



OWNERINC DEVELOPERS S/A.

CNPJ nº 31.371.070/0001-80

Demonstrações Contábeis para os exercícios findos
em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
Acompanhadas do Relatório dos Auditores Independentes

Maio de 2025



OWNERINC DEVELOPERS S/A.

CNPJ nº 31.371.070/0001-80

Gramado - RS

Av. Dr. Nilo Peçanha, 724/502

Bela Vista, Porto Alegre - RS

90470-000

T: +55 51 3508.7734

www.bakertilly.com.br

DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 de dezembro de 2024 e de 2023

Índice	Páginas
Relatório dos Auditores Independentes	3
Demonstrações Contábeis	
Balço Patrimonial	7 e 8
Demonstrações do Resultado	9
Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido	10
Demonstrações dos Fluxos de Caixa – método indireto.....	11
Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis.....	12



RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos Quotistas e Administradores da
OWNERINC DEVELOPERS S/A.
Gramado/RS

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da **OWNERINC DEVELOPERS 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, 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.

Opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis individual e consolidadas 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 fluxos de caixa individual e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB).

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 contábeis 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

1. Reestruturação de seus sistemas operacionais

A Empresa está em fase de reestruturação de seus sistemas operacionais e adoção das determinações da legislação societária brasileira, determinada pela resolução do Conselho Federal de Contabilidade. Sendo que neste momento do processo de reestruturação, apesar de adotado, requer aprimoramentos em suas rotinas, de evidenciação dos cálculos e definição das formas de registros relacionados a contabilização sistêmica. Sendo assim, não podemos assegurar neste momento a plenitude da adoção para as questões de aprimoramentos do registro do imobilizado, nova vida útil de ativos, valor residual dos ativos, avaliação da recuperabilidade dos ativos, arrendamento mercantil e monitoramento da política de distratos sobre os contratos de comercialização das frações das unidades vendidas e atendimentos as obrigações fiscais pertinentes a estas operações, conforme requerido pelos Pronunciamentos Contábeis instituídos no Brasil através da lei 11.638/07, corroboradas pela lei 12.973/14 e aprovadas pelo CFC (Conselho Federal de Contabilidade). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

2. Diferença na prática contábil quanto da aplicação da NBC TG 47 e a orientação brasileira

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pelas controladas da 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, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação do NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Outros assuntos

Auditoria do período anterior

As demonstrações contábeis da **OWNERINC DEVELOPERS S/A.** para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram auditadas por outros auditores independentes, os quais emitiram opinião em 24 de outubro de 2024 com ressalvas na apresentação das demonstrações contábeis e em valores não registrados na controlada, assuntos estes solucionados dentro do exercício de 2024.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações contábeis individuais e consolidadas

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis 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 contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;

- Concluímos 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 contábeis individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;
- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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

Porto Alegre RS, 14 de maio de 2025.

DocuSigned by:

F63226651E1B4BE...
Sérgio Laurimar Fioravanti
Contador – CRCRS nº 48.601

DocuSigned by:

1B6F51899F154E8...
Viviane Barcelos Cangussu Machado
Contadora – CRCRS nº 68.068

Baker Tilly Brasil RS Auditores Independentes S/S
CRCRS nº 006706/O
CVM 12.360
CNAIPJ 000023

**OWNERINC DEVELOPERS S/A.**

CNPJ nº 31.371.070/0001-80

Balanco Patrimonial

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em reais)

ATIVO	Notas	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
		2024	2023	2024	2023
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	16.577.708	1.106	28.196.407	10.827.086
Contas a receber	5	-	-	7.872.001	300
Imóveis destinados à venda	8	-	182.262	1.849.271	182.262
Construções em Andamento	9	-	-	276.718	2.373.722
Adiantamentos Diversos	10	113.334	32.464	6.662.600	86.302
Impostos a Recuperar	6	6.590	95	40.868	944.133
Despesas exercícios seguintes	12	2.700.000	-	2.700.000	-
Rescisões a compensar	-	-	-	522.630	-
Comissões a Apropriar	11	-	-	13.830.486	11.990.096
Total do ativo circulante		19.397.632	215.927	61.950.981	26.403.901
Ativo não circulante					
Partes relacionadas	25	2.803.320	795.890	118.302	98.618
		2.803.320	795.890	118.302	98.618
Investimentos	14	11.669.929	-	200	100
Imobilizado	15	-	-	776.076	2.468.594
		11.669.929	-	776.276	2.468.694
Total do ativo não circulante		14.473.249	795.890	894.578	2.567.312
Total do ativo		33.870.881	1.011.817	62.845.559	28.971.213

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Contábeis.

DocuSigned by:

 F0F67G8E5348493...
 Jeferson Braga da Silva
 Diretor

DocuSigned by:

 FE0BB407EA08494...
 Paulo Joni Teixeira
 Contador CRCRS 32766

OWNERINC DEVELOPERS S/A.

CNPJ nº 31.371.070/0001-80

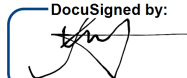
Balanço Patrimonial

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

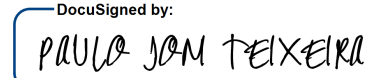
(Valores expressos em reais)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Notas	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
		2024	2023	2024	2023
Passivo circulante					
Fornecedores	16	2.430.387	5.942	7.181.915	1.692.779
Obrigações tributárias	17	4.756	279	342.459	240.519
Obrigações Trabalhistas e Sociais	18	-	-	438.140	400.307
Tributos parcelados	19	-	-	316.338	287.704
Empréstimos e financiamentos	20	-	-	1.444.013	-
Adiantamento de clientes	22	-	-	6.098.450	23.079.940
Impostos diferidos	7	-	-	70.942	-
Obrigações por rescisões contratuais	23	-	-	522.630	180.931
Dividendos a pagar	21	1.628.047	-	1.628.047	-
Provisões de Comissões a Pagar	24	-	-	4.289.685	4.313.246
		4.063.190	6.221	22.332.619	30.195.426
Passivo não circulante					
Partes relacionadas	25	10.896.528	585.421	10.896.528	89.542
Demais passivos		-	-	5.500	
Tributos parcelados	19	-	-	817.208	1.030.938
Empréstimos e financiamentos	20	-	-	6.430.227	6.801.599
Débitos Participações Societárias		159.087	7.848.391	-	-
Provisão para Garantias	26	-	-	499.920	
Provisão para contingências trabalhistas	27	-	-	265.500	195.937
		11.055.615	8.433.812	18.914.883	8.118.016
Patrimônio líquido					
Capital social	28	10.100.000	100.000	10.100.000	100.000
Reserva de capital	28	2.877.519	2.877.519	2.877.519	2.877.519
Reserva legal	28	890.417	-	890.417	-
Reserva de lucros a destinar	28	4.884.140	(10.405.735)	4.884.140	(10.405.735)
		18.752.076	(7.428.216)	18.752.076	(7.428.216)
Participação dos não controladores	28			2.845.981	(1.914.014)
		18.752.076	(7.428.216)	21.598.058	(9.342.229)
Total do passivo e patrimônio líquido		33.870.881	1.011.817	62.845.559	28.971.213

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Contábeis.

DocuSigned by:

 F0F67C8E5348493

Jeferson Braga da Silva
Diretor

DocuSigned by:

 FFDBB407FA08494

Paulo Joní Teixeira
Contador CRCRS 32766

**OWNERINC DEVELOPERS S/A.**

CNPJ nº 31.371.070/0001-80

Demonstração do Resultado do Exercício

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em reais)

	Notas	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
		2024	2023	2024	2023
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	29			76.462.902	25.238.865
Custo Incorporação de Imóveis	30	-	-	(23.882.370)	(9.064.830)
(=) LUCRO BRUTO		-	-	52.580.532	16.174.035
Despesas Operacionais					
Despesas administrativas	31	(772.818)	(253.872)	(3.361.399)	(2.194.407)
Despesas tributárias	32	(191.238)	(2.469)	(191.238)	(2.469)
Despesas com vendas	33	(64.167)	-	(23.748.499)	(18.046.328)
Outras receitas e despesas operacionais		753	(54.160)	62.884	1.013.347
		(1.027.470)	(310.501)	(27.238.252)	(19.229.858)
EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL		19.349.234	(3.528.937)	-	-
RESULTADO ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		18.321.764	(3.839.438)	25.342.280	(3.055.823)
Despesas financeiras	35	(596.949)	(1.291)	(1.480.694)	(877.350)
Receitas financeiras	35	109.615	-	262.932	122.934
Resultado Financeiro		(487.334)	(1.291)	(1.217.762)	(754.416)
RESULTADO ANTES DAS PROVISÕES TRIBUTÁRIAS		17.834.430	(3.840.729)	24.124.518	(3.810.239)
Imposto de Renda e Contribuição Social	36	(26.091)	-	(1.556.184)	(891.104)
LUCRO(PREJUÍZO) DO EXERCÍCIO		17.808.339	(3.840.728)	22.568.334	(4.701.343)
<i>Participações não controlador</i>				4.759.995	(860.615)
<i>Participação controlador</i>				17.808.339	(3.840.728)
				22.568.334	(4.701.343)

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Contábeis.

