

Roque Petroni do Brasil Projetos Imobiliários Ltda.

Demonstrações Financeiras
Referentes ao Exercício Findo em
31 de Dezembro de 2024 e
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Cotistas e Administradores da
Roque Petroni do Brasil Projetos Imobiliários Ltda.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Roque Petroni do Brasil Projetos Imobiliários Ltda. (“Sociedade”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Roque Petroni do Brasil Projetos Imobiliários Ltda. em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação à Sociedade, 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 - CFC, 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.

Ênfases

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.(i), as demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Sociedade, 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 da Administração da Sociedade quanto à aplicação do pronunciamento técnico CPC 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Conforme mencionado na nota explicativa nº 1, certos gastos da Sociedade são assumidos pelo acionista controlador. Portanto, caso a Sociedade operasse de forma isolada, as demonstrações financeiras poderiam apresentar alterações. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Responsabilidades da Administração pelas demonstrações financeiras

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

A Deloitte refere-se a uma ou mais empresas da Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), sua rede global de firmas-membro e suas entidades relacionadas (coletivamente, a “organização Deloitte”). A DTTL (também chamada de “Deloitte Global”) e cada uma de suas firmas-membro e entidades relacionadas são legalmente separadas e independentes, que não podem se obrigar ou se vincular mutuamente em relação a terceiros. A DTTL, cada firma-membro da DTTL e cada entidade relacionada são responsáveis apenas por seus próprios atos e omissões, e não entre si. A DTTL não fornece serviços para clientes. Por favor, consulte www.deloitte.com/about para saber mais.

A Deloitte oferece serviços profissionais de ponta para quase 90% das empresas listadas na Fortune Global 500® e milhares de outras organizações. Nossas pessoas entregam resultados mensuráveis e duradouros que ajudam a reforçar a confiança pública nos mercados de capitais e permitir que os clientes se transformem e prosperem. Com seus 180 anos de história, a Deloitte está hoje em mais de 150 países e territórios. Saiba como os cerca de 460 mil profissionais da Deloitte em todo o mundo geram um impacto que importa em www.deloitte.com.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Sociedade.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Sociedade. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar a atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras 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 Sociedade a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

São Paulo, 15 de dezembro de 2025



DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes Ltda.
CRC nº 2 SP 011609/O-8



Tarcísio Luiz dos Santos
Contador
CRC nº 1 SP 207626/O-0

ROQUE PETRONI DO BRASIL PROJETOS IMOBILIARIOS LTDA.
BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E DE 2023
(Em Milhares de Reais)

Ativo	Notas	2024	2023	Passivo e patrimônio líquido	Notas	2024	2023
Ativo Circulante				Passivo Circulante			
Caixa e Equivalentes de Caixa	3	2.901	30.283	Fornecedores de bens e serviços	10	16.226	8.779
Títulos e valores mobiliários	4	77.542	58.611	Empréstimos e financiamentos	11	357	-
Contas a receber	5	77.929	31.014	Impostos e contribuições a recolher		2.137	2.647
Imóveis a comercializar	6	92.066	218.356	Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	7.a)	1.805	650
Impostos e contribuições a compensar		152	55	Obrigações a pagar com partes relacionadas		859	1.407
Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	7.a)	323	3.560	Adiantamentos de clientes	12	-	161.428
Despesas com vendas a apropriar		14.049	7.628	Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis		36	-
Demais contas	8	16.584	389	Demais contas	13	75.278	107.603
Total do ativo circulante		281.546	349.896	Total do passivo circulante		96.698	282.514
Ativo Não Circulante				Passivo Não Circulante			
Contas a receber	5	57.962	50.413	Empréstimos e financiamentos	11	93.270	-
Impostos e contribuições a compensar		2.908	664	Provisão para manutenção de imóveis	14	8.105	3.290
Outros Ativos Não Circulantes		15	-	Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	7.a)	3.987	2.616
Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	7.a)	-	2.897	Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis		18	-
Imobilizado	9	6.986	17.401	Total do passivo não circulante		105.380	5.906
Total do ativo não circulante		67.871	71.375	Patrimônio líquido			
				Capital social	15	42.248	159.816
				(-) Capital a Integralizar		-	(92.069)
				Lucros/Prejuízos Acumulados		105.091	65.104
				Total do patrimônio líquido		147.339	132.851
Total do ativo		349.417	421.271	Total do passivo e patrimônio líquido		349.417	421.271

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.

