

# **Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas**

**Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.**

Em 31 de dezembro de 2024

# **Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participações S.A.**

## **Demonstrações financeiras**

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023

### Índice

Balanços patrimoniais.....	4
Demonstrações dos resultados.....	6
Demonstrações dos resultados abrangentes.....	7
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....	8
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	9
Contexto operacional e resumo das principais política contábeis.....	10

## Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participações S.A.

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

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Ativo				
Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa	6	15	3.787	338
Contas a receber	-	-	5.281	12.204
Estoque de imóveis a comercializar	-	-	14.822	13.509
Tributos a recuperar	31	31	54	59
Despesas antecipadas	-	-	-	-
Adiantamentos	-	-	11	2
Outras contas a receber	-	-	-	-
	<b>37</b>	46	<b>23.955</b>	26.112
Não circulante				
Partes relacionadas	5.262	8.781	4.389	11.104
Depósitos judiciais	2	2	169	149
Contas a receber	-	-	2.490	2.663
Outras contas a receber	-	-	-	-
Investimento	23.527	26.802	-	-
Imobilizado	-	-	1.010	854
Intangível	-	-	-	3
	<b>28.791</b>	35.585	<b>8.058</b>	14.773
Total do ativo	<b>28.828</b>	35.631	<b>32.013</b>	40.885

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Passivo				
Circulante				
Fornecedores	-	8	705	84
Salários e encargos	-	-	45	115
Impostos e contribuições	10	10	777	1.249
Empréstimos e financiamentos	-	17.469	-	19.449
Adiantamento de clientes	-	-	3	1
Outras contas a pagar	-	-	902	573
Total do passivo circulante	10	17.487	2.432	21.471
Não circulante				
Empréstimos e financiamentos	-	-	-	-
Partes relacionadas - PJ	37.333	20.861	17.453	20.789
Provisões para contingências	-	14	110	635
Outras provisões	-	-	-	-
Impostos diferidos	-	-	148	159
Partes relacionadas - PF	-	-	19.894	-
Total passivo não circulante	37.333	20.875	37.605	21.583
Patrimônio Líquido				
Capital social	18.000	18.000	18.000	18.000
Prejuízos acumulados	(26.515)	(20.731)	(26.515)	(20.731)
Patrimônio líquido controladores	(8.515)	(2.731)	(8.515)	(2.731)
Patrimônio líquido dos não controladores	-	-	491	562
Total do patrimônio líquido	(8.515)	(2.731)	(8.024)	(2.169)
Total do passivo e do patrimônio líquido	28.828	35.631	32.013	40.885

## Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.

Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Receita líquida de vendas	-	-	<b>6.054</b>	5.144
Custos das vendas	-	-	<b>(570)</b>	(2.077)
Resultado operacional	-	-	<b>5.484</b>	3.067
Despesas operacionais				
Despesas gerais e administrativas	<b>(1.052)</b>	(853)	<b>(9.730)</b>	(10.495)
Equivalência patrimonial	<b>(3.274)</b>	(6.191)	-	-
Resultado antes do resultado financeiro	<b>(4.326)</b>	(7.044)	<b>(4.246)</b>	(7.428)
Resultado financeiro				
Despesas financeiras	<b>(1.458)</b>	(3.214)	<b>(1.301)</b>	(3.886)
Receitas financeiras	<b>1</b>	1	-	1.074
Resultado antes dos impostos	<b>(5.783)</b>	(10.257)	<b>(5.547)</b>	(10.240)
Imposto de renda e contribuição social	-	-	<b>(308)</b>	(164)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	<b>(5.783)</b>	(10.257)	<b>(5.855)</b>	(10.404)
Atribuível a:				
Acionistas da Companhia			<b>(5.783)</b>	10.290
Participação dos não controladores			<b>(72)</b>	(147)
			<b>(5.855)</b>	10.143

## Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	<b>(5.783)</b>	(10.257)	<b>(5.855)</b>	(10.404)
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Total do resultado abrangente do período	<b>(5.783)</b>	(10.257)	<b>(5.855)</b>	(10.404)
Atribuível a:				
Acionistas da Companhia	<b>(5.783)</b>	(10.257)	<b>(5.783)</b>	(10.257)
Participação de não controladores	-	-	<b>(72)</b>	(147)
	<b>(5.783)</b>	(10.257)	<b>(5.855)</b>	(10.404)

## Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.

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

	Capital social	Reserva legal	Reserva de lucros a realizar	Reserva de dividendos a distribuir	Lucros (prejuízos) acumulados	Total	Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido
Em 31 de dezembro de 2022	18.000	-	-	-	(10.408)	7.592	644	8.236
Lucro do exercício	-	-	-	-	(10.257)	(10.257)	(147)	(10.404)
Participação de não controladores	-	-	-	-	-	-	(1)	(1)
Em 31 de dezembro de 2023	18.000	-	-	-	(20.655)	(2.665)	496	(2.169)
Lucro do exercício	-	-	-	-	(5.783)	(5.783)	(72)	(5.855)
Participação de não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-
Em 31 de dezembro de 2023	<b>18.000</b>	-	-	-	<b>(26.448)</b>	<b>(8.448)</b>	<b>424</b>	<b>(8.024)</b>

## Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação 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
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>				
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	(5.783)	(10.257)	(5.547)	(10.240)
Ajustes para conciliar o resultado ao caixa e equivalente de caixa gerado pelas atividades operacionais				
Provisão para devedores duvidosos	-	-	(179)	(1.193)
Depreciação e amortização	-	-	30	71
Resultado de equivalência patrimonial	3.274	6.191	-	-
Resultado da alienação do imobilizado	-	-	-	-
Encargos financeiros	1.459	3.202	1.647	3.450
Contingências	(14)	(28)	(525)	59
Outras provisões	-	-	-	-
<b>Resultado ajustado do exercício</b>	<b>(1.064)</b>	<b>(892)</b>	<b>(4.574)</b>	<b>(7.853)</b>
<b>Variações nos ativos e passivos</b>				
Contas a receber	-	-	4.433	3.000
Impostos a recuperar	-	-	5	(3)
Imóveis a comercializa	-	-	(1.313)	1.771
Adiantamentos	-	-	(9)	384
Despesas antecipadas	-	5	-	5
Outros ativos	-	-	-	(7)
Partes relacionadas	3.519	(2.732)	6.715	(3.740)
Depósitos judiciais	-	(2)	(20)	(81)
Outros passivos	-	-	329	(84)
Impostos e contribuições a recolher	-	(1)	472	548
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	454	(266)
Fornecedores	(8)	1	621	(78)
Salários e encargos sociais	-	-	(70)	56
Adiantamentos de clientes	-	-	2	(21)
Impostos diferidos	-	-	-	-
Juros pagos	(1.072)	(6.087)	(1.173)	(6.921)
	<b>2.439</b>	<b>(8.816)</b>	<b>10.446</b>	<b>5.437</b>
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais</b>	<b>1.375</b>	<b>(9.708)</b>	<b>5.872</b>	<b>33</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>				
Aumento de capital em investida	-	-	-	-
Aquisição de imobilizado	-	-	-	3
Baixa de imobilizado	-	-	-	-
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>				
Crédito com partes relacionadas	16.472	9.716	16.558	11.874
Captação de empréstimos e financiamentos	-	-	-	-
Liquidação de empréstimos	(17.856)	-	(18.981)	-
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento</b>	<b>(1.384)</b>	<b>8</b>	<b>(2.423)</b>	<b>11.874</b>
<b>Aumento (redução) em caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(9)</b>	<b>8</b>	<b>3.449</b>	<b>(1.413)</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	15	7	338	1.751
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	6	15	3.787	338
<b>Aumento (redução) em caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(9)</b>	<b>8</b>	<b>3.449</b>	<b>(1.413)</b>

## Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

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

### 1. Contexto operacional

A Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participações S.A. (a “Fernandes Araújo” ou “Companhia”) e suas subsidiárias (conjuntamente, “o Grupo”) tem como objeto social a participação em outras sociedades. A Companhia é uma sociedade anônima de capital fechado com sede na Avenida das Américas, 8.445, sala 1.401 - Barra da Tijuca, Rio de Janeiro - RJ.

A Companhia opera no segmento de incorporação imobiliária, através das controladas abaixo:

	Percentual de participação direta e indireta	
	Direta	Indireta
Wintracom Construções, Investimentos Ltda.	80,06%	19,94%
Empreendi Imóveis, Empreendimentos e Participações Ltda.	0,01%	99,99%
Novaenge Investimentos, Empreendimentos e Participações Ltda.	0,01%	99,99%
Novo Engenho Construtora, Empreendimentos e Participações Ltda.	0,01%	99,99%
Novo Mandato Edificações, Empreendimentos e Participações Ltda.	0,01%	99,99%
Nova Brasil Investimentos, Empreendimentos e Participações Ltda.	0,01%	99,99%
Fernandes Araújo RJ-02, Participações Ltda.	97,82%	-
Solar da Floresta Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	0,01%	99,99%

A Fernandes Araújo tem sua origem marcada desde a década de 50, quando seu Diretor-Presidente Ary Fernandes de Araújo, engenheiro civil e empresário, deu início a sua trajetória de sucesso no mercado imobiliário brasileiro quando ainda atuava como sócio responsável pela área técnica na ECIA Irmãos Araújo. A experiência acumulada em mais de cinco décadas de dedicação exclusiva ao setor da construção civil, aliada ao interesse permanente pelo desenvolvimento de projetos inspirados nos mais avançados conceitos de engenharia e administração, foram fatores decisivos para que a Fernandes Araújo obtivesse num curto prazo, grandes resultados.

## **Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.**

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

### **1. Contexto operacional--Continuação**

Fundada em 2007, a Fernandes Araújo em sua trajetória desenvolveu projetos, tais como: West Village, Residencial Victoria, Vivendas do Campo, Queen Victoria, Prestige entre outros, concentrando esforços nos segmentos econômico e médio padrão na região Oeste do Rio de Janeiro. A Companhia já nasceu detendo um *landbank* a valor de mercado próximo de R\$350 milhões, sendo grande parte deste localizado na zona Oeste, especialmente, em Campo Grande, Bangu, Barra da Tijuca e Jacarepaguá. A Companhia ainda possui uma relevante área, Búzios. Para os próximos anos a Fernandes Araújo tem como objetivo solidificar seu nome como incorporadora no mercado do Rio de Janeiro, e de se tornar uma opção eficiente para o público econômico e de médio padrão.

