BrDU SPE Itupeva Ltda, BrDU SPE Parque da Mata Ltda, BrDU SPE Vermont Ltda e BrDU SPE Parque dos Ventos Ltda. O prazo de vencimento é novembro de 2033. A cessão fiduciária de direitos creditórios foi constituída sobre a totalidade dos direitos creditórios das cedentes. Todas as cedentes permanecerão coobrigadas durante a vigência da operação.
- (iv) Em julho de 2019, a BrDU Urbanismo S.A. através da True Securitizadora emitiu os Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI - de 220ª, 221ª e 222ª série, no montante total de R\$ 26.000, sendo distribuídos em R\$ 8 (220ª), R\$ 8 (221ª) e R\$ 10 (222ª), respectivamente. De acordo com as cédulas de crédito na forma da lei de acordo com Termo de Securitização formalizado entre as partes, com taxa de juros 8,25 % e atualização monetária pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, com vencimento em julho de 2029.
- (v) Em janeiro de 2020, a BrDU Urbanismo S.A. através da Isec Securitizadora, atual Virgo Securitizadora, emitiu o Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI - da 70ª Série no montante total de R\$ 33.000 (com taxa de juros remuneratórios de 9,25% ao ano, base 252 dias úteis e atualização monetária mensal pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA) A data de vencimento da operação ocorrerá em fevereiro de 2034. O saldo do CRI é representativo da integridade dos direitos creditórios oriundos da empresa BrDU Campo Grande 01 Empreend. Ltda.

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Empréstimos e financiamentos--Continuação

b) Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2022	225.270	404.155
Captação de recursos	-	3.648
Encargos financeiros - passivo	26.047	53.434
Juros sobre empréstimos e financiamentos pagos	(11)	(16.590)
Amortização de empréstimos e financiamentos	(81)	(30.095)
Conversão de debêntures (a)	(251.140)	(251.140)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	85	163.412
Captação	-	-
Encargos financeiros - passivo	-	22.175
Juros sobre financiamentos pagos	-	(14.203)
Amortização de financiamentos	(31)	(28.392)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	54	142.992

(a) O Fundo BREF III - Fundo de Investimento em Participações, através de uma operação de conversão de debêntures em ações ordinárias, exerceu a opção de conversão da dívida mantida em ações da Companhia. Neste processo, um total de 9.353.229 debêntures conversíveis foram convertidas, extinguindo o empréstimo correspondente e transferindo o valor para o capital social da Companhia. A conversão teve como efeito a liquidação da obrigação financeira da BrDU com o BREF III - Fundo de Investimento em Participações, sem a necessidade de desembolso de caixa, e BREF III - Fundo de Investimento em Participações, por sua vez, passou a ser acionista da BrDU, com participação no capital da Companhia. A operação foi concluída em 02 de agosto de 2023, alterando a estrutura de capital da BrDU e encerrando o passivo referente às debêntures.

10 Adiantamento de clientes

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Água Brasil SPE Imperatriz 04 Ltda.	-	-	379	249
BrDU Consultoria Imobiliária Ltda.	-	-	1.322	1.011
BrDU Spe Itupeva Ltda.	-	-	333	1.181
BrDU Spe Luziânia S.A. SCP	-	-	-	1
Rio Vermelho Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	201	123
Tangará da Serra 03 SPE Ltda.	-	-	1.736	4.700
Tangará da Serra 04 SPE Ltda.	-	-	328	-
Outros	5	-	158	-
total	5	-	4.457	7.265

Refere-se aos recebimentos por vendas de imóveis, superiores ao reconhecimento das receitas conforme prática contábil descrita na Nota Explicativa nº 3.9.

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

11 Credores por imóveis compromissados

As respectivas dívidas provenientes de aquisição de terrenos serão liquidadas com repasse de percentual do Valor Geral de Vendas Líquido (VGVL) dos empreendimentos recebidos mensalmente. Essas contas a pagar são atualizadas pela variação do VGVL. Os acordos celebrados são realizados por meio de Sociedades em Conta de Participação (SCPs) em que a Companhia participa como sócia ostensiva.