DocuSigned by:

F0F67C8E5348493...

Jeferson Braga da Silva
Diretor

DocuSigned by:

FFDBB407EA08494...

Paulo Joní Teixeira
Contador CRCRS 32766

**OWNERINC DEVELOPERS S/A.**

CNPJ nº 31.371.070/0001-80

Demonstração do Resultado Abrangente

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em reais)

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	2024	2023	2024	2023
Lucro/Prejuízo do exercício	17.808.339	(3.840.728)	22.568.334	(4.701.343)
Resultados Abrangentes	-	-	-	-
Total do resultado abrangente	17.808.339	(3.840.728)	22.568.334	(4.701.343)
<i>Participações não controlador</i>			4.759.995	(860.615)
<i>Participação controlador</i>			17.808.339	(3.840.728)
			22.568.334	(4.701.343)

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Contábeis.

DocuSigned by:

F0F67C8E5348493

Jeferson Braga da Silva
Diretor

DocuSigned by:

FFDBB407EA08404...

Paulo Joní Teixeira
Contador CRCRS 32766

OWNERINC DEVELOPERS S/A.**CNPJ nº 31.371.070/0001-80****Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido**

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em reais)

	Capital social	Reserva de capital	Reserva de lucros		Lucros/Prejuízos acumulados	Total	Participação não controlador	Total consolidado
			Reserva legal	Reserva de Lucros a destinar				
Saldos em 31 de dezembro de 2022	100.000	2.877.519			(6.562.012)	(3.584.493)	(1.053.399)	(4.637.892)
Ajustes de exercícios anteriores	-	-	-	-	(2.994)	(2.994)	-	(2.994)
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	(3.840.728)	(3.840.728)	(860.615)	(4.701.343)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	100.000	2.877.519	-		(10.405.735)	(7.428.215)	(1.914.014)	(9.342.229)
Integralização de capital	10.000.000	-	-	-	-	10.000.000	-	10.000.000
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	17.808.339	17.808.339	4.759.995	22.568.334
Reserva legal	-	-	890.417	-	(890.417)	-	-	-
Dividendos propostos	-	-	-	-	(1.628.047)	(1.628.047)	-	(1.628.047)
Transferência para reserva de lucros	-	-	-	4.884.140	(4.884.140)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2024	10.100.000	2.877.519	890.417	4.884.140	-	18.752.077	2.845.981	21.598.058

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Contábeis.

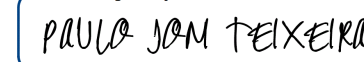
DocuSigned by:



F0F67C8E5348493...

Jeferson Braga da Silva
Diretor

DocuSigned by:



FFDBB407EA08494...

Paulo Joní Teixeira
Contador CRCRS 32766

OWNERINC DEVELOPERS S/A.**CNPJ nº 31.371.070/0001-80****Demonstração do Fluxo de Caixa – Método Indireto**

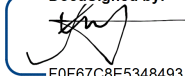
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em reais)

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
(Prejuízo) Lucro do exercício	17.808.339	(3.840.728)	17.808.339	(4.701.343)
Ajustes por:				
Depreciação	-	-	507.310	84.784
Equivalência Patrimonial	(19.349.234)	3.528.937	-	-
Redução impostos e contribuições diferidas	-	-	923.185	-
Aumento Impostos e contribuições diferidas	-	-	70.942	-
Provisão garantia de obra	-	-	303.983	96.048
Provisão para comissões a pagar	-	-	(23.561)	2.500.751
Provisão para contingência trabalhista	-	-	265.500	-
(-) Baixa de bens ativo imobilizado	-	-	1.290.188	-
Encargos s/ empréstimos bancários	-	-	1.072.641	-
Ajustes exercícios anteriores	-	(2.994)	-	(2.994)
Resultado Ajustado	(1.540.895)	(3.843.722)	22.218.527	(2.022.754)
Varição em Ativos e Passivos Circulantes e Não Circulantes				
(Aumento) por rescisões de imóveis	-	-	(522.630)	-
(Aumento)promitentes compradores de imóveis	-	-	(7.871.701)	(300)
(Aumento)Redução impostos a recuperar	(6.495)	-	(19.920)	392.625
Redução imóveis destinados a venda	182.262	42.688	429.995	210.185
Redução construções em andamento	-	-	-	1.360.533
(Aumento) Redução adiantamentos	(80.870)	(20.464)	(6.576.299)	713.448
(Aumento) Comissões a apropriar	-	-	(1.840.390)	(6.135.943)
(Aumento) Despesas exercícios seguinte	(2.700.000)	-	(2.700.000)	-
Aumento (Redução)fornecedores	2.424.445	5.336	5.489.136	(56.800)
(Redução) obrigações tributárias	4.478	-	101.940	(1.355.400)
Aumento obrigações trabalhistas e sociais	-	270	37.833	(74.238)
Redução adiantamento de clientes	-	-	(16.981.490)	14.047.689
Aumento obrigações rescisões contratuais	-	-	341.699	137.582
Aumento débitos participações societárias	-	-	-	-
(Redução) tributos parcelados	-	-	(185.096)	1.318.642
Aumento dividendos a pagar	(1.628.047)	(90.000)	(1.628.047)	(90.000)
Aumento demais passivos	-	-	5.500	-
Caixa líquido gerado pelas Atividades Operacionais	(1.804.227)	3.466.767	(31.919.470)	10.468.023
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Aquisição investimentos	7.679.305	-	(100)	-
Aquisição imobilizado	-	-	(104.980)	(400.868)
Caixa Líquido aplicado nas Atividades de Investimento	7.679.305	-	(105.080)	(400.868)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS				
Empréstimos bancários	-	-	-	882.338
Aumento de capital	10.000.000	-	10.000.000	-
Partes relacionadas-Ativo	(2.007.430)	(123.612)	(19.684)	42.349
Partes relacionadas-Passivo	10.311.107	495.879	10.806.986	(1.819)
Participação dos não controladores	-	-	4.759.995	-
Lucros a pagar	1.628.047	-	1.628.047	-
Participação de terceiros	(7.689.305)	-	-	-
Caixa Líquido gerado/aplicado nas Atividades de Financiamento	12.242.419	372.267	27.175.344	922.868
(Redução) Aumento Líquido de Caixa e Equivalentes de Caixa	16.576.602	(4.688)	17.369.321	8.967.269
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	(1.106)	5.794	10.827.086	(1.859.817)
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	16.577.708	(1.106)	(28.196.407)	10.827.086
(Redução) Aumento Líquido de Caixa e Equivalente a Caixa	(16.576.602)	(4.688)	(17.369.321)	8.967.269

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Contábeis.

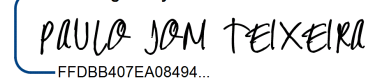
DocuSigned by:



F0F67C8E5348493

Jeferson Braga da Silva
Diretor

DocuSigned by:



FFDDB407EA08494...

Paulo Joní Teixeira
Contador CRCRS 32766

OWNERINC DEVELOPERS S/A.

CNPJ nº 31.371.070/0001-80

Notas explicativas às demonstrações contábeis

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressão em Reais)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A OWNERINC DEVELOPERS S/A é uma Empresa sociedade anônima de capital fechado com sede em Gramado, Estado do Rio Grande do Sul.

A presente sociedade tem por objeto: "a promoção e Incorporação de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, próprios ou de terceiros, nestes últimos como construtora e mandatária; a alienação, aquisição de imóveis de qualquer natureza; a construção civil e a prestação de serviços de engenharia civil; o desenvolvimento e a implementação de estratégias de marketing relativas a empreendimentos imobiliários próprios e de terceiros; a administração de condomínio em multi propriedade; assim como a exploração da atividade de holding de instituições não-financeiras e participações em outras sociedades." Atua como sócia em sociedade de propósito específico – SPE constituída especialmente para construção de empreendimento de multipropriedade.