Em conexão com a preparação dessas demonstrações financeiras, a Administração da Companhia efetuou análises e concluiu não existirem evidências de incertezas sobre a continuidade das operações, visto que a Companhia possui suporte financeiro de seus controladores sempre que necessário

### **2. Resumo das principais políticas contábeis**

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação dessas demonstrações financeiras estão definidas abaixo. Essas políticas foram aplicadas de modo consistente nos exercícios apresentados, salvo disposição em contrário.

## **Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.**

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

### **2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação**

#### **2.1. Base de preparação**

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

As demonstrações financeiras da Companhia compreendem as demonstrações financeiras, controladora e consolidado, e foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil incluindo a Orientação OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras - no que diz respeito ao reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método da percentagem completada - POC).

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, que, no caso de ativos financeiros, outros ativos e passivos financeiros é ajustado para refletir a mensuração ao valor justo.

A preparação de demonstrações financeiras individuais e consolidadas requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da Administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras, estão divulgadas na Nota 3.

#### **2.2. Consolidação**

As seguintes políticas contábeis são aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas.

##### **a) Controladas**

Especificamente, o Grupo controla uma investida se, e apenas se, tiver:

- Poder em relação à investida (ou seja, direitos existentes que lhe garantem a atual capacidade de dirigir as atividades pertinentes da investida).
- Exposição ou direito a retornos variáveis com base em seu envolvimento com a investida.
- A capacidade de usar seu poder em relação à investida para afetar os resultados.

## **Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.**

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

### **2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação**

#### **2.2. Consolidação--Continuação**

##### a) Controladas--Continuação

Geralmente, há presunção de que uma maioria de direitos de voto resulta em controle. Para dar suporte a essa presunção e quando o Grupo tiver menos da maioria dos direitos de voto ou semelhantes de uma investida, o Grupo considera todos os fatos e circunstâncias pertinentes ao avaliar se tem poder em relação a uma investida, inclusive:

- O acordo contratual com outros detentores de voto da investida.
- Direitos originados de acordos contratuais.
- Os direitos de voto e os potenciais direitos de voto do Grupo.

A Companhia avalia se exerce controle ou não de uma investida se fatos e circunstâncias indicarem que há mudanças em um ou mais dos três elementos de controle. A consolidação de uma controlada tem início quando a Companhia obtiver controle em relação à controlada e finaliza quando a Companhia deixar de exercer o mencionado controle. Ativo, passivo e resultado de uma controlada adquirida ou alienada durante o exercício são incluídos nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que a Companhia obtiver controle até a data em que a Companhia deixar de exercer o controle sobre a controlada.

O resultado e cada componente de outros resultados abrangentes são atribuídos aos acionistas controladores e aos não controladores da Companhia, mesmo se isso resultar em prejuízo aos acionistas não controladores. Quando necessário, são efetuados ajustes nas demonstrações financeiras das controladas para alinhar suas políticas contábeis com as políticas contábeis da Companhia. Todos os ativos e passivos, resultados, receitas, despesas e fluxos de caixa das mesmas Companhias, relacionados com transações entre membros da Companhia, são totalmente eliminados na consolidação.

A variação na participação societária da controlada, sem perda de exercício de controle, é contabilizada como transação patrimonial. Se a Companhia perder o controle exercido sobre uma controlada, é dada baixa nos correspondentes ativos (inclusive ágio), passivos, participação de não controladores e demais componentes patrimoniais, ao passo que qualquer ganho ou perda resultante é contabilizado no resultado. Qualquer investimento retido é reconhecido a valor justo.

## **Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.**

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

### **2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação**

#### **2.2. Consolidação--Continuação**

##### a) Controladas--Continuação

Os ativos identificáveis adquiridos e os passivos e passivos contingentes assumidos em uma combinação de negócios são mensurados inicialmente pelos valores justos na data da aquisição. A Companhia reconhece a participação de não controladora na adquirida, tanto pelo seu valor justo como pela parcela proporcional da participação não controlada no valor justo de ativos líquidos da adquirida. A mensuração da participação não controladora a ser reconhecida é determinada em cada aquisição realizada. Custos relacionados com aquisição são contabilizados no resultado do exercício conforme incorridos.

Transações, saldos e ganhos não realizados em transações entre empresas da Companhia são eliminados. Os prejuízos não realizados também são eliminados a menos que a operação forneça evidências de uma perda (*impairment*) do ativo transferido. As políticas contábeis das controladas são alteradas, quando necessário, para assegurar a consistência com as políticas adotadas pela Companhia. O percentual de participação nas empresas da Companhia está disposto na Nota 1.

##### b) Transações 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. Os ganhos ou perdas sobre alienações para participações de não controladores também são registrados diretamente no patrimônio líquido, na conta "Ajustes de avaliação patrimonial".