ROQUE PETRONI DO BRASIL PROJETOS IMOBILIARIOS LTDA.
DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E DE 2023
(Em Milhares de Reais)

	<u>Notas</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Receita líquida operacional		520.878	366.487
Custo das vendas e serviços realizados		(322.772)	(234.557)
Lucro bruto operacional	16	198.106	131.930
Receitas (despesas) operacionais			
Despesas com vendas	17	(39.053)	(28.155)
Despesas gerais e administrativas	18	(170)	(70)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	19	(666)	61
Prejuízo antes do resultado financeiro		158.217	103.766
Resultado Financeiro		8.706	6.388
Despesas financeiras	20	(1.875)	(484)
Receitas financeiras	20	10.581	6.872
Lucro (prejuízo) antes dos impostos		166.923	110.154
Diferido	7.c)	(4.156)	1.532
Corrente	7.c)	(6.280)	(11.034)
Imposto de renda e contribuição social		156.487	100.652
Lucro (prejuízo) líquido do exercício das operações continuadas		156.487	100.652

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.

ROQUE PETRONI DO BRASIL PROJETOS IMOBILIARIOS LTDA.
DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E DE 2023
(Em Milhares de Reais)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO DAS OPERAÇÕES CONTINUADAS	156.487	100.652
Outros resultados abrangentes:		
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO, LÍQUIDO DE IMPOSTOS	<u>156.487</u>	<u>100.652</u>

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.

ROQUE PETRONI DO BRASIL PROJETOS IMOBILIARIOS LTDA.
DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E DE 2023
(Em milhares de reais - R\$)

Nota Explicativa	Capital Social		Reserva de Capital	Adto. Futuro Aumento de Capital	Reserva de Lucros	Lucros/(Prejuízos) Exercício	Total
	Integralizado	A integralizar					
Em 31 de Dezembro de 2022	357.154	-	49.199	16.149	(57.943)	-	364.559
Transações de Capital:							
Aporte de Capital	-	-	-	3.267	-	-	3.267
Aumento de Capital	16.149	-	-	(16.149)	-	-	-
Redução de Capital	(57.944)	-	-	-	57.944	-	-
Outras Mutações	(155.543)	(92.069)	(49.199)	(3.267)	(35.549)	-	(335.627)
Destinação do lucro:							
Resultados do período:							
Lucro do Exercício	-	-	-	-	-	100.652	100.652
Destinação Lucro (Prejuízo) do Exercício	-	-	-	-	100.652	(100.652)	-
Em 31 de Dezembro de 2023	159.816	(92.069)	-	-	65.104	-	132.851
Transações de Capital:							
Redução de Capital	(25.500)	0	-	-	-	-	(25.500)
Outras Mutações	(92.069)	92.069	-	-	-	-	-
Destinação do lucro:							
Dividendos	-	-	-	-	(116.500)	-	(116.500)
Resultados do período:							
Lucro do Exercício	-	-	-	-	-	156.487	156.487
Destinação Lucro (Prejuízo) do Exercício	-	-	-	-	156.487	(156.487)	-
Em 31 de Dezembro de 2024	42.248	-	-	-	105.091	-	147.339

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.