2. BASE DE APRESENTAÇÃO E ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

i) Base de elaboração e declaração de conformidade

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Empresa, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação do pronunciamento técnico NBC TG 47.

Adicionalmente, a Empresa considerou as orientações emanadas da Orientação Técnica OCPC 07, na preparação das suas demonstrações contábeis. Desta forma, as informações relevantes próprias das demonstrações contábeis estão sendo evidenciadas, e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.

As demonstrações contábeis foram preparadas utilizando o custo histórico como base de valor, (exceto quando exigido critério diferente) e ajustadas para refletir avaliação de ativos e passivos mensurados a valor justo ou considerando a marcação a mercado, quando tais avaliações são exigidas pelas normas contábeis.

ii) Apresentação das demonstrações contábeis consolidadas

A Empresa consolida todas as entidades sobre as quais detém o controle, isto é, quando está exposta ou tem direito a retornos variáveis de seu envolvimento com a investida e tem capacidade de dirigir as atividades relevantes da investida.

OWNERINC DEVELOPERS S/A.

CNPJ nº 31.371.070/0001-80

Notas explicativas às demonstrações contábeis

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressão em Reais)

Nas demonstrações contábeis consolidadas foram eliminadas as contas correntes, as receitas e despesas entre sociedades consolidadas, bem como os investimentos.

iii) Aprovação das demonstrações contábeis

A diretoria autorizou, em 14 de maio de 2025, a conclusão e divulgação das demonstrações contábeis referentes ao exercício de 31 de dezembro de 2024.

iv) Julgamentos, estimativas e premissas contábeis

A preparação de demonstrações contábeis requer o uso de certas estimativas contábeis críticas que necessitam de julgamento por parte da Administração da Empresa no processo de aplicação das políticas contábeis. As áreas que necessitam de um maior nível de julgamento e que possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações contábeis são:

- provisão de garantia;
- provisão para comissões;
- mensuração do custo orçado de empreendimentos; e
- reconhecimento de receitas.

Maiores informações sobre estimativas e premissas aplicadas nos itens comentados acima estão apresentadas nas respectivas notas explicativas.

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.

Os custos orçados, compostos, principalmente, pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme evolução das obras, e eventuais ajustes identificados com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Empresa.

v) Continuidade operacional

As normas contábeis requerem que ao elaborar as demonstrações contábeis, a administração deve fazer a avaliação da capacidade de a entidade continuar em operação no futuro previsível. A administração, considerando o nível atual do seu capital circulante líquido além da expectativa de geração de caixa suficiente para liquidar os seus passivos para os próximos 12 meses, concluiu que não há nenhuma incerteza material que possa gerar dúvidas significativas sobre a sua capacidade de continuar operando e, portanto, concluiu que é adequado a utilização do pressuposto de continuidade operacional para a elaboração dessas demonstrações contábeis.

OWNERINC DEVELOPERS S/A.

CNPJ nº 31.371.070/0001-80

Notas explicativas às demonstrações contábeis

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressão em Reais)

3. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS ADOTADAS

3.1. Apuração do resultado de incorporação imobiliária, venda de imóveis e outras

A apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis é feita segundo os seguintes critérios:

a. Nas vendas de unidades concluídas, a receita é reconhecida quando a venda é efetivada (transferência de riscos e benefícios), independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

- As receitas de vendas e as comissões de vendas são apropriados ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de obra (*PoC – Percentage of Compliance*) de cada fase do empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado das respectivas fases do empreendimento;
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado.
- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica “Créditos por venda de imóveis”. Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "Adiantamentos de clientes";
- Os juros e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber do saldo são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios “*pro rata temporis*” e a variação monetária é apurada segundo as condições dos contratos de venda pelo Índice Nacional da Construção Civil – INCC;
- Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita;
- As demais despesas, incluindo, de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas.

OWNERINC DEVELOPERS S/A.

CNPJ nº 31.371.070/0001-80

Notas explicativas às demonstrações contábeis

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressão em Reais)

- b. Nos distrato de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis, a receita e o custo reconhecido no resultado são revertidos, conforme os critérios de apuração mencionados anteriormente. A reversão do custo aumenta os estoques.

3.2. Caixa e equivalentes de caixa

A Empresa classifica nessa categoria os saldos de caixa, de contas bancárias de livre movimentação e os investimentos de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa, sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor e cujo vencimento seja inferior a 90 dias.

3.3. Créditos por venda de imóveis

O saldo da rubrica “Créditos por venda de imóveis” é mensurado pelo montante original de venda contratual, atualizado com juros pós-fixados e apropriados ao resultado observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

São constituídas provisões para perdas esperadas com créditos e para distrato por valores considerados suficientes pela Administração quando existem evidências objetivas de que a Empresa não será capaz de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais das contas a receber ou quando existem evidências de que a venda poderá ser objeto de distrato. No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023 não foram constituídas provisões sobre saldos de contas a receber pois não há risco envolvido na rubrica.

A classificação entre o ativo circulante e o ativo não circulante é realizada com base na expectativa de fluxo financeiro para recebimento dos créditos por venda de imóveis.

3.4. Estoques a comercializar

Os imóveis concluídos, e os em construção, são demonstrados ao custo de formação, que não excede o seu valor líquido realizável.

O valor realizável líquido é o preço de venda estimado, deduzidos os custos para finalizar o empreendimento (se aplicável), as despesas de vendas e os tributos.

O custo de formação compreende o custo para aquisição do terreno, gastos necessários para aprovação do empreendimento com as autoridades governamentais, gastos com incorporação, gastos de construção relacionados com materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, e compreende também o custo financeiro incorrido durante o exercício de construção, até a finalização da obra.

OWNERINC DEVELOPERS S/A.

CNPJ nº 31.371.070/0001-80

Notas explicativas às demonstrações contábeis

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressão em Reais)

3.5. Imobilizado

É registrado ao custo de aquisição, formação ou construção. A depreciação dos bens é calculada pelo método linear às taxas médias mencionadas na Nota 14.

3.6. Empréstimos, financiamentos

Os recursos financeiros obtidos, sejam eles empréstimos, financiamentos, são reconhecidos inicialmente, no recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação, e são mensurados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao exercício incorrido até a data da informação apresentada.

3.7. Contas a pagar a fornecedores

As contas a pagar a fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios. Contas a pagar a fornecedores e são classificadas como passivos circulantes, se o pagamento for devido no período de até um ano; caso contrário, são apresentadas como passivo não circulante.

Elas são inicialmente reconhecidas pelo valor justo e subsequentemente mensuradas pelo custo amortizado, com o uso do método da taxa efetiva de juros. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura/contrato correspondente, acrescido dos encargos contratuais incorridos.

3.8. Provisões

Reconhecidas quando a Empresa tem uma obrigação presente, legal ou não formalizada, como resultado de eventos passados e é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor possa ser feita.

Quando há uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo. Uma provisão é reconhecida mesmo que a probabilidade de liquidação relacionada com qualquer item individual incluído na mesma classe de obrigações seja pequena.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes dos efeitos tributários, a qual reflita as avaliações atuais de mercado do valor do dinheiro no tempo e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

OWNERINC DEVELOPERS S/A.

CNPJ nº 31.371.070/0001-80

Notas explicativas às demonstrações contábeis

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressão em Reais)

3.9. Avaliação dos critérios da norma

Em novembro de 2016, o CPC emitiu o pronunciamento “CPC 47– Receitas de Contratos com Clientes” (IFRS 15) que estabeleceu novos critérios de reconhecimento de receita baseado, principalmente, na transferência de controle de um bem ou serviço.

Esta avaliação, segundo os critérios da norma, irá determinar como uma entidade deverá reconhecer as receitas de um contrato de venda de unidades imobiliárias, se num momento específico ou ao longo do tempo.