##### c) Perda de controle em controladas

Quando a Companhia deixa de ter controle, qualquer participação retida na entidade é remensurada ao seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado. O valor justo é o valor contábil para subsequente contabilização da participação retida em uma coligada, uma *joint venture* ou um ativo financeiro. Além disso, quaisquer valores previamente reconhecidos em outros resultados abrangentes relativos àquela entidade são contabilizados como se a Companhia tivesse alienado diretamente os ativos ou passivos relacionados. Isso pode significar que os valores reconhecidos previamente em outros resultados abrangentes são reclassificados para o resultado.

## **Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.**

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

### **2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação**

#### **2.3. Moeda funcional e moeda de apresentação**

Os itens incluídos nas demonstrações financeiras são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico, no qual a Companhia atua ("a moeda funcional"). A moeda funcional da Companhia é o Real. As demonstrações financeiras estão apresentadas em Reais (R\$), que é a moeda de apresentação da Companhia.

#### **2.4. Caixa e equivalentes de caixa**

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins. A Companhia considera como equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo; por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

#### **2.5. Instrumentos financeiros**

##### Reconhecimento inicial e mensuração

Os ativos financeiros são classificados a valor justo por meio do resultado, empréstimos e recebíveis, investimentos mantidos até o vencimento, ativos financeiros disponíveis para venda ou derivativos classificados como instrumentos de *hedge* eficazes, conforme a situação. A Companhia determina a classificação dos seus ativos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial, quando ele se torna parte das disposições contratuais do instrumento.

Os ativos financeiros são reconhecidos inicialmente ao valor justo, acrescidos, no caso de investimentos não designados a valor justo por meio do resultado, dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à aquisição do ativo financeiro.

Vendas e compras de ativos financeiros que requerem a entrega de bens dentro de um cronograma estabelecido por regulamento ou convenção no mercado (compras regulares) são reconhecidas na data da operação, ou seja, a data em que a Companhia se compromete a comprar ou vender o bem.

Os ativos financeiros da Companhia incluem caixa e equivalentes de caixa, contas a receber, depósitos judiciais, dividendos a receber e outras contas a receber.

## **Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.**

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

### **2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação**

#### **2.5. Instrumentos financeiros--Continuação**

##### Reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

Para fins de mensuração subsequente, os ativos financeiros são classificados em duas categorias:

- Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado.
- Empréstimos e recebíveis.

##### *Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado*

Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado incluem ativos financeiros mantidos para negociação e ativos financeiros designados no reconhecimento inicial a valor justo por meio do resultado. Ativos financeiros são classificados como mantidos para negociação se forem adquiridos com o objetivo de venda no curto prazo.

Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado são apresentados no balanço patrimonial a valor justo, com os correspondentes ganhos ou perdas reconhecidas na demonstração do resultado.

##### *Empréstimos e recebíveis*

São ativos financeiros não derivativos, com pagamentos fixos e determináveis, não cotados em um mercado ativo. Após a mensuração inicial, esses ativos financeiros são contabilizados ao custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos (taxa de juros efetiva), menos perda por redução ao valor recuperável. O custo amortizado é calculado levando em consideração qualquer desconto ou "prêmio" na aquisição e taxas ou custos incorridos. A amortização do método de juros efetivos é incluída na linha de receita financeira na demonstração de resultado. As perdas por redução ao valor recuperável são reconhecidas como despesa financeira no resultado.

## **Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.**

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

### **2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação**

#### **2.5. Instrumentos financeiros--Continuação**

##### Reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

##### *Empréstimos e recebíveis--Continuação*

##### Desreconhecimento (baixa)

Um ativo financeiro (ou, quando for o caso, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é baixado principalmente (ou seja, excluído do resultado do exercício) quando:

- Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expirarem.
- A Companhia transferiu os seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos, sem demora significativa, a um terceiro por força de um acordo de "repasse"; e (a) a Companhia transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, ou (b) a Companhia não transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transferiu o controle sobre o ativo.

Quando a Companhia tiver transferido seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo ou tiver executado um acordo de repasse e não tiver transferido ou retido substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, um ativo é reconhecido na extensão do envolvimento contínuo da Companhia com o ativo.

O envolvimento contínuo que toma a forma de garantia em relação ao ativo transferido é mensurado com base no valor contábil original do ativo ou no valor máximo da contraprestação que poderia ser exigido que a Companhia amortizasse, dos dois o menor.

##### *Redução do valor recuperável de ativos financeiros*

A Companhia avalia na data das demonstrações financeiras se há alguma evidência objetiva que determine se o ativo financeiro, ou grupo de ativos financeiros, não é recuperável.

Um ativo financeiro, ou grupo de ativos financeiros, é considerado como não recuperável se, e somente se, houver evidência objetiva de ausência de recuperabilidade como resultado de um ou mais eventos que tenham acontecido depois do reconhecimento inicial do ativo ("um evento de perda" incorrido) e este evento de perda tenha impacto no fluxo de

## **Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2024 e 2023

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

caixa futuro estimado do ativo financeiro, ou do grupo de ativos financeiros, que possa ser razoavelmente estimado.