ROQUE PETRONI DO BRASIL PROJETOS IMOBILIARIOS LTDA.
DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E DE 2023
(Em milhares de reais - R\$)

	2024	2023
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social.	166.923	110.154
Ajustes por:		
Depreciação e amortização de bens do ativo imobilizado e intangível	13.309	7.200
Juros e variações monetárias sobre empréstimos, debêntures e CRI	2	-
Rendimentos de aplicações	(10.881)	(6.819)
Ajustes a valor presente	3.645	7.947
Juros e variações monetárias	3	171
Provisões para garantia	4.815	3.290
Provisões para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	54	-
	177.870	121.943
Variação nos ativos e passivos operacionais:		
Contas a receber	(58.109)	(89.374)
Imóveis a comercializar	126.290	149.345
De partes relacionadas	(549)	8.393
Impostos e contribuições a compensar	(2.341)	(24)
Impostos diferidos	4.504	(1.659)
Despesas com vendas a apropriar	(6.421)	(5.988)
Demais contas ativo	(16.211)	250
Fornecedores de Bens e Serviços	7.447	4.515
Impostos e contribuições a recolher	(6.779)	(8.730)
Provisão para garantia	(0)	-
Adiantamentos de clientes	(161.428)	127.394
Demais contas passivo	(32.322)	(231.886)
Caixa e equivalentes provenientes das (aplicados nas) atividades operacionais:	31.951	74.179
Impostos e contribuições pagos	(11)	(16)
Juros pagos	(3)	(2.538)
Caixa e equivalentes líquidos provenientes das (aplicados nas) atividades operacionais	31.937	71.625
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Aumento de bens do ativo imobilizado	(2.894)	(9.901)
Aplicações Financeiras e Fundos	(8.050)	(38.886)
Caixa e equivalentes de caixa provenientes das (aplicados nas) atividades de investimento	20.993	22.838
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Ingressos de novos empréstimos, financiamentos e Debêntures	93.625	-
Redução de capital social	(25.500)	-
Aportes de Capital	-	3.267
Pagamento de dividendos	(116.500)	-
Caixa e equivalentes de caixa aplicados nas atividades de financiamento	(48.375)	3.267
(REDUÇÃO) AUMENTO DO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(27.382)	26.105
Saldo inicial	30.283	4.178
Saldo final	2.901	30.283
AUMENTO DO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(27.382)	26.105

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.

Notas explicativas às Demonstrações contábeis

(Em milhares de reais - R\$)

1 Contexto operacional

A Roque Petroni do Brasil Projetos Imobiliários Ltda. a Sociedade foi constituída em 09 de junho de 2010.

A Sociedade possui sede em São Paulo e tem como objeto social exclusivo a incorporação de empreendimentos imobiliários, o aluguel de imóveis próprios, holdings de instituições não-financeiras e compra e venda de imóveis próprios.

A Imobiliária 518 do Brasil Projetos Imobiliários LTDA. é responsável pela gestão das operações da Sociedade e assume determinados custos corporativos decorrentes da estrutura utilizada.

A Sociedade tem como prática efetuar exercícios de fluxo de caixa periódicos que englobam vários cenários visando a manutenção do caixa da Sociedade em patamares saudáveis.

2 Apresentação das Demonstrações contábeis e principais práticas contábeis adotadas

2.1 Apresentação e base de preparação

i. Declaração de conformidade

As demonstrações contábeis foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas contábeis internacionais (“IFRS Accounting Standards”) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da sociedade, alinhado àquele manifestado pela CVM no ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

ii. Base de elaboração

As demonstrações contábeis foram elaboradas com base no custo histórico exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito no resumo das principais práticas contábeis deste relatório.

As demonstrações financeiras foram elaboradas no pressuposto que as operações irão continuar no curso normal dos negócios. A Administração efetuou uma avaliação da capacidade da Sociedade sobre continuidade das suas atividades e não identificou dúvidas da capacidade operacional.

As demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram preparadas e aprovada pela Administração da Sociedade em 15 de dezembro de 2025.