Esses acordos entre a Companhia e os parceiros imobiliários estão previstos no Art. 991 do Código Civil. Esses acordos estão devidamente contabilizados e apresentados no balanço consolidado e representam os valores a pagar (conforme participação definida entre as partes no acordo pela cessão do terreno do empreendimento).

Credores	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Cuiabá	5.247	8.602
Luziânia	7.002	8.511
Imperatriz 3	9.051	8.878
Imperatriz 4	15.660	12.918
Belo Monte	8.565	8.565
Tangará	4.694	6.462
Orlando	1.522	1.299
Zurique	19.068	21.402
Itupeva	10.710	13.609
Campo Grande	6.774	8.453
Parque do Ventos	455	455
Parque da Mata	3.573	4.380
Rio Vermelho	7.874	7.903
Tangará da Serra 3	24.448	29.309
TAJ	56.745	-
Tangará da Serra SPE 4	19.887	-
	201.275	140.746
Circulante	28.065	29.848
Não circulante	173.210	110.898

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

12 Tributos diferidos

12.1 Apuração dos tributos diferidos

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes de diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina a tributação, conforme o recebimento (Instrução Normativa nº 84/79 SRF) e a efetiva apropriação do lucro imobiliário:

	Consolidado		Variação no resultado
	31/12/2024	31/12/2023	
Contas a receber líquido de provisão de distrato (nota 5)	331.370	327.143	
Adiantamento de clientes (nota 10)	(4.457)	(7.265)	
(+/-) Outros	3.950	(18.867)	
Base de cálculo	330.863	301.011	
PIS/Cofins 3,65%	12.076	10.987	(1.089)
IR e CSLL 3,08%	10.191	9.271	(920)
Total de tributos diferidos	22.267	20.258	(2.009)
Circulante	5.419	6.409	
Não circulante	16.848	13.849	

As alíquotas de IRPJ e CSLL são efetivas sobre o faturamento, apuradas com base na receita - caixa, conforme recebimentos.

12.2 Reconciliação do imposto de renda e contribuição social

	2024			2023		
	IRPJ	CSLL	Total	IRPJ	CSLL	Total
Receita com venda de lotes líquida de provisão de distrato	92.756	92.756		39.814	39.814	
(%) Presunção de lucro	8%	12%		8%	12%	
Receita com prestação de serviços	2.025	2.025		8.589	8.589	
(%) Presunção de lucro	32%	12%		32%	12%	
Base de cálculo antes das receitas financeiras	8.156	11.504		5.934	5.808	
Receitas financeira e outras receitas	447	447		190	190	
Base de cálculo	8.603	11.951		6.124	5.998	
Alíquota de imposto	15%	9%		15%	9%	
Imposto Apurado	(1.290)	(1.076)	(2.366)	(919)	(541)	(1.459)
Adicional de 10% para imposto de renda	(836)	-	(836)	(552)	-	(552)
Total de IRPJ e CSLL	(2.127)	(1.076)	(3.202)	(1.471)	(541)	(2.011)

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

13 Parcelamentos tributários

	Consolidado		Consolidado	
	31/12/2024		31/12/2023	
	Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante
BrDU Urbanismo S.A.	49	67	31	120
BrDU Spe Sao Mateus Ltda SCP 01	56	40	70	129
BrDU Spe Tangará Da Serra Ltda SCP	97	325	327	579
BrDU Spe Cuiabá 01 Ltda.	102	135	122	267
Água Brasil Spe Imperatriz 03 Ltda.	47	67	50	111
Água Brasil Spe Imperatriz 04 Ltda.	12	3	12	15
BrDU Spe Zurique Ltda.	140	206	155	348
BrDU Consultoria Imobiliária Ltda.	43	64	31	42
BrDU Spe Vermont Ltda.	166	223	174	390
BrDU Spe Genebra Ltda.	-	-	2	-
BrDU Spe Orlando Ltda.	8	9	8	17
Guimaraes Rosa Inc. e Empreendimentos Imobiliários Ltda.	213	270	259	485
BrDU Spe Parque Da Mata Ltda.	138	186	144	333
BrDU Spe Itupeva Ltda.	412	149	588	247
BrDU Spe Luziânia S.A. SCP	140	70	118	173
Spe Parque Dos Ventos Ltda.	30	46	50	64
Projeto Rio Vermelho Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45	62	54	110
Taj Empreendimentos e Participações S.A.	89	-	89	-
Tangara Da Serra 03 Spe Ltda.	144	533	273	668
Total	1.931	2.455	2.557	4.098