## **2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação**

### **2.5. Instrumentos financeiros--Continuação**

#### Reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

##### *Ativos financeiros ao custo amortizado*

Em relação aos ativos financeiros apresentados ao custo amortizado, a Companhia inicialmente avalia individualmente se existe evidência clara de perda por redução ao valor recuperável de cada ativo financeiro que seja individualmente significativa, ou em conjunto para ativos financeiros que sejam individualmente significativos.

Se a Companhia concluir que não existe evidência de perda por redução ao valor recuperável para um ativo financeiro individualmente avaliado, quer significativo ou não, o ativo é incluído em um grupo de ativos financeiros com características de risco de crédito semelhantes e é avaliado em conjunto em relação à perda por redução ao valor recuperável. Ativos que são avaliados individualmente para fins de perda por redução ao valor recuperável e para os quais uma perda por redução ao valor recuperável seja, ou continue a ser, reconhecida não são incluídos em uma avaliação conjunta de perda por redução ao valor recuperável.

O valor de qualquer perda por redução ao valor recuperável é mensurado como a diferença entre o valor do ativo e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo perdas de crédito futuras esperadas e ainda não ocorridas). O valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados é descontado pela taxa de juros efetiva original para o ativo financeiro.

O valor contábil do ativo é reduzido por meio de uma provisão, e o valor da perda é reconhecido na demonstração do resultado. Os empréstimos, juntamente com a correspondente provisão, são baixados quando não há perspectiva realista de sua recuperação futura e todas as garantias tenham sido realizadas ou transferidas para a Companhia. Se, em um exercício subsequente, o valor da perda estimada de valor recuperável aumentar ou diminuir devido a um evento ocorrido após o reconhecimento da perda por redução ao valor recuperável, a perda anteriormente reconhecida é aumentada ou reduzida ajustando-se a provisão. Em caso de eventual recuperação futura de um valor baixado, essa recuperação é reconhecida na demonstração do resultado.

## **Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.**

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

### **2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação**

#### **2.5. Instrumentos financeiros--Continuação**

##### Reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

###### *Passivos financeiros*

Os passivos financeiros são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método da taxa de juros efetiva, inclusive partes relacionadas. O método de juros efetivos é utilizado para calcular o custo amortizado de um passivo financeiro e alocar sua despesa de juros pelo respectivo período. A taxa de juros efetiva é a taxa que desconta exatamente os fluxos de caixa futuros estimados (inclusive honorários e custos pagos ou recebidos que sejam parte integrante da taxa de juros efetiva, custos da transação e outros prêmios ou descontos) ao longo da vida estimada do passivo financeiro ou, quando apropriado, por um período menor, para o reconhecimento inicial do valor contábil líquido, na data de reconhecimento inicial.

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirar.

Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo mutuante com termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados, essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecida na demonstração do resultado.

#### **2.6. Contas a receber**

As contas a receber de clientes são avaliadas e registradas pelo valor presente na data de transação sendo deduzida de eventual perda por redução do valor recuperável (provisão para créditos de liquidação duvidosa).

As parcelas em aberto são atualizadas com base no Índice Nacional da Construção Civil (INCC) para a fase de construção do projeto, e pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) e juros, após obtenção do habite-se.

Conforme determinado pelo OCPC 01 (R1), nas vendas a prazo de unidades não concluídas, os recebíveis com atualização monetária, sem juros, devem ser descontados a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros. A constituição e reversão do ajuste a valor presente, considerando-se que parte importante das atividades da Companhia e suas controladas é a de financiar os seus clientes, foram realizadas, tendo como contrapartida o próprio grupo de "Receitas de incorporações e vendas imobiliárias", de forma consistente com os juros incorridos sobre a parcela do saldo de contas a receber referentes ao período "pós habite-se".

## **Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.**

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

### **2.7. 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 ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.

O custo compreende materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e das operações de crédito imobiliário, incorridos durante o período de construção), de acordo com o OCPC-01.

Os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos, correspondentes a contas a pagar por aquisição de terrenos e as operações de crédito imobiliário, bem como os encargos financeiros das demais operações de financiamento indiretamente relacionadas aos empreendimentos, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido do empreendimento e refletido no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento a que foram apropriados.

O valor líquido realizável é o preço de venda estimado para o curso normal dos negócios, deduzidos os custos de execução e as despesas de vendas. Quando o custo de construção dos imóveis a comercializar, concluídos ou em construção, exceder o fluxo de caixa esperado de suas vendas, uma perda pela redução ao valor recuperável é reconhecida no período em que foi identificado que o valor contábil excedeu o valor esperado das vendas. A recuperação do valor contábil de cada empreendimento imobiliário é revisada quando eventos ou mudanças nos cenários macroeconômicos indicarem riscos do valor contábil não ser recuperável, caso confirmado, uma provisão é contabilizada.