2.2 Sumário das principais práticas contábeis adotadas na elaboração destas demonstrações contábeis

As principais práticas contábeis adotadas na elaboração das demonstrações contábeis instrumentos estão descritas a seguir:

2.1.1 Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas.

A preparação das demonstrações contábeis requer que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de práticas contábeis e os valores de ativos, passivos, receitas e despesas, bem como a divulgação de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Ativos e passivos sujeitos a estimativas e premissas incluem provisão para redução ao valor recuperável de ativos, provisão para demandas judiciais, valor justo de instrumentos financeiros, mensuração do custo orçado de empreendimentos, impostos diferidos ativos.

- Custo orçado das obras

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 Sociedade.

2.2.2. Caixa e equivalentes de caixa

A Sociedade classifica como equivalentes de caixa os investimentos de curto prazo, de alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor e cuja realização possa ocorrer em um prazo inferior a 90 dias.

2.2.3. Apuração do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis

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

- Nas vendas de unidades imobiliárias concluídas a receita é reconhecida quando a venda é efetivada (transferência de controle), independentemente do prazo de recebimento do valor contratual e é mensurada pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber;
- Nas vendas de unidades imobiliárias não concluídas a receita é apropriada de acordo com o critério estabelecido pelo CPC 47/IFRS 15 – “Receitas de Contratos com Clientes”, contemplando orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018:
 - As receitas de vendas, os custos de terrenos e construção e as comissões de vendas são apropriados ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos.

- 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. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque na rubrica “Imóveis a comercializar”.
- O custo orçado é revisado periodicamente e pode ocasionar alterações nas estimativas iniciais. O efeito de tais revisões afeta o resultado prospectivamente de acordo com o pronunciamento técnico CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativas e Retificações de Erros.
- 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 “Contas a receber”. 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, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios “pro rata temporis”.
- Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção.
- 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.

As demais despesas, incluindo, de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas.

b) Nos distratos 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. A Sociedade também reconhece, por efeito do distrato, o passivo de devolução de adiantamentos de cliente e os efeitos de ganho ou perda são reconhecidos imediatamente ao resultado.

c) A Sociedade efetua a provisão para distratos, quando em sua análise é identificada incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a entidade. Estas provisões vinculam-se ao fato de que o reconhecimento de receita está condicionado ao grau de confiabilidade quanto à entrada, para a entidade, dos fluxos de caixa gerados a partir da receita reconhecida. A mensuração da provisão para distratos baseado em premissas que consideram o histórico e perspectivas de perdas esperadas de suas operações correntes e suas estimativas. Exemplos: (a) atrasos no pagamento das parcelas; (b) condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros. Caso existam tais evidências, a respectiva provisão é registrada, tais premissas são revisadas anualmente para considerar eventuais alterações nas circunstâncias e históricos

2.2.4 Contas a receber

O saldo da rubrica “Contas a receber” é mensurado pelo montante original de venda contratual, atualizado com juros prefixados e apropriados ao resultado observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento. Nas vendas a prazo de unidades não concluídas, os recebíveis com atualização monetária, inclusive as parcelas das chaves, sem juros, devem ser descontadas a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros. A constituição do ajuste e sua reversão, quando realizados durante o exercício de construção, são lançadas em contrapartida a receitas de incorporação imobiliária.

2.2.5 Imobilizado

Demonstrado ao custo de aquisição, deduzido da depreciação acumulada, calculada pelo método linear, tomando-se por base a vida útil estimada dos bens, conforme nota explicativa nº 9 .

Os gastos incorridos com a construção dos estandes de vendas, apartamentos-modelo e respectivas mobílias passam a incorporar o ativo imobilizado da Sociedade. Tais ativos passam a ser depreciados após o lançamento e a efetivação do empreendimento, sendo a despesa registrada no resultado na rubrica “Despesas com vendas”, pela vida útil estimada.