Os aspectos relacionados ao reconhecimento da receita desse setor bem como, determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas, seguem o entendimento da CVM no Ofício Singular /CVM / SNC / SEP nº 2/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15), para entidades brasileiras do setor de incorporação imobiliária. As normas contábeis requerem que ao elaborar as demonstrações financeiras, a administração deve fazer a avaliação da capacidade de a entidade continuar em operação no futuro previsível

3.10. Instrumentos Financeiros

Abaixo demonstramos a classificação dos ativos e passivos financeiros:

Ativo/Passivo Financeiro	Classificação pelo CPC 48
Aplicações financeiras	Custo amortizado
Contas a receber (venda de imóveis)	Custo amortizado
Empréstimos	Custo amortizado
Fornecedores	Custo amortizado
Contas a pagar (partes relacionadas)	Custo amortizado

3.11. Provisão para garantias

São fornecidas garantias limitadas pelo período de até cinco anos, cobrindo defeitos estruturais nos empreendimentos imobiliários comercializados a contar a entrega do empreendimento.

Determinadas garantias pela execução dos serviços (responsabilidades e custos) são normalmente conduzidas pelas empresas subcontratadas, portanto, reduzindo a exposição de fluxo de caixa da Empresa. Estima-se que os montantes a serem desembolsados não serão significativos, sendo que a Empresa registra a melhor estimativa para fazer face às futuras ocorrências desta natureza, levando em consideração o prazo de evolução do custo financeiro dos empreendimentos imobiliários.

OWNERINC DEVELOPERS S/A.

CNPJ nº 31.371.070/0001-80

Notas explicativas às demonstrações contábeis

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressão em Reais)

3.12. Ativos e passivos contingentes

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são as seguintes:

- Ativos contingentes: são reconhecidos somente quando existem garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa, quando aplicável;
- Passivos contingentes: são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Também são adicionados às provisões os montantes estimados de possíveis acordos nos casos de intenção de liquidar o processo antes da conclusão de todas as instâncias. As estimativas de perdas avaliadas como possíveis são divulgadas nas demonstrações financeiras.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023 não foram constituídas provisões sobre contingências, pois não foi identificado risco envolvido na rubrica.

3.13. Tributação

A despesa com imposto de renda, contribuição social e RET representa a soma dos tributos correntes e diferidos, calculados de acordo com a legislação fiscal vigente à época dos balanços.

As receitas e despesas relacionadas as vendas de unidades imobiliárias são tributadas com base no regime de caixa e não com base nos critérios contábeis descritos na Nota 3.1.

A empresa e as sociedades controladas são optantes pelo regime do Lucro Presumido, os impostos são apurados conforme as alíquotas descritas abaixo, após a aplicação de limites de presunção de 8% e 12% aplicável as receitas de incorporações imobiliárias e 100% para as receitas de aplicação financeira, para IRPJ e CSLL, respectivamente, a empresa controlada "Own Time Home Club Gramado SPE Ltda a partir de 1º de maio de 2023 optou pelo Regime Especial de Tributação (RET) conforme Lei nº 10931/04 e Instrução Normativa RFB nº 2179/24 aplicável as receitas de incorporações imobiliárias. Até 30 de abril de 2023 para as demais receitas a aplicação do critério do lucro presumido, os impostos são apurados conforme as alíquotas descritas abaixo, após a aplicação de limites de presunção de 8% e 12% para IRPJ e CSLL, respectivamente:

	Lucro presumido	RET
Imposto de Renda	15% + 10% (adicional excedente)	1,26%
Contribuição Social	9,00%	0,66%
PIS	0,65%	0,37%
COFINS	3,00%	1,71%

OWNERINC DEVELOPERS S/A.

CNPJ nº 31.371.070/0001-80

Notas explicativas às demonstrações contábeis

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressão em Reais)

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Caixa	127	63	448	668
Depósitos bancários	795	1.043	3.105	4.537
Aplicações financeiras	16.576.786	-	28.192.854	10.821.881
	16.577.708	1.106	28.196.407	10.827.086

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo. As aplicações financeiras de curto prazo e de alta liquidez, são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor. Estão demonstradas pelo valor de aplicação, acrescido dos rendimentos apurados até 31 de dezembro de 2024. Os rendimentos são apropriados “*pro rata temporis*” e as aplicações realizadas em instituições financeiras em diversidade suficiente para evitar concentrações de disponibilidades.

5. CRÉDITOS DE VENDA DE IMÓVEIS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Imóveis vendidos a receber	-	-	291.002.802	213.571,851
(-) Ajuste balanço societário	-	-	(277.032.351)	(190.491.611)
(-) Adiantamento de Clientes	-	-	(6.098.450)	(23.079.940)
	-	-	7.872.001	300

Em 2024 o montante das receitas recebidas de todos os contratos da fase II do empreendimento foram superiores ao da receita acumulada, e em 2023 tanto a fase I e a fase II foram superiores ao da receita acumulada, o saldo foi classificado como “adiantamento de clientes” no passivo circulante (Nota 22)

O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas, não estão totalmente refletidos nas Demonstrações Contábeis, uma vez que seu registro é limitado a parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas, demonstrado a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receitas das vendas	-	-	405.863.778	278.057.555
(-) Receita recebida	-	-	(114.860.976)	(64.485.704)
	-	-	291.002.802	213.571.851

OWNERINC DEVELOPERS S/A.

CNPJ nº 31.371.070/0001-80

Notas explicativas às demonstrações contábeis

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressão em Reais)

A análise de vencimentos do total das parcelas a receber dos contratos de venda das unidades concluídas e não concluídas, sem considerar os efeitos da provisão para perdas esperadas, pode ser demonstrada conforme segue, por ano de vencimento:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
2023	-	-	-	602.914
2024	-	-	1.422.594	36.679.623
2025	-	-	53.615.485	44.679.432
2026	-	-	59.543.802	41.896.987
2027	-	-	56.943.397	39.323.638
2028	-	-	47.778.980	* 50.389.257
2029	-	-	**71.698.544	-
* 2028 em diante	-	-		
** 2029 em diante	-	-	291.002.802	213.571.851

Na data-base o empreendimento em construção contempla o valor total de venda de R\$ 646.799.996 referentes as Fases I e II. Destas estão comercializadas ao todo 1.479 frações de unidades imobiliárias, sendo que estas fases contam com um total de 1.664 frações de unidades imobiliárias. A empresa avaliou o histórico de rescisões de vendas desde o início das comercializações em 01/10/2021, e avalia que essas rescisões oscilam em torno de 38,47 % das vendas totais.

6. IMPOSTOS A RECUPERAR

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
IRRF s/aplicação financeira	6.590	95	40.868	20.948
	6.590	95	40.868	20.948

Imposto de renda retido na fonte sobre aplicações financeiras que serão compensados com débitos futuros ou solicitado a devolução.

OWNERINC DEVELOPERS S/A.

CNPJ nº 31.371.070/0001-80

Notas explicativas às demonstrações contábeis

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressão em Reais)

7. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES DIFERIDOS

Representado pela apropriação dos impostos e contribuições diferidos, que é a diferença entre os impostos calculados pelo Regime de Caixa, e pelo Regime de Competência.

- (a) Quando a diferença entre os impostos calculados pelo Regime de Caixa, forem superiores aos valores calculados pelo Regime de Competência, ou seja, calculados com base nos saldos de adiantamento de clientes são classificados no Ativo Circulante ou Não Circulante.
- (b) Quando a diferença entre os impostos calculados pelo Regime de Caixa, forem inferiores aos valores calculados pelo Regime de Competência, ou seja, calculados com base nos saldos dos créditos de venda de imóveis são classificados no Passivo Circulante ou Não Circulante.

Estão assim demonstrados:

	PASSIVO	ATIVO
	31/12/2024	31/12/2023
TRIBUTAÇÃO DIFERIDA	<u>RET</u>	<u>RET</u>
Adiantamento de clientes	6.098.450	23.079.940
Crédito de vendas de imóveis	<u>(7.872.001)</u>	<u>(300)</u>
Receita líquida diferida	(1.773.551)	<u>23.079.640</u>
Alíquotas	4%	4%
Valores diferido	<u>(70.942)</u>	<u>923.185</u>

8. ESTOQUE DE TERRENOS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Terrenos	-	-	-	-
Outros	-	182.262	-	182.262
	<u>-</u>	<u>182.262</u>	<u>-</u>	<u>182.262</u>

Em 2023 foi rescindido o contrato de compra e venda do terreno com perda contratual de R\$ 50.000.

OWNERINC DEVELOPERS S/A.