Os terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição acrescido dos eventuais encargos financeiros gerados pelo seu correspondente contas a pagar. As permutas de terrenos, tendo por objeto a entrega de imóveis a construir, são apuradas com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues. O valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida o adiantamento de clientes no passivo, no momento da assinatura do instrumento particular ou contrato relacionado à referida transação, desde que tenha sido obtido o registro de incorporação imobiliária do futuro empreendimento. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos.

## **Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.**

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

### **2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação**

#### **2.7. Imóveis a comercializar--Continuação**

No caso de terrenos adquiridos através das permutas destes por unidades imobiliárias, o valor do terreno adquirido pela Companhia e suas controladas, foi contabilizado pelo valor justo dos bens cedidos pela Companhia, como um componente dos "Estoques de imóveis a comercializar", em contrapartida à conta "Adiantamento de clientes" no passivo, no momento da assinatura do instrumento particular ou do contrato relacionado à referida transação.

Quando o custo de construção dos imóveis a comercializar (incorrido e a incorrer) exceder o fluxo de caixa esperado através de suas vendas, concluídas ou em construção, uma perda de redução ao valor recuperável é reconhecida no exercício em que foi determinado que o valor contábil não seja recuperável.

#### **2.8. Imobilizado**

Os itens do imobilizado são demonstrados ao custo histórico de aquisição menos o valor da depreciação e de qualquer perda não recuperável acumulada. O custo histórico inclui os gastos diretamente atribuíveis necessários para preparar o ativo para o uso pretendido pela Administração. O custo histórico também inclui os custos de financiamento relacionados com a aquisição de ativos qualificados.

A depreciação dos ativos é calculada com base no método linear para alocação de custos, menos o valor residual durante a vida útil, que é estimada como se segue e como mencionado na Nota 10.

As edificações são depreciadas em períodos que variam de 25 a 40 anos. As imobilizações técnicas correspondem aos *stands* de vendas e, portanto, possuem vida útil variável de acordo com o tempo de construção do empreendimento.

Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados e ajustados, se apropriado, ao final de cada exercício.

O valor contábil de um ativo é imediatamente baixado ao seu valor recuperável quando o valor contábil do ativo é maior do que seu valor recuperável estimado.

Os ganhos e as perdas de alienações são determinados pela comparação dos resultados com o seu valor contábil e são reconhecidos em "Outros ganhos (perdas), líquidos" na demonstração do resultado.

## **Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.**

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

### **2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação**

#### **2.8. Imobilizado--Continuação**

Os gastos incorridos e diretamente relacionados com a construção de estande de vendas e do apartamento-modelo, quando sua vida útil estimada é superior a um ano, possuem natureza de caráter prioritariamente tangível e, dessa forma, são registrados na rubrica "Ativo imobilizado", sendo depreciados de acordo com o prazo de sua vida útil estimada e o correspondente encargo de depreciação alocado na rubrica "Despesas com vendas". Isso ocorre, geralmente, quando o empreendimento é composto por "fases" e o estande de vendas é utilizado para a comercialização nos vários lançamentos de cada fase ao longo do tempo. No caso de empreendimentos em uma única fase, não há expectativa de que a vida útil estimada seja superior a um ano e, por esse motivo, são apropriados diretamente às despesas de vendas por ocasião em que os custos são incorridos, juntamente com as demais despesas de propaganda, marketing e outras atividades correlatas, independentemente de ter ou não ocorrido a apropriação de receitas relacionadas com o empreendimento.

Considerando que historicamente a Companhia não aliena seus itens de imobilizado, o valor residual dos bens foi considerado como sendo zero. No caso específico dos estandes de vendas, caso a comercialização termine em período menor que o previsto ou venha a ser efetuada a sua demolição, o valor residual relacionado àquele empreendimento é imediatamente baixado.

#### **2.9. Intangível**

As licenças de software adquiridas são capitalizadas com base nos custos incorridos para adquirir e preparar os softwares para sua utilização. Esses custos são amortizados durante a vida útil estimável de três a cinco anos.

#### **2.10. Impairment de ativos não financeiros**

Os ativos que têm uma vida útil indefinida não estão sujeitos à amortização e são testados anualmente para identificar eventual necessidade de redução ao valor recuperável (*impairment*). Os ativos que estão sujeitos à amortização são revisados para a verificação de *impairment* sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por *impairment* é reconhecida quando o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável, o qual representa o maior valor entre o valor justo de um ativo menos seus custos de venda e o seu valor em uso. Para fins de avaliação do *impairment*, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais exista fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa (UGC)). Os ativos não financeiros, exceto o ágio, que tenham sido ajustados por *impairment*, são revisados subsequentemente para a análise de uma possível reversão do *impairment* na data do balanço.

## **Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.**

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

### **2.11. Fornecedores**

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

Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros.

### **2.12. Empréstimos**

Os empréstimos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor total a pagar é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

As despesas com juros são reconhecidas com base no método de taxa de juros efetiva ao longo do prazo do empréstimo de tal forma que na data do vencimento o saldo contábil corresponde ao valor devido. Os juros são incluídos em despesas financeiras.