2.2.5 Provisão para garantia

Constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos no período de garantia com base no histórico de gastos incorridos. A provisão é constituída em contrapartida ao resultado (custo) à medida que ocorrem os custos sobre as unidades vendidas.

Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento.

2.2.6 Imóveis a comercializar

Os imóveis prontos a comercializar e 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 quando 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 autoridades governamentais, gastos com incorporação, gastos de construção relacionados com materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros), outros custos de construção relacionados e o custo financeiro incorrido durante o período de construção até a finalização da obra.

2.2.7 Despesas comerciais a apropriar

Os gastos de corretagem sobre vendas de imóveis são ativados como pagamentos antecipados e são apropriados ao resultado como parte das despesas comerciais observando-se o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas e dos custos das unidades vendidas (Nota Explicativa nº 2.2.3.) exceto as comissões sobre vendas canceladas que são lançadas ao resultado no caso de cancelamento ou quando for provável que não haverá pagamento dos valores contratados.

Os encargos relacionados com a comissão de venda pertencente ao adquirente do imóvel não constituem receita nem despesa da Sociedade.

As demais despesas comerciais incluindo propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas de acordo com o regime de competência no momento da sua veiculação.

2.2.8 Imposto de renda e contribuição social

i. Imposto de renda e contribuição social correntes

O imposto corrente é o imposto a pagar ou a receber/compensar esperado sobre o lucro tributável do exercício.

Conforme facultado pela legislação, as incorporações de alguns empreendimentos estão submetidas ao regime de afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens, direitos e obrigações a ela vinculados, estão apartados do patrimônio do incorporador e constituem patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. Adicionalmente, a sociedade efetuou a opção irrevogável pelo "Regime Especial de Tributação – RET", segundo o qual o imposto de renda e contribuição social são calculados à razão de 1,92% sobre as receitas brutas (4% também considerando PIS e COFINS sobre as receitas).

ii. Imposto de renda e contribuição social diferidos

O imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação. Quando aplicável, a sociedade reconhece o imposto diferido sobre os prejuízos fiscais e base negativa da contribuição social. Os prejuízos fiscais acumulados não possuem prazo de prescrição, porém a sua compensação é limitada a 30% do montante do lucro tributável de cada exercício. Sociedades que optam pelo regime de lucro presumido não podem compensar prejuízos fiscais de um período em anos subsequentes. Os impostos e contribuições diferidos ativos e passivos são apresentados pelo montante líquido no balanço patrimonial quando há o direito legal e a intenção de compensá-los quando da apuração dos tributos correntes, relacionados com a mesma entidade legal e mesma autoridade fiscal

2.2.9 Demais ativos e passivos

Os demais ativos e passivos são apresentados ao valor de custo ou de realização (ativos) ou ao valor conhecido ou calculável (passivos) acrescido, quando aplicável, dos rendimentos e encargos financeiros incorridos.

2.2.10 Instrumentos financeiros

Os principais instrumentos financeiros da Sociedade compreendem os caixas e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários, contas a pagar, financiamentos, empréstimos, entre outros.

Posteriormente ao reconhecimento inicial, os instrumentos financeiros são mensurados conforme descritos a seguir:

a) Ativo financeiro ao valor justo por meio do resultado

Um instrumento é classificado pelo valor justo por meio do resultado se for mantido para negociação, ou seja, designado como tal quando do reconhecimento inicial.

Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Sociedade gerencia esses investimentos e toma decisões de compra e venda com base em seu valor justo de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco. Após reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos nos resultados quando incorridos. Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo e suas flutuações são reconhecidas no resultado.

A Sociedade não adota a prática contábil de Hedge Accounting.

b) Ativos financeiros a custo amortizado

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR:

- É mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais;
- Seus termos contratuais geram em datas específicas fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Um ativo financeiro é desreconhecido (baixado) em parte ou integralmente quando os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expiram; quando a Sociedade transfere substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo ou quando a Sociedade não transfere nem retém substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transfere o controle sobre o ativo.

c) Passivos financeiros

Os passivos financeiros incluindo empréstimos, financiamentos, fornecedores e outras contas a pagar são inicialmente reconhecidos pelo valor justo, líquidos dos custos da transação. Passivos financeiros sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

Um passivo financeiro é desreconhecido (baixado) quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirada.