Em 09/03/2021 e 17/11/2021, a Companhia realizou o parcelamento dos tributos federais que constavam em aberto até esta data - PIS/COFINS/ IRPJ e CSLL. Em 2023, a Companhia efetuou novos parcelamentos de impostos. Os prazos médios de parcelamentos variam entre 36, 48 e 60 meses. O quadro acima demonstra os saldos em aberto por empresa. Em 2024 não foram parcelados novos tributos.

Os parcelamentos de tributos seguem os seguintes critérios: o valor de cada prestação mensal, por ocasião do pagamento, será acrescido de juros equivalentes à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Selic) para títulos federais, acumulada mensalmente, calculados a partir da data do deferimento até o mês anterior ao do pagamento, e de 1% (um por cento) relativamente ao mês em que o pagamento estiver sendo efetuado. (artigo 13 da lei 10.522, de 19 de julho de 2002). Os saldos já consideram essa atualização.

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

14 Provisão para demandas judiciais

14.1 Composição da provisão para causas judiciais

A Companhia e suas controladas avaliam periodicamente seus riscos de contingências, com base em critérios jurídicos, econômicos e contábeis. Estes riscos são classificados com base na expectativa de perda provável, possível ou remota, conforme o grau de exigibilidade da contingência, levando-se em consideração as análises de seus assessores jurídicos.

Com base na análise individual desses processos e tendo como suporte a opinião dos advogados da Companhia, efetuou-se provisão para riscos cíveis e trabalhistas que representam a perda provável nesses processos. Os saldos provisionados são demonstrados a seguir:

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Guimaraes Rosa Incorporadora e Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	813
BrDU Spe Vermont Ltda.	1.193	1.970
BrDU Spe Florença Empreendimentos Ltda.	9	40
BrDU Spe Sao Mateus Ltda SCP 01	447	1.096
BrDU Spe Cuiabá 01 Ltda.	1.285	1.978
Brdu Spe Luziania SA SCP	975	2.116
Água Brasil Spe Imperatriz 03 Ltda.	664	1.268
Água Brasil Spe Imperatriz 04 Ltda.	457	809
Belo Monte Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	856	323
BrDU Spe Tangará Da Serra Ltda SCP	334	1.559
BrDU Spe Orlando Ltda.	25	178
BrDU Spe Zurique Ltda.	2.879	7.223
BrDU Spe Itupeva Ltda.	86	313
BrDU Campo Grande 01 Empreendimentos Ltda.	999	2.255
Spe Parque Dos Ventos Ltda.	28	89
BrDU Spe Parque Da Mata Ltda.	-	144
Projeto Rio Vermelho Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.294	2.216
Tangara Da Serra 03 Spe Ltda.	-	25
	<u>11.531</u>	<u>24.415</u>

São 137 processos com grau de risco considerado pelos seus assessores jurídicos como possíveis no montante de R\$3.884 no consolidado, (em 2023 R\$758 no consolidado). Não existem demandas avaliadas com expectativa de perda provável ou possível na controladora nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2024.

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

14. Provisão para demandas judiciais--Continuação

14.2 Movimentação da provisão para demandas judiciais

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2022	22.824
Movimentação	1.591
Saldo em 31 de dezembro de 2023	24.415
Novas provisões	685
Mudança de prognóstico	(200)
Processos encerrados e pagos em 2024	(7.951)
Processos encerrados e transferidos para acordo judicial a pagar (rubrica de outros débitos)	(5.418)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	11.531

15 Patrimônio líquido

15.1 Capital social

O capital social subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2024 é de R\$305.544, dividido em 518.248.306 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal.