Os empréstimos são classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

Os custos de empréstimos gerais e específicos que são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável, que é um ativo que, necessariamente, demanda um período de tempo substancial para ficar pronto para seu uso ou venda pretendidos, são capitalizados como parte do custo do ativo quando for provável que eles irão resultar em benefícios econômicos futuros para a entidade e que tais custos possam ser mensurados com confiança. Demais custos de empréstimos são reconhecidos como despesa no período em que são incorridos.

## **Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.**

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

### **2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação**

#### **2.13. Provisões**

As provisões são reconhecidas quando: (i) a Companhia tem uma obrigação presente ou não formalizada (*constructive obligation*) como resultado de eventos já ocorridos; (ii) é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; e (iii) o valor puder ser estimado com segurança.

Quando houver 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.

#### **2.14. Imposto de renda e contribuição social**

As despesas de imposto de renda e contribuição social do período compreendem os impostos corrente e diferido. Os impostos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado, exceto na proporção em que estiverem relacionados com itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido ou no resultado abrangente. Nesse caso, o imposto também é reconhecido no patrimônio líquido ou no resultado abrangente.

As empresas do Grupo apuram o imposto de renda e contribuição social com base no lucro presumido.

As despesas de imposto de renda e contribuição social do exercício compreendem o imposto corrente reconhecido na demonstração do resultado. O encargo de imposto de renda e contribuição social corrente é calculado com base nas leis tributárias promulgadas na data do balanço. A Administração 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.

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 do respectivo imposto e contribuição.

## **Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.**

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

### **2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação**

#### **2.14. Imposto de renda e contribuição social--Continuação**

O imposto de renda e contribuição social diferidos são reconhecidos usando-se o método do passivo sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras. Uma das principais diferenças corresponde ao critério de apuração das receitas pelo regime fiscal (regime de caixa) e societário (POC).

O imposto de renda e contribuição social diferidos ativo são reconhecidos somente se for provável que o lucro tributável futuro esteja disponível e contra o qual as diferenças temporárias possam ser usadas.

Os impostos de renda diferidos ativos e passivos são compensados quando há um direito exequível legalmente de compensar os ativos fiscais correntes contra os passivos fiscais correntes e quando os impostos de renda diferidos ativos e passivos se relacionam com os impostos de renda incidentes pela mesma autoridade tributável sobre a entidade tributária ou diferentes entidades tributáveis onde há intenção de quitar os saldos numa base líquida.

#### **2.15. Capital social**

As ações ordinárias são classificadas no Patrimônio Líquido. Os custos incrementais diretamente atribuíveis à emissão de novas ações são demonstrados no Patrimônio Líquido como uma dedução do valor captado, líquida de impostos.

#### **2.16. Reconhecimento de receita**

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela prestação de serviços no curso normal das atividades da Companhia. A receita é apresentada líquida de impostos, devoluções, abatimentos e descontos. A Companhia reconhece a receita quando o valor da receita pode ser mensurado com segurança; é provável que benefícios econômicos futuros fluam para a entidade e quando critérios específicos tiverem sido atendidos.

## **Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.**

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

### **2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação**

#### **2.16. Reconhecimento de receita--Continuação**

##### Receita de venda de imóveis

Nas vendas de unidades não concluídas dos empreendimentos lançados que não mais estejam sob os efeitos da correspondente cláusula resolutiva constante em seu memorial de incorporação, foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pelo CPC 30 - Receitas, para o reconhecimento da receita de venda de bens com a transferência continuada dos riscos e benefícios mais significativos inerente à sua propriedade. O enquadramento dos contratos de venda dos empreendimentos para fins de aplicação da referida norma foi efetuado com base na Orientação OCPC 04, a qual norteou a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras. A partir das referidas normas e levando também em consideração os procedimentos contábeis aplicáveis previstos pela Orientação OCPC 01 (R1) - Entidades de Incorporação Imobiliária e pela Resolução nº 963 do Conselho Federal de Contabilidade (CFC), os seguintes procedimentos foram adotados: Custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado; apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado (POC), sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas.

##### Receita financeira

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido, usando o método da taxa efetiva de juros.

##### Outras receitas

Outras receitas são reconhecidas no ano em que se refere ou se posterior, quando puder ser medido com uma certeza razoável.

#### **2.17. Distribuição de dividendos**

A política de reconhecimento contábil de dividendos está em consonância com as normas previstas no Pronunciamento Técnico CPC 25 - Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes (CPC 25) e na Interpretação Técnica ICPC 08 (R1) - Contabilização da Proposta de Pagamento de Dividendos, as quais determinam que os dividendos propostos a serem pagos e que estejam fundamentados em obrigações estatutárias, devem ser registrados no passivo circulante.

## **Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.**

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

### **2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação**

#### **2.17. Distribuição de dividendos--Continuação**

A distribuição de dividendos para os acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo nas demonstrações financeiras da Companhia ao final do exercício, com base no estatuto social da Companhia.

#### **2.18. Demais receitas e custos**

As demais receitas e custos incluem os rendimentos, os encargos e as variações monetárias e cambiais, que foram calculados com base em índices ou taxas oficiais e que incidem sobre ativos e passivos circulantes e não circulantes. Incluem também os ajustes de ativos a valor de mercado ou de realização.