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.

2.2.11 Lucros a distribuir

A proposta de distribuição de lucros efetuada pela Administração da Sociedade é registrada como passivo circulante na rubrica “Distribuição de lucros a pagar”, por ser considerada como uma obrigação legal prevista no contrato social da Sociedade.

2.2.12 Títulos e valores mobiliários

Os títulos e valores mobiliários incluem fundos de investimentos exclusivos e compra de direitos creditórios, em operações compromissadas.

2.2.13 Impostos sobre vendas

A Sociedade é optante pelo lucro real e para essas empresas optante pelo regime de tributação do lucro real, de incidência não cumulativa, as alíquotas da contribuição para o PIS e da COFINS são, respectivamente, de 1,65% e de 7,6%, calculadas sobre a receita operacional bruta e com desconto de alguns créditos apurados com base em custos e despesas incorridas. Para as empresas optantes do regime de tributação de lucro presumido, no regime de incidência cumulativa, as alíquotas da contribuição para o PIS e da COFINS são, respectivamente, de 0,65% e de 3% sobre a receita operacional bruta.

2.2.14 Empréstimos, financiamentos, Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI, cédulas de crédito bancário e debênture

Os recursos financeiros obtidos, sejam eles empréstimos, financiamentos, debêntures, Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI ou Cédula de Crédito Bancário - CCB, 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.

2.2.15 Provisões para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

A Sociedade reconhece provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis. 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.

A Sociedade e suas controladas estão sujeitas no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cíveis, tributárias e trabalhistas.

2.2.16. Provisão para redução do valor recuperável de ativos (teste de “impairment”)

A Sociedade avalia eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda do valor recuperável dos ativos com vida útil definida. Quando tais evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para redução ao valor recuperável (“Impairment”), ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. As principais rubricas sujeitas à avaliação de recuperação são: “Imóveis a comercializar”, “Investimentos”, “Imobilizado”, “Intangível” e “Títulos e valores mobiliários”.

Para os ativos com vida útil indefinida, a Sociedade avalia, no mínimo anualmente, independentemente da existência de quaisquer indícios, o valor recuperável. Caso o valor recuperável seja menor que o valor contabilizado, é constituída provisão para redução ao valor recuperável (“Impairment”), ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

2.2.17. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

A moeda funcional da Sociedade é o Real (R\$) mesma moeda de preparação e apresentação destas demonstrações contábeis.

2.3 Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e ainda não adotadas

Embora a adoção antecipada seja permitida a Sociedade e suas controladas não adotaram as IFRSs novas e a seguir relacionadas:

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Vigência</u>
Alterações à IAS 21 CPC 02 (R2)	Falta de Conversibilidade	01/01/2025
IFRS 18 CPC 26 (R1)	Apresentação e Divulgações nas Demonstrações Financeiras	01/01/2027
IFRS 19 CPC 26 (R1)	Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações	01/01/2027
OCPC 10	Créditos de Carbono (tCO ₂ e), Permissões de emissão (allowances) e Créditos de Descarbonização (CBIO)	01/01/2025

A sociedade não espera nenhum impacto material nas Demonstrações contábeis no período de aplicação inicial.

3 Caixa e equivalentes de caixa

A Sociedade considera como caixa e equivalentes de caixa as aplicações financeiras que possuem conversibilidade imediata e não estão sujeitas a um significativo risco de mudança de valor e a Sociedade possui direito de resgate imediato e caixa e contas correntes.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Caixas e Bancos	2.370	30.283
Certificado de Depósitos Bancários (i)	532	-
	<u>2.901</u>	<u>30.283</u>

- (i) Aplicações financeiras que possuem conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e não estão sujeitas a um significativo risco de mudança de valor e a sociedade possui direito de resgate imediato. Têm rendimento médio de 70% (em 31 de dezembro de 2023 de 103,75%) do Certificado de Depósitos Interbancários - CDI.