Sócios	31/12/2024			31/12/2023		
	R\$	Ações ordinárias	%	R\$	Ações ordinárias	%
JFG Construções e Participações Ltda	305.544	518.248.306	100%	264.454	448.553.300	100%
	305.544	518.248.306	100%	264.454	448.553.300	100%

Conversão de mútuos financeiros em ações (AGE de 01 de maio de 2024 e AGE de 01 julho de 2024)

Em 01 de maio de 2024 e 01 de julho de 2024, foram realizadas (AGEs - Assembleia Geral Extraordinária) em que foi deliberada a conversão de mútuos financeiros da JFG Construções e Participações Ltda em ações ordinárias nominativas conforme quadro abaixo:

Movimentação	Quantidade de ações ordinárias	Valor R\$	Valor por ação em R\$
Saldo em 31/12/2023	448.553.300	264.454	R\$ 0,590
AGE 01 de maio de 2024 (conversão de mútuo)	43.235.630	25.491	R\$ 0,590
AGE 01 julho de 2024 (conversão de mútuo)	26.459.376	15.599	R\$ 0,590
Saldo em 31/12/2024	518.248.306	305.544	R\$ 0,590

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

15. Patrimônio líquido--Continuação

15.2 Destinação dos resultados do exercício

Conforme o estatuto social, a destinação do lucro líquido do exercício segue as seguintes diretrizes:

Reserva legal: 5% do lucro líquido ajustado do exercício para a reserva legal, até que esta atinja 20% do capital social. O estatuto prevê a distribuição de dividendos aos acionistas no mínimo de 25% do lucro líquido ajustado do exercício, após a constituição da reserva legal e de quaisquer outras reservas.

Nos exercícios de 31 de dezembro de 2024 e 2023 não houve distribuição de lucros, pelo fato da Companhia apresentar prejuízos acumulados.

16 Resultado da venda de imóveis a apropriar

A Companhia e suas controladas adotam os procedimentos e normas estabelecidas pela OCPC 01 para registro contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias. Em função das práticas adotadas, os saldos de custos orçados das unidades em construção vendidas e o resultado de vendas de imóveis a apropriar não estão refletidos nas demonstrações financeiras. Os recebimentos superiores aos saldos de contas a receber de clientes (respectivamente ao empreendimento), bem como os valores recebidos de clientes, cujas vendas estejam sob cláusula suspensiva estão registrados como adiantamentos de clientes. O resultado a apropriar não refletido nas demonstrações financeiras é:

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Receita de venda a apropriar	28.277	23.151
Custos de venda a apropriar	(11.177)	(14.225)
(=) Resultado bruto a apropriar	17.101	8.926
% Lucro bruto	60%	39%

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

17 Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Receita de venda de lotes	-	-	75.881	43.816
Provisão de distratos	-	-	22.319	(404)
Receita com prestação de serviços	6.664	6.036	2.025	2.524
(-) Impostos	(156)	(432)	(3.611)	(464)
(-) Deduções da receita bruta	-	-	(1.833)	(3.751)
Total	6.508	5.604	94.781	41.721

18 Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Custos do Imóveis vendidos	-	-	(37.297)	(17.459)
Custos dos serviços prestados	(2.378)	(2.143)	(2.390)	-
Provisão para distratos	-	-	(9.089)	(716)
Total	(2.378)	(2.143)	(48.776)	(18.175)

19 Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Serviços prestados por terceiros	(237)	(527)	(11.738)	(17.277)
Despesa com pessoal	(4.861)	(3.423)	(5.459)	(4.284)
Depreciação e amortização	(101)	(89)	(552)	(668)
Impostos e taxas (a)	(112)	(33)	(2.612)	(211)
Provisão para demandas judiciais	(55)	(104)	(485)	(1.260)
Aluguel e condomínios	(568)	(176)	(867)	(290)
Outros gastos operacionais	(1.556)	(457)	(1.117)	(901)
Despesas administrativas (uso e consumo)	(588)	(173)	(1.655)	(1.382)
Total	(8.078)	(4.982)	(24.485)	(26.273)

(a) Substancialmente composto por IPTU e ITU.