CNPJ nº 31.371.070/0001-80

Notas explicativas às demonstrações contábeis

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressão em Reais)

9. CONSTRUÇÕES EM ANDAMENTO

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Fase I – Own Time	-	-	110.937	2.208.766
Fase II – Own Time	-	-	165.781	164.956
Ownerinc Expogramado	-	-	1.849.271	-
Imóveis em construção	-	-	2.125.989	2.373.722

A Fase I prevista para entrega de chaves até 11/2025 e a fase II até 11/2026.

10. ADIANTAMENTOS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Adiantamento a fornecedores (a)	113.334	32.464	6.651.567	37.621
Garantia de obras a apropriar	-	-	1.518	28.456
Adiantamentos diversos	-	-	9.515	20.225
	113.334	32.464	6.662.600	86.302

(a) Representam valores de desembolso com fornecedores de materiais ou serviços para entrega ou execução futura.

11. COMISSÕES A APROPRIAR

O saldo de R\$ 13.830.486 em 31 de dezembro de 2024 e R\$ 11.990.096 em 31 de dezembro de 2023, consiste em valores apurados conforme política de comissões aos agentes de venda (funcionários, corretores, representantes, entre outros) relativos a desempenho de vendas ainda não apropriados ao resultado. A apropriação ao resultado incorre conforme a evolução das obras na mesma proporção da apropriação da receita de vendas (Nota 3.1).

OWNERINC DEVELOPERS S/A.

CNPJ nº 31.371.070/0001-80

Notas explicativas às demonstrações contábeis

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressão em Reais)

12. DESPESAS EXERCÍCIOS SEGUINTE

Representa gastos incorridos ou contratados pelas empresas no presente exercício, mas que gerarão benefícios econômicos em períodos futuros, as que se estendem por mais de um exercício social são classificados no passivo não circulante.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Aluguéis pagos antecipadamente (a)	300.000	-	300.000	-
Locação de espaço (b)	2.400.000	-	2.400.000	-
	2.700.000	-	2.700.000	-

(a) Refere-se a pagamento por locação de imóvel.

(b) Refere-se a contratação de espaços a serem utilizados futuramente.

13. CRÉDITOS POR RESCISÕES DE IMÓVEIS

Consiste em valores de rescisões de imóveis a compensar com receitas futuras a medida do pagamento aos compradores que rescindiram seus contratos.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Own Time - fase I	-	-	511.521	-
Own Time - fase II	-	-	11.109	-
	-	-	522.630	-

14. INVESTIMENTOS

A tabela a seguir apresenta a composição dos investimentos em sociedades controladas e outras.

	Own Time Home Club Gramado Spe Ltda		Ownerinc Expogramado Empr.Imob Spe Ltda	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
% de Participação	80,4%	80,4%	100%	-
Quant. de Quotas	2000000	2000000	10000	-
Ativo	41.478.065	29.152.548	1.871.245	-
Passivo	41.478.065	29.152.548	1.871.245	-
Capital Social	2.487.746	2.487.746	10.000	-
Patrimônio Líquido	14.515.910	(9.762.406)	(159.087)	-
Resultado do Exercício	24.278.315	(4.389.551)	(169.087)	-
Saldo Inicial - Investimento 2023	(7.848.391)	(4.319.454)	-	-
Aporte de capital			10.000	-
Equivalência patrimonial	19.518.321	(3.528.937)	(169.087)	-
Saldo Final - Investimento - 2024	11.669.930	(7.848.391)	(159.087)	-

OWNERINC DEVELOPERS S/A.

CNPJ nº 31.371.070/0001-80

Notas explicativas às demonstrações contábeis

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressão em Reais)

- a) Os investimentos em sociedades controladas são avaliados pelo método da equivalência patrimonial a partir da proporção do investimento, sobre o valor do patrimônio líquido contábil positivo da investida.
- b) São valores que excederam o custo da aquisição pelo ajuste da equivalência patrimonial a partir da proporção do investimento sobre o valor do patrimônio líquido contábil a descoberto das empresas controladas.

15. IMOBILIZADO**a. Movimentação do Imobilizado**

Descrição	Taxa anual	Custo			
	Depreciação	31/12/2022	Adições	Baixas	31/12/2023
Instalações		9.635	-	-	9.635
Stand de vendas		1.559.642	98.869	-	1.658.511
Equipamentos e sistemas de Informática		212.548	51.958	-	264.506
Móveis e Utensílios		446.475	250.041	-	696.516
Total		2.228.300	400.868	-	2.629.168

Descrição		Depreciação			
		31/12/2022	Adições	Baixas	31/12/2023
Instalações	10%	(321)	(963)	-	(1.284)
Equipamentos e sistemas de informática	20%	(42.920)	(45.264)	-	(88.184)
Móveis e Utensílios	10%	(32.549)	(38.557)	-	(71.106)
Total		(75.790)	(84.784)	-	(160.574)
Imobilizado líquido		2.152.510	316.084	-	2.468.594

	Taxa anual	Custo			
	Depreciação	31/12/2023	Adições	Baixas	31/12/2024
Instalações		9.635	-	-	9.635
Stand de vendas		1.658.511	-	(1.658.511)	-
Equipamentos e sistemas de Informática		264.506	86.300	(2.525)	348.281
Móveis e Utensílios		696.516	18.680	-	715.196
Total		2.629.168	104.980	(1.661.036)	1.073.112

OWNERINC DEVELOPERS S/A.

CNPJ nº 31.371.070/0001-80

Notas explicativas às demonstrações contábeis

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressão em Reais)

Descrição		Depreciação			
		31/12/2023	Adições	Baixas	31/12/2024
Instalações	10%	(1.284)	(963)	-	(2.247)
Stand de vendas		-	(370.848)	370.848	-
Equipamentos e sistemas de informática	20%	(88.184)	(63.058)	-	(151.242)
Móveis e Utensílios	10%	(71.106)	(72.441)	-	(143.547)
Total		(160.574)	(507.310)	370.848	(297.036)
Imobilizado líquido		2.468.594	(402.330)	(1.290.188)	776.076

Os bens constantes do Ativo Imobilizado estão registrados pelo custo de aquisição. As depreciações estão sendo calculadas pelo método linear as taxas máximas permitidas levando em consideração a vida útil dos bens conforme regula a Instrução Normativa RFB nº 162 de 31 de dezembro de 1998.

16. FORNECEDORES**Controladora Consolidado**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Fornecedores de materiais	-	-	2.978.342	281.761
Fornecedores de serviços	2.430.387	5.942	3.887.196	1.411.018
Retenções técnicas	-	-	316.377	-
	2.430.387	5.942	7.181.915	1.692.779

17. OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
COFINS a recolher	-	-	-	-
CSLL a recolher	4.691	9	5.654	3.780
IRPJ a recolher	-	-	-	-
PIS a recolher	-	-	-	-
ISS retido a recolher	-	-	32.331	10.569
RET a recolher	-	-	273.161	203.709
PIS COFINS CSLL a recolher	112	204	21.965	15.136
IRRF a recolher	(47)	66	6.879	4.856
IOF	-	-	2.469	2.469
	4.756	279	342.459	240.519

OWNERINC DEVELOPERS S/A.

CNPJ nº 31.371.070/0001-80

Notas explicativas às demonstrações contábeis

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressão em Reais)

18. OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS E SOCIAIS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Salários a pagar	-	-	108.715	89.530
INSS a recolher	-	-	78.268	82.549
FGTS a recolher	-	-	11.875	11.672
IRRF retido a recolher	-	-	15.982	53.160
INSS retido a recolher	-	-	40.766	9.561
Provisão de férias e encargos sociais	-	-	182.534	153.835
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>438.140</u>	<u>400.307</u>

19. TRIBUTOS PARCELADOS

Referem-se a parcelamento simplificado de impostos e contribuições federais no âmbito da Receita Federal do Brasil, os quais estão atualizados monetariamente pela variação da SELIC até a data do encerramento do balanço.

	31/12/2024	31/12/2023
Principal	1.318.642	1.074.246
Encargos	119.406	362.052
Valor consolidado	1.438.048	1.436.298
(-) Amortização	(304.502)	(117.656)
	<u>1.133.546</u>	<u>1.318.642</u>
Circulante	316.338	287.704
Não circulante	817.208	1.030.938

O parcelamento é amortizado mensalmente. Restando em 31.12.2024 - 43 parcelas de R\$ 23.975.