4 Títulos e valores mobiliários

	<u>2023</u>	<u>2023</u>
Fundos de investimentos (i)	67.527	58.611
Operações Compromissadas de Terceiros (ii)	10.015	58.611
	<u>77.542</u>	<u>58.611</u>

- (i) A sociedade possui aplicação nos fundos de investimentos do grupo Cyrela, administrados pelo Banco Safra S.A. A instituição financeira é responsável pela custódia dos ativos integrantes da carteira do fundo e pela liquidação financeira de suas operações. Os fundos são compostos por títulos de renda fixa e foram remunerados à taxa média de 104,43% (em 31 de dezembro de 2023 104,60%) do CDI, sendo que o valor total é mensurado via AVJ, em linha com o CPC 48/IFRS 9, que considera para esta classificação tanto o modelo de negócios da Sociedade, quanto as características de fluxo de caixa contratual do ativo financeiro.
- (ii) A Sociedade possui investimento em operações compromissadas com terceiro pelo banco XP Investimento, com vencimento em 27 de março de 2025, onde foram remunerados à taxa média de 110,00% do CDI.

5 Contas a receber

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Empreendimentos em construção	180.207	95.929
(-) Ajuste à valor presente (AVP)	(11.592)	(7.947)
(-) Provisão para distrato (i)	(32.725)	(6.555)
Total	<u>135.891</u>	<u>81.427</u>
ativo circulante	77.929	31.014
ativo não circulante	57.962	50.413
	<u>135.891</u>	<u>81.427</u>

- (i) Refere-se à provisão para distratos, em linha com o Ofício CVM 02/2018, que considera ajustamentos preditivos ao reconhecimento da receita.

A movimentação da provisão de distrato pode ser assim apresentada:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Saldo Inicial	<u>6.555</u>	<u>-</u>
Adoção Inicial IFRS 15		
Adições	26.169	6.555
Reversões	-	-
Saldo Final	<u>32.724</u>	<u>6.555</u>

As contas a receber de venda de imóveis não concluídos estão atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a entrega das chaves. Os recebíveis pós-chaves rendem juros de 12% ao ano mais correção monetária pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M).

O ajuste a valor presente é calculado sobre os saldos de contas a receber de unidades não concluídas, considerando o prazo estimado até a entrega das chaves, utilizando a maior taxa entre a taxa média de remuneração de títulos públicos (NTN-B) e a taxa média de captação praticada pela sociedade, sem inflação, para os financiamentos obtidos. A taxa média utilizada para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi de 7,90% ao ano (6,03% em 31 de dezembro de 2023). O ajuste a valor presente contabilizado ao resultado, na rubrica de “Receita líquida”, totalizou no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 R\$ 11.592 (R\$ 7.947 em 31 de dezembro de 2023).

O saldo das contas a receber de unidades vendidas e ainda não concluídas não está integralmente refletido nas demonstrações financeiras consolidadas, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida pela evolução das obras, líquida das parcelas já recebidas. Como informação adicional, demonstramos a seguir os saldos integrais ainda não refletidos nas demonstrações financeiras:

Incorporação e revenda de imóveis	2024	2023
Total no ativo circulante	103.866	33.533
Total no ativo não circulante	64.750	54.449
	168.616	87.982
Provisão para distrato (i)	(32.725)	(6.555)
Total de vendas contratadas a apropriar	1.183.064	927.998
Parcela classificada em adiantamento de clientes	-	(150.871)
	1.318.955	858.554
Circulante	188.367	106.310
Não Circulante	1.130.588	752.244
	1.318.955	858.554

- (i) Refere-se à provisão para distratos em linha com o Ofício CVM 02/2018, que considera ajustamentos preditivos ao reconhecimento da receita. Essa provisão é referente apenas a parcela já reconhecida da carteira de recebíveis.