#### **2.19. Demonstração dos fluxos de caixa**

A demonstração dos fluxos de caixa foi preparada pelo método indireto e está apresentada de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa.

#### **2.20. Classificação corrente versus não corrente**

A Companhia apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando:

- Se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal.
- For mantido principalmente para negociação.
- Se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação.
- Caixa ou equivalentes de caixa, a menos que haja restrições quanto à sua troca ou seja utilizado para liquidar um passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação.

Todos os demais ativos são classificados como não circulantes.

Um passivo é classificado no circulante quando:

- Se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal.
- For mantido principalmente para negociação.

## **Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.**

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

### **2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação**

#### **2.20. Classificação corrente versus não corrente--Continuação**

- Se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação.
- Não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação.

Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

#### **2.21. Novos pronunciamentos contábeis**

A Administração revisa periodicamente os pronunciamentos contábeis emitidos e que foram aplicados pela primeira vez no exercício corrente, bem como os pronunciamentos contábeis revistos e/ou em revisão cuja aplicação será exigida em exercícios futuros e entende que não existem outras normas e interpretações emitidas e adotadas pela primeira vez neste exercício, bem como normas e interpretações ainda não adotadas que possam na opinião da Administração, ter impacto significativo no resultado ou no patrimônio divulgado pela Companhia.

### **3. Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

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.

#### **3.1. Estimativas e premissas contábeis críticas**

Com base em premissas, o Grupo faz estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes raramente serão iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão contempladas a seguir.

##### **a) Imposto de renda, contribuição social e outros impostos**

As despesas de imposto de renda e contribuição social do exercício compreendem o imposto corrente e diferido, ambos reconhecidos na demonstração do resultado. O encargo de imposto de renda e contribuição social corrente é calculado com base nas leis tributárias promulgadas na data do balanço. A Administração 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

## **Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2024 e 2023

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

valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

### **3.1. Estimativas e premissas contábeis críticas--Continuação**

#### **a) Imposto de renda, contribuição social e outros impostos--Continuação**

Na Fernandes Araújo, as bases de cálculo do Imposto de Renda e da Contribuição Social foram apuradas mediante a aplicação dos percentuais de 15% acrescida de adicional de 10% e 12%, respectivamente, sobre a receita bruta, segundo as regras de apuração pelo regime de Lucro Presumido.

#### **b) Receita e custo de venda de imóveis**

Nas vendas de unidades não concluídas dos empreendimentos lançados que não mais estejam sob os efeitos da correspondente cláusula resolutive constante em seu memorial de incorporação, foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pelo CPC 30 - Receitas, para o reconhecimento da receita de venda de bens com a transferência continuada dos riscos e benefícios mais significativos inerente à sua propriedade. O enquadramento dos contratos de venda dos empreendimentos para fins de aplicação da referida norma foi efetuado com base na Orientação OCPC 04, a qual norteou a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02. A partir das referidas normas os seguintes procedimentos foram adotados:

- Custo incorrido correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado.
- É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas, em relação ao seu custo total orçado (POC), sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas.
- Os montantes das receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária, líquidos das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.

O valor justo da receita das unidades vendidas em construção é calculado a valor presente com base na taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo INCC, entre o momento da assinatura do contrato e a data prevista para a entrega das chaves do imóvel pronto ao promitente comprador, a partir de quando sobre o contas a receber passará a incidir juros anual acrescido de atualização monetária.

## **Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.**

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

### **3. Estimativas e julgamentos contábeis críticos--Continuação**

#### **3.1. Estimativas e premissas contábeis críticas--Continuação**

b) Receita e custo de venda de imóveis--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 estão refletidas no resultado no período em que a Administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram a revisão.

c) Provisão para devedores duvidosos

Uma provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída quando existe uma evidência objetiva de que a Companhia não receberá todos os valores devidos de acordo com as condições originais das contas a receber.

d) Provisão para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

A Companhia reconhece provisão para causas cíveis e trabalhistas. 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.

e) Impairment de estoques de imóveis a comercializar

Os imóveis a comercializar são revisados no mínimo anualmente para avaliar a recuperação do valor contábil de cada unidade existente no empreendimento imobiliário. Se o valor contábil de uma unidade existente no empreendimento imobiliário não for recuperável, comparado com o seu valor realizável, uma provisão para perda é contabilizada com contrapartida na conta de "Custos de Incorporações e Vendas imobiliárias" na demonstração do resultado.

## **Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.**

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

### **3. Estimativas e julgamentos contábeis críticos--Continuação**

#### **3.1. Estimativas e premissas contábeis críticas--Continuação**

f) Provisão para garantias

O custo dos imóveis vendidos pela Companhia compreendem os gastos com as garantias existentes relativas ao período posterior à entrega das chaves das unidades imobiliárias. Tais garantias são reconhecidas na venda das respectivas unidades imobiliárias com base na melhor estimativa da Administração em relação aos gastos necessários para liquidar a obrigação da Companhia, sendo tais gastos estimados com base em dados técnicos disponíveis de cada imóvel e no histórico de gastos incorridos com essas garantias.