20. EMPRÉSTIMO E FINANCIAMENTOS

Banco	Modalidade	Encargos	Controladora		Consolidado	
			31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Sicredi	Capital Giro	TX DE JUROS 0,39% a.m.	-	-	7.874.240	6.801.599
			<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7.874.240</u>	<u>6.801.599</u>
					1.444.013	-
					<u>6.430.227</u>	<u>6.801.599</u>

O contrato vigente encontra-se em período de carência de pagamento, apropriando os juros incorridos "pro rata temporis". Os juros são registrados na rubrica de Estoques no período de construção do empreendimento, incorporando o valor de custo dos estoques e são apropriados ao resultado pela proporção do custo incorrido das vendas do empreendimento (Nota 3.1).

OWNERINC DEVELOPERS S/A.

CNPJ nº 31.371.070/0001-80

Notas explicativas às demonstrações contábeis

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressão em Reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Saldo inicial	-	-	6.801.599	5.919.261
(-) Amortizações	-	-	-	(220.165)
Juros incorridos	-	-	1.072.641	1.102.503
Reconhecimento ao resultado	-	-	-	-
	-	-	7.874.240	6.801.599

As garantias dos financiamentos e empréstimos são compostas como segue:

Modalidade	Garantia
Capital de giro	Alienação Fiduciária do Imóvel

Em 09 de dezembro de 2022 foi firmado aditivo de contrato de limite de crédito com o banco Sicredi no valor de R\$ 16.000.000, mantendo a alienação fiduciária do imóvel como garantia. O aditivo tem por objetivo viabilizar financeiramente a evolução da construção do empreendimento ao longo do exercício conforme previsto nas projeções orçamentárias, que continua integralmente disponível.

21. DIVIDENDOS A PAGAR

Os dividendos foram creditados aos acionistas com base no estatuto social, cuja distribuição mínima obrigatória é de 25% sobre o lucro líquido do exercício depois de amortizados os prejuízos. A data para o pagamento deverá ser deliberada na assembleia ordinária ou em assembleia extraordinária da companhia.

O montante dos dividendos declarados foi de R\$ 1.628.047, correspondente a R\$ 1,049268 por ação ordinária. Este montante de dividendos a pagar está reconhecido no passivo circulante da companhia em 31.12.2024.

22. ADIANTAMENTO DE CLIENTES

Refere-se aos montantes dos valores recebidos relativos à venda de unidades imobiliárias, que sejam superiores aos valores reconhecidos como receitas (Nota 3.1).

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Fase I	-	-	-	23.079.940
Fase II	-	-	6.098.450	-
	-	-	6.098.450	23.079.940

OWNERINC DEVELOPERS S/A.

CNPJ nº 31.371.070/0001-80

Notas explicativas às demonstrações contábeis

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressão em Reais)

23. DÉBITOS POR RESCISÕES CONTRATUAIS

Refere-se aos valores a serem devolvidos para os clientes, provenientes aos distratos de unidades imobiliárias comercializadas. Os valores a pagar estão assim demonstrados:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Fase I	-	-	511.521	180.931
Fase II	-	-	11.109	-
	-	-	522.630	180.931

24. PROVISÃO DE COMISSÕES A PAGAR

O saldo de R\$ 4.289.685 em 31 de dezembro de 2024 e R\$ 4.313.246 em 31 de dezembro de 2023, é referente ao levantamento de comissões devidas a representantes sobre as vendas efetivadas no período, considerando o fluxo de pagamentos de comissões conforme política da empresa para pagamentos parcelados.

25. PARTES RELACIONADAS

<u>ATIVO</u>	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Empréstimo com partes relacionadas	2.803.320	795.890	118.302	98.618
	2.803.320	795.890	118.302	98.618
<u>PASSIVO</u>	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Empréstimo com partes relacionadas	10.896.528	585.421	10.896.528	89.542
	10.896.528	585.421	10.896.528	89.542

Em 02.02.2024 foi firmado contrato de mútuo e outras avenças entre DFB Brasil Participações Ltda e Ownerinc Developers S/A no valor de R\$ 10.000.000, atualizado pelos juros remuneratórios equivalentes a 100% do CDI, calculado Pro Rata Die a partir da data do efetivo desembolso, sendo o saldo devedor em 31.12.2024 R\$ 10.787.302.

Os demais saldos mantidos com sociedades coligadas não estão sujeitos a encargos financeiros e não possuem vencimento pré-determinado.

OWNERINC DEVELOPERS S/A.

CNPJ nº 31.371.070/0001-80

Notas explicativas às demonstrações contábeis

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressão em Reais)

26. PROVISÃO PARA GARANTIAS

O saldo de R\$ 499.920 em 31 de dezembro de 2024 e (R\$ 195.937 em 31 de dezembro 2023) refere-se as garantias para eventuais problemas técnicos de construção que possam surgir nos empreendimentos imobiliários vendidos, limitadas ao período contratual a partir da conclusão das obras (normalmente cinco anos). A provisão para garantia sobre os imóveis vendidos é constituída em contrapartida do custo dos imóveis vendidos (resultado) à medida que os custos de unidades vendidas incorrem, sendo calculada considerando a melhor estimativa para fazer frente a desembolsos futuros dessa natureza, levando em consideração a base histórica de gastos incorridos, sendo considerada pela administração suficiente.

27. PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS TRABALHISTAS

A companhia mantém uma provisão para contingências trabalhistas referente a processos judiciais e reclamações de natureza trabalhista em curso. Essa provisão é constituída com base na avaliação de seus assessores jurídicos externos, considerando a probabilidade de perda do processo, bem como os valores estimados para liquidação, conforme abaixo descrito:

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Saldo inicial da provisão em 01.01.2024	-	-
Causas Passivas – Possíveis	-	325.815,12
Causas Passivas – Prováveis	-	265.499,80
Constituição de provisões no período	-	R\$ 265.500
Reversão de provisões no período	-	-
Pagamentos efetuados no período	-	-
Saldo final provisão em 31.12.2024	≡	<u>R\$ 265.500</u>

28. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Esta nota apresenta a composição e as movimentações ocorridas nas contas do patrimônio líquido, durante o exercício findo em 31.12.2024 e 31.12.2023.

	<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>
a) Capital	10.100.000	100.000	10.100.000	100.000
b) Reserva de capital	2.877.519	2.877.519	2.877.519	2.877.519
c) Reserva legal	890.417	-	890.417	-
d) Reserva de lucros (prejuízos acumulados)	<u>4.884.140</u>	<u>(10.405.735)</u>	<u>4.884.140</u>	<u>(10.405.735)</u>
	<u>18.752.076</u>	<u>7.428.216</u>	<u>18.752.076</u>	<u>(7.428.216)</u>
e) Participação dos não controladores	-	-	2.845.981	(1.914.014)
	<u>18.752.076</u>	<u>(7.428.216)</u>	<u>21.598.057</u>	<u>(9.342.229)</u>

OWNERINC DEVELOPERS S/A.

CNPJ nº 31.371.070/0001-80

Notas explicativas às demonstrações contábeis

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressão em Reais)

a) CAPITAL SOCIAL

O capital social no valor de R\$ 10.100.000 (Dez milhões e cem mil reais) em 31.12 2024, está composto de 1.551.602 (um milhão, quinhentas e cinquenta e um mil, seiscentas e duas) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, em 31/12/2023 está composto de 1.396.442 (um milhão, trezentas e noventa e seis mil, quatrocentos e quarenta e duas) ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, pertencente inteiramente a pessoas jurídicas com sede no país.

b) RESERVA DE CAPITAL

A reserva de capital no valor de R\$ 2.877.519 é composta por recursos provenientes de ágio na emissão de ações referente a diferença entre o preço de emissão e o valor nominal das ações, resultante da captação de recursos para expansão das atividades da companhia.

c) RESERVA LEGAL

A reserva legal foi constituída em conformidade com artigo 193 da Lei nº 6404/76, que determina a destinação de 5% do lucro líquido do exercício para essa reserva, até que ela atinja 20% do capital social. Durante o exercício de 2024, foi destinado o montante de R\$ 890.417. Esse valor representa 8,81% do capital social da companhia.

d) RESERVAS DE LUCROS OU PREJUÍZOS ACUMULADOS

A conta reserva de lucros ou prejuízos acumulados representa o saldo dos resultados acumulados da empresa ao longo dos exercícios anteriores após a provisão da reserva legal e compensação dos prejuízos e destinação de dividendos e participações dos não controladores. No exercício de 2024 o lucro líquido da empresa foi de R\$ 17.808.339 compensando o prejuízo acumulado anterior de R\$ 10.405.735, deduzindo reserva legal de R\$ 890.417, deduzindo a destinação de dividendos no valor de R\$ 1.628.047 restou em 31.12.2024 o saldo de R\$ 4.884.140.

e) PARTICIPAÇÕES DOS NÃO CONTROLADORES

Refere-se a participações de terceiros ou sócios minoritários no patrimônio líquido da empresa. As participações representam o interesse de outros sócios que detêm uma parcela minoritária de 19,60% do capital social da empresa controlada "OWN TIME HOME CLUB GRAMADO SPE LTDA".