A classificação no ativo não circulante é determinada pelos montantes que se espera receber, conforme fluxo contratual, com vencimentos a partir do 12º mês após a data destas demonstrações financeiras.

Cronograma da carteira de recebíveis por incorporação e revenda de imóveis

A carteira a seguir é apresentada com base na expectativa de recebimentos, considerando a receita já reconhecida e a reconhecer, como segue:

	2024	2023
12 Meses	188.367	106.310
24 Meses	632.990	92.427
36 Meses	189.330	491.834
48 Meses	308.268	66.663
Acima de 48 Meses	-	101.320
Total	1.318.955	858.554

Em 31 de dezembro de 2024, não havia parcelas vencidas há mais de 360 dias em nossa carteira de recebíveis.

6 Imóveis a comercializar

Representados pelos custos das unidades imobiliárias disponíveis para venda (imóveis prontos e em construção), terrenos para futuras incorporações, demonstrados a seguir:

	2024	2023
Imóveis em construção	56.066	143.803
Terrenos para futuras incorporações	15.517	64.063
Encargos capitalizados ao estoque	58	-
Provisão para distratos	20.425	10.490
Total	92.066	218.356
ativo circulante	92.066	218.356
ativo não circulante	-	-
	92.066	218.356

- a) A classificação dos terrenos para futuras incorporações entre o ativo circulante e o não circulante é realizada mediante a expectativa de prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente pela Administração. Os imóveis em construção e imóveis concluídos são classificados no ativo circulante, tendo em vista a sua disponibilidade para venda.

7 Operações Tributárias

- a) Impostos e contribuições de recolhimento diferidos

São registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes de diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina o momento do recolhimento, conforme o recebimento das vendas de imóveis (Instrução Normativa SRF nº 84/79), e a efetiva apropriação do lucro imobiliário, em conformidade com a Resolução CFC nº 1.266/09 e Deliberação CVM nº 561/08, alterada pela Deliberação CVM nº 624/10 (OCPC 01(R1))

A seguir estão apresentados os saldos dos impostos e das contribuições de recolhimentos diferidos:

	<u>4T24</u> <u>2024</u>	<u>4T23</u> <u>2023</u>
IRPJ	102	1.901
CSLL	53	996
Subtotal	155	2.897
PIS	30	760
COFINS	138	2.799
Subtotal	168	3.560
Total	323	6.457
ativo circulante	323	3.560
ativo não circulante	-	2.897
	323	6.457

	<u>4T24</u> <u>2024</u>	<u>4T23</u> <u>2023</u>
IRPJ	2.135	1.111
CSLL	1.118	582
Provisão para distratos	(473)	(126)
Subtotal	2.780	1.567
PIS	627	326
COFINS	2.897	1.507
Provisão para distratos	(512)	(134)
Subtotal	3.012	1.699
Total	5.792	3.266
passivo circulante	1.805	650
passivo não circulante	3.987	2.616
	5.792	3.266

O recolhimento efetivo desses tributos ocorre em prazo equivalente ao do recebimento das parcelas de vendas e alienação de participações

- b) Saldo de PIS e COFINS
- c) O PIS e a COFINS diferidos calculados sobre a diferença entre a receita tributada pelo regime de caixa e as receitas reconhecidas pelo regime de competência estão registrados na rubrica “Impostos e contribuições de recolhimento diferidos”, no passivo circulante e não circulante, de acordo com a expectativa de liquidação:

	2024	2023
Corrente	-	0
Recolhimento diferido	3.524	1.835
Provisão para distratos	-	-
	<u>3.524</u>	<u>1.835</u>

- d) Despesa com imposto de renda e contribuição social do exercício