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

20 Resultado financeiro, líquido

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receitas financeiras				
Atualização monetária	-	-	785	1.196
Desconto obtido	7	249	25	224
Juros e multas	-	452	-	653
Rendimentos de aplicações financeiras	22	1	414	529
Juros sobre partes relacionadas	960	-	7.250	-
Outros	-	-	-	16
	989	702	8.474	2.618
Despesas financeiras				
Despesas Bancárias	(28)	(28)	(2.229)	(1.683)
Juros e multas	(3)	(121)	(788)	(1.727)
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(1.835)	(26.173)	(22.175)	(51.181)
Indenizações	-	-	(3.785)	-
Outros	(104)	-	(244)	(10)
	(1.970)	(26.322)	(29.221)	(54.601)
Total	(981)	(25.620)	(20.747)	(51.983)

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21 Instrumentos financeiros

A Companhia e suas controladas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros, todos registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender às suas necessidades e a reduzir a exposição a riscos de crédito, de moeda e de taxa de câmbio e de juros, todos classificados pelo custo amortizado. A Companhia não realiza operações envolvendo instrumentos financeiros com finalidade especulativa.

	Controladora		Consolidado			
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023		31/12/2024 e 31/12/2023
Ativos financeiros						
Caixa e bancos	(i)	13	3	3.493	5.993	Custo amortizado
Equivalentes de caixa - aplicação financeira	(ii)	41	7	1.176	1.422	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber	(iii)	-	3	331.370	327.143	Custo amortizado
Contas a receber com partes relacionadas	(iv)	18.270	7.738	35.029	8.066	Custo amortizado
Outros créditos		830	204	7.267	1.630	Custo amortizado
Passivos financeiros						
Credores por imóveis compromissados	(v)	-	-	201.275	140.746	Custo amortizado e valor justo por meio do resultado
Fornecedores	(vi)	275	147	4.721	5.940	Custo amortizado
Empréstimos e financiamentos	(vii)	54	85	142.992	163.412	Custo amortizado
Contas a pagar com partes relacionadas	(iv)	65.561	51.423	35.029	10.748	Custo amortizado
Distratos a pagar	(vi)	-	-	6.955	5.634	Custo amortizado
Outros débitos	(viii)	78	270	19.460	6.940	Custo amortizado

- (i) Caixa e bancos: os saldos em conta corrente mantidos em bancos têm seus valores de mercado idênticos aos saldos contábeis;
- (ii) Equivalentes de caixa: aplicação financeira - são aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em montante conhecido de caixa e são avaliadas pelo valor justo por meio do resultado.
- (iii) Contas a receber: corresponde aos valores apresentados nas demonstrações financeiras decorrente das vendas de imóveis à prazo para os clientes. O saldo de contas a receber é atualizado a índices contratuais praticados no mercado e são mantidos a valor presente;
- (iv) Partes relacionadas: Corresponde a empréstimos obtidos e concedidos, adiantamento para futuro aumento de capital, transações com pessoas ligadas e dividendos a receber e a pagar entre empresas para compor o caixa (gestão de caixa único do Grupo).
- (v) Credores por imóveis compromissados: corresponde aos valores apresentados nas demonstrações financeiras decorrente do passivo financeiro originado pela aquisição de

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Instrumentos financeiros--Continuação

terrenos via parcerias imobiliárias. As parcelas referentes às unidades vendidas são mensuradas pelo custo amortizado, sendo o percentual estabelecido entre as partes. O valor a pagar referente às unidades não vendidas, é mensurado pelo valor justo dessas unidades, aplicando o percentual devido à cada parceiro.

- (i) Fornecedores e distratos a pagar: os valores estimados de mercado para as obrigações com fornecedores imobiliárias decorrentes da contratação de serviços e aquisição de material e clientes decorrente de distratos de unidades.
- (ii) Empréstimos e financiamentos: Os empréstimos e financiamentos possuem taxas compatíveis com as taxas praticadas pelo mercado e estão sendo atualizadas de acordo com os contratos firmados. O saldo devedor existente em 31 de dezembro de 2024 e 2023 corresponde aos valores efetivos para liquidação;
- (iii) Outros débitos - Valores a pagar diversos apresentados nas demonstrações financeiras, tais como valores a pagar decorrente de aquisições de participação societária e outros compromissos com terceiros e são mantidos a valor presente.