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
OWN TIME HOME CLUB GRAMADO SPE LTDA	2.845.981	(1.914.014)
	<u>2.845.981</u>	<u>(1.914.014)</u>

OWNERINC DEVELOPERS S/A.

CNPJ nº 31.371.070/0001-80

Notas explicativas às demonstrações contábeis

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressão em Reais)

29. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Receita de incorporação de imóveis	-	-	147.644.470	42.020.294
Deduções:				
(-) Rescisões	-	-	(69.554.560)	(16.077.476)
(-) PIS	-	-	(289.420)	(125.297)
(-) COFINS	-	-	(1.337.588)	(578.656)
	-	-	(71.181.568)	(16.781.429)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>76.462.902</u>	<u>25.238.865</u>

DEDUÇÕES DO PIS E COFINS

Estão representadas por contribuições para o PIS e COFINS sobre a diferença entre a receita de vendas de imóveis apropriados pelo regime de competência e aquela submetida a tributação obedecendo ao regime de caixa.

Os encargos de PIS e do COFINS no exercício podem ser assim demonstrados:

	Controladora		Consolidado	
	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
	<u>RET</u>	<u>PRESUMIDO</u>	<u>RET</u>	<u>PRESUMIDO</u>
CORRENTE				
PIS	-	-	(196.259)	-
COFINS	-	-	(907.036)	-
<u>TOTAL</u>	-	-	(1.103.295)	-
DIFERIDO				
PIS	-	-	(93.160)	-
COFINS	-	-	(430.553)	-
<u>TOTAL</u>	-	-	(523.713)	-
TOTAL GERAL	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1.627.008)</u>	<u>-</u>

	Controladora		Consolidado	
	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
	<u>RET</u>	<u>PRESUMIDO</u>	<u>RET</u>	<u>PRESUMIDO</u>
CORRENTE				
PIS	-	-	(110.197)	(67.167)
COFINS	-	-	(509.287)	(310.003)
<u>TOTAL</u>	-	-	(619.484)	(377.170)
DIFERIDO				
PIS	-	-	52.067	-
COFINS	-	-	240.634	-
<u>TOTAL</u>	-	-	292.701	-
TOTAL GERAL	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(326.783)</u>	<u>(377.170)</u>

OWNERINC DEVELOPERS S/A.

CNPJ nº 31.371.070/0001-80

Notas explicativas às demonstrações contábeis

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressão em Reais)

As contribuições foram calculadas a alíquota de 0,65% para o PIS e 3% para a COFINS, no lucro presumido, e após adesão ao RET, o encargo do PIS e da COFINS foram calculados a razão de 0,37% e 1,71% respectivamente.

30. CUSTO DA INCORPORAÇÃO DE IMÓVEIS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	Não auditado 31/12/2023
Custo da venda de imóveis	-	-	(38.728.710)	(11.962.435)
Custo financeiro	-	-	(1.374.101)	(1.285.690)
Custo com garantia de obras	-	-	(330.921)	(114.877)
Custo das rescisões das vendas	-	-	16.551.362	4.298.172
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>23.882.370</u>	<u>(9.064.830)</u>

31. DESPESAS ADMINISTRATIVAS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Remuneração direta	-	-	(576.751)	(618.532)
Despesas com viagens	(251.684)	(181.162)	(270.451)	(182.644)
Serviços pessoas jurídicas	(266.892)	(63.036)	(1.113.286)	(744.225)
Doações	(61.877)	-	(61.877)	-
Depreciação	-	-	(49.620)	(39.352)
Taxas e contribuições	(23.086)	(8.895)	(34.534)	(22.250)
Materiais de escritório	-	(190)	(7.987)	(8.373)
Despesas com manutenção	(63.000)	(400)	(113.764)	(77.307)
Despesas gerais	(10.909)	(188)	(102.353)	(65.309)
Alugueis	(75.000)	-	(308.926)	(136.393)
Locação de veículos	(20.370)	-	(20.370)	-
Contingências trabalhistas	-	-	(265.500)	-
Informática	-	-	(435.980)	(300.022)
	<u>(772.818)</u>	<u>(253.871)</u>	<u>(3.361.399)</u>	<u>(2.194.407)</u>

OWNERINC DEVELOPERS S/A.

CNPJ nº 31.371.070/0001-80

Notas explicativas às demonstrações contábeis

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressão em Reais)

32. DESPESAS TRIBUTÁRIAS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
IOF	(191.238)	(2.469)	(191.238)	(2.469)
	(191.238)	(2.469)	(191.238)	(2.469)

33. DESPESAS COM VENDAS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Remuneração direta	-	-	(2.053.574)	(4.219.250)
Propaganda e publicidade (a)	(15.200)	-	(1.349.798)	(957.213)
Comissões (b)	-	-	(7.348.712)	(3.595.139)
Serviços Pessoas Jurídicas (c)	-	-	(4.318.089)	(2.279.427)
Depreciação	-	-	(453.061)	(45.433)
Materiais de escritório	-	-	(43.568)	(59.695)
Despesas com manutenção	-	-	(272.337)	(57.706)
Baixa residual stand de vendas	-	-	(1.270.086)	-
Despesas com viagens	-	-	(193.455)	(279.012)
Brindes (d)	(12.217)	-	(1.727.726)	(2.172.187)
Eventos	-	-	(68.054)	(111.900)
Locação de espaço (e)	-	-	(676.024)	(661.849)
Despesas gerais	-	-	(615.197)	(639.740)
Diárias Mini Vac	-	-	(224.882)	(148.093)
Despesas com informática	-	-	(49.672)	-
Premiações	-	-	(3.375)	(31.950)
Locação de veículos	-	-	(210.965)	(261.002)
Postos de captação	-	-	(1.824.079)	(1.061.290)
Patrocínios e apoio	(36.750)	-	(36.750)	-
Certificados RCI	-	-	(1.009.095)	(1.465.442)
	(64.167)	-	(23.748.499)	(18.046.328)

- (a) Corresponde as despesas com contratações de agencias de publicidades, desenvolvimento de materiais de apoio às vendas e propagandas;
- (b) Valores relativo a despesas com comissões sobre vendas à funcionários, representantes e corretores externos;
- (c) Contratação de serviços diversos administrativos, jurídicos, contábil, consultorias, gestão comercial;
- (d) Corresponde brindes para captação de clientes;

OWNERINC DEVELOPERS S/A.

CNPJ nº 31.371.070/0001-80

Notas explicativas às demonstrações contábeis

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressão em Reais)

- (e) Corresponde ao contrato de locação de sala comercial no Hotel Serra Azul onde estava instalado o ponto de vendas do empreendimento.

34. OUTRAS RECEITAS E DESPESAS OPERACIONAIS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Recuperação de despesas	753	-	69.520	1.067.506
Perdas venda imobilizado	-	-	(4.489)	-
Perdas em investimentos		(54.250)		(54.250)
Descontos obtidos		90		90
Outras perdas	-	-	(2.147)	-
	753	(54.160)	62.884	1.013.346

35. RESULTADOS FINANCEIROS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Rendimento de aplicações financeira	108.710	-	224.538	112.046
Descontos obtidos	905	-	38.390	869
Recuperação de despesas			4	
Variação monetária ativa	-	-	-	10.019
	109.615	-	262.932	122.934
Juros operacionais	(24)	-	(120.573)	(147.547)
Juros sobre mútuos	(596.064)	-	(596.064)	-
Despesas bancárias	(861)	(1.291)	(763.851)	(494.874)
Multas e juros sobre impostos	-	-	(206)	(232.261)
Atualização monetária	-	-	-	(2.668)
	(596.949)	(1.291)	(1.480.694)	(877.350)
	(487.334)	(1.291)	(1.217.762)	(754.416)

36. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

A reconciliação das despesas de imposto de renda e a contribuição social, entre o lucro auferido pelo regime de competência e o apurado de acordo com o regime de caixa, foram contabilizados o correspondente efeito tributário devido sobre os lucros tributáveis apurados conforme mencionado na nota 3.13.

OWNERINC DEVELOPERS S/A.

CNPJ nº 31.371.070/0001-80

Notas explicativas às demonstrações contábeis

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressão em Reais)

O encargo do imposto de renda e contribuição social lançados no exercício, podem ser assim resumidos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024		31/12/2024	
	RET	PRESUMIDO	RET	PRESUMIDO
CORRENTE				
Imposto de renda	-	(16.307)	(668.343)	(34.093)
Contribuição social	-	(9.784)	(350.084)	(20.237)
TOTAL	-	(26.091)	(1.018.427)	(54.330)
DIFERIDO				
Imposto de renda	-	-	(317.249)	-
Contribuição social	-	-	(166.178)	-
TOTAL	-	-	(483.427)	-
DESPESA IRPJ/CSLL	-	(26.091)	(1.501.854)	(54.330)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023		31/12/2023	
	RET	PRESUMIDO	RET	PRESUMIDO
CORRENTE				
Imposto de renda	-	-	(375.264)	(207.579)
Contribuição social	-	=	(196.567)	(121.418)
TOTAL	-	=	(571.831)	(328.997)
DIFERIDO				
Imposto de renda	-	-	177.309	-
Contribuição social	-	-	92.876	-
TOTAL	-	-	270.185	-
REVERSÃO				
Imposto de renda			(161.800)	
Contribuição social			(98.661)	
TOTAL			(260.461)	
DESPESA IRPJ/CSLL	-	-	(562.107)	(328.997)

37. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Os instrumentos financeiros ativos e passivos constantes no balanço patrimonial, como aplicações financeiras e contas a receber e a pagar estão registrados a valores contábeis, os quais se aproximam dos valores justos, conforme critérios mencionados nas correspondentes notas explicativas das práticas contábeis.

OWNERINC DEVELOPERS S/A.

CNPJ nº 31.371.070/0001-80

Notas explicativas às demonstrações contábeis

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressão em Reais)

38. GERENCIAMENTO DE RISCOS

Os instrumentos financeiros ativos e passivos constantes no balanço patrimonial, como aplicações financeiras e contas a receber e a pagar estão registrados a valores contábeis, os quais se aproximam dos valores justos, conforme critérios mencionados nas correspondentes notas explicativas das práticas contábeis.

39. SEGUROS

A empresa mantém cobertura de seguros para resguardar seus ativos, em limites considerados suficientes para cobrir eventuais perdas, dadas a sua natureza e peculiaridade.

40. REMUNERAÇÃO ADMINISTRAÇÃO

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o total dispendido com remuneração e demais benefícios aos administradores no consolidado foi de R\$ 3.155.721 e R\$ 1.628.157 em 2023.

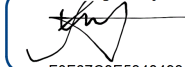
41. EVENTOS RELEVANTES

a) Em 30/01/2024, foi constituída a empresa Ownerinc Expogramado Empreendimento Imobiliário SPE Ltda, registrada na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul, sob o nº 43210377726, inscrita no CNPJ sob o nº 53.717.603/0001-75, com capital de R\$ 10.000,00 totalmente subscrito e integralizado pela controladora.

b) Em ata de reunião do conselho de administração nº01/2024 arquivada na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul, registrada sob o nº 10443252, foi nomeado como Diretor sem designação específica o Sr. Cleber Severo dos Santos com mandato de 27/03/2024 a 12/06/2026 e continuou como Diretor Presidente o Sr. Jeferson Braga da Silva com mandato de 12/06/2023 a 12/06/2026.

c) Em ata de assembleia geral extraordinária realizada em 02.02.2024, foi deliberado a conversão de todas as ações ordinárias de classe A e B emitidas pela companhia em ações ordinárias nominativas e sem valor nominal de classe única, e a aprovação das contas da administração da companhia relativas aos exercício sociais em 31.12.2020, 2021 e 2022 e o aumento do capital social da companhia no valor de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) com ingresso de novo acionista arquivada na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul.

DocuSigned by:



F0F67C8E5348493...

Jeferson Braga da Silva
Diretor

DocuSigned by:



FFDBB407EA08494...

Paulo Joni Teixeira
Contador CRCRS 32766

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 22CEF02C-7FD6-4A69-923D-F5D5BBDAA02E

Status: Concluído

Assunto: OWNERINC - DFS+RAI 2024 - Final - 14-05-2025

Envelope fonte:

Documentar páginas: 37

Assinaturas: 16

Certificar páginas: 8

Rubrica: 0

Assinatura guiada: Ativado

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Remetente do envelope:

Ricardo Severo Benetti

Rua Garibaldi, 180, sala 08, Centro

Gramado, 9.5670-094

ricardo.benetti@ownerinc.com.br

Endereço IP: 187.103.248.71

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Ricardo Severo Benetti

Local: DocuSign

14/05/2025 14:41:07

ricardo.benetti@ownerinc.com.br

Eventos do signatário

Sérgio Laurimar Fioravanti

sergio.fioravanti@bakertillyrs.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Assinatura

DocuSigned by:
Sérgio Laurimar Fioravanti
F63226651E1B4BE...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 189.6.250.235

Registro de hora e data

Enviado: 14/05/2025 14:49:29

Visualizado: 14/05/2025 16:03:39

Assinado: 14/05/2025 16:04:07

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 14/05/2025 16:03:39

ID: a549b267-a7fa-491b-9d09-34baa117191d

VIVIANE BARCELOS CANGUSSU MACHADO

viviane.cangussu@bakertillyrs.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

DocuSigned by:
Viviane Barcelos Cangussu Machado
1B6F51899F154E8...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 216.98.214.138

Enviado: 14/05/2025 14:49:29

Visualizado: 14/05/2025 15:25:21

Assinado: 14/05/2025 15:25:39

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 30/10/2024 11:37:05

ID: 3ec4c08b-c245-4a3f-b294-e5def239d6d4

Jeferson Braga da Silva

jeferson@ownerinc.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

DocuSigned by:
Jeferson Braga da Silva
F0F67C8E5348493...

Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo

Usando endereço IP: 187.73.188.131

Assinado com o uso do celular

Enviado: 14/05/2025 16:04:09

Visualizado: 15/05/2025 08:07:01

Assinado: 15/05/2025 08:08:08

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através da Docusign

PAULO JONI TEIXEIRA

joni@alternativa-rs.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

DocuSigned by:
PAULO JONI TEIXEIRA
FFDBB407EA08494...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP:

2804:2c24:2120:a500:7c3f:cad3:132a:e8c0

Enviado: 15/05/2025 08:08:11

Visualizado: 15/05/2025 16:33:37

Assinado: 15/05/2025 16:51:46

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 15/05/2025 16:51:08

ID: e6ee3957-734b-4ea5-a8fc-1b85539f774b

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Leonardo Porto leonardo.porto@ownerinc.com.br Diretor Financeiro Ownerinc Developers Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	Copiado	Enviado: 15/05/2025 16:51:49
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através da DocuSign		
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	14/05/2025 14:49:30
Envelope atualizado	Segurança verificada	14/05/2025 14:56:00
Entrega certificada	Segurança verificada	15/05/2025 16:33:37
Assinatura concluída	Segurança verificada	15/05/2025 16:51:46
Concluído	Segurança verificada	15/05/2025 16:51:49
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Own Time Home Club Gramado SPE Ltda (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Own Time Home Club Gramado SPE Ltda:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To advise Own Time Home Club Gramado SPE Ltda of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at own@own.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Own Time Home Club Gramado SPE Ltda

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to own@own.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number.

To withdraw your consent with Own Time Home Club Gramado SPE Ltda

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. . .

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Own Time Home Club Gramado SPE Ltda as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Own Time Home Club Gramado SPE Ltda during the course of your relationship with Own Time Home Club Gramado SPE Ltda.

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, SPE VILA SÃO PEDRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact SPE VILA SÃO PEDRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: bruno@urbinc.com.br

To advise SPE VILA SÃO PEDRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at bruno@urbinc.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from SPE VILA SÃO PEDRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to bruno@urbinc.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with SPE VILA SÃO PEDRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to bruno@urbinc.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify SPE VILA SÃO PEDRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by SPE VILA SÃO PEDRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA during the course of your relationship with SPE VILA SÃO PEDRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.