A Companhia e suas controladas não participam em operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

Risco de crédito

O risco de crédito é administrado corporativamente. Tem sua origem nas contas a receber de clientes, depósitos em bancos e outros ativos financeiros. A qualidade do crédito dos ativos financeiros com instituições financeiras é de primeira linha e com taxas compatíveis com o mercado.

Para minimizar esse risco, já na fase de aquisição dos recebíveis e prospecção de clientes, todos os créditos ofertados são submetidos à rigorosa análise qualitativa e quantitativa da Companhia e controladas para avaliar a capacidade de geração futura de caixa. Quando aplicável, os créditos adquiridos estão garantidos por retenções, coobrigação dos cedentes, ou garantia real, assegurando a integridade do fluxo de caixa, prevista mesmo na hipótese de inadimplência dos devedores.

Gestão de risco de capital

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade e conclusão do empreendimento para oferecer retorno aos sócios e benefícios às outras partes interessadas, além de manter uma adequada estrutura de capital.

Exposição a riscos de taxa de juros

O passivo financeiro da Companhia exposto ao risco das taxas de juros está associado, em sua maioria, às securitizadoras registradas em empréstimos e financiamentos e aos credores por imóveis compromissados conforme demonstrado no quadro abaixo.

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Instrumentos financeiros--Continuação

Exposição a riscos de taxa de juros--Continuação

Com a finalidade de verificar a sensibilidade dos indexadores nas dívidas ao qual a Companhia está exposta na data-base de 31 de dezembro de 2024, considerando as projeções de taxas alinhadas com previsões do mercado. A Administração utilizou as taxas projetadas já divulgadas, como segue:

Risco de juros	Cenários e níveis de taxa de juros	Consolidado					
		Em R\$ 31/12/2024	Cenário Provável	Aumento 25%	Aumento 50%	Redução 25%	Redução 50%
Flutuação na taxa do CDI	(i)		12,50%	15,63%	18,75%	9,38%	6,25%
Flutuação na taxa do IPCA	(i)		4,28%	5,35%	6,42%	3,21%	2,14%
(+) Aplicações financeiras nacionais suscetíveis ao CDI	CDI	1.176	1.323	1.360	1.397	1.286	1.250
(+) Partes relacionadas - ativas suscetíveis ao IPCA	IPCA	3.814	3.977	4.018	4.059	3.936	3.896
(-) Partes relacionadas - passivas suscetíveis ao IPCA	IPCA	(24.896)	(25.962)	(26.228)	(26.494)	(25.695)	(25.429)
(-) Empréstimos e financiamentos suscetíveis ao CDI	CDI	(942)	(1.060)	(1.089)	(1.119)	(1.030)	(1.001)
(-) Empréstimos e financiamentos suscetíveis ao IPCA	IPCA	(142.017)	(148.095)	(149.615)	(151.134)	(146.576)	(145.056)
Exposição líquida do balanço patrimonial, após análise de cenários		(162.865)	(169.816)	(171.554)	(173.292)	(168.079)	(166.341)
Impacto de oscilação da taxa no resultado				(1.738)	(3.476)	1.738	3.476

(i) Conforme taxas de CDI, IPCA e IGPM projetadas para os próximos 12 meses, divulgada no relatório de projeções pelo Focus – Bacen.

Os valores justos, demonstrados nos quadros acima, partem da posição de endividamento em 31 de dezembro de 2024, porém não refletem uma previsão de realização devido ao dinamismo do mercado financeiro e da economia, esta variação está constantemente monitorada pela Companhia se tem o mesmo comportamento do lastro de garantia.

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:

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Instrumentos financeiros--Continuação

Gestão de risco de mercado--Continuação

- 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 empresa 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 dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda;
- 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.

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

22 Eventos subsequentes

Em janeiro de 2025, foi assinado o contrato de parceria imobiliária com aquisição de área para o novo empreendimento na cidade de Senador Canêdo/GO. O empreendimento terá sua primeira etapa prevista para ser lançada em fevereiro de 2026 com um VGV (Valor Geral de Venda) estimado de R\$198.000.

Em março de 2025, foi assinado o contrato de parceria imobiliária para um novo empreendimento em Tangará da Serra/MT, o TGS 07 GRAMEIRA tem seu lançamento previsto para junho de 2027 e VGV estimado de R\$115.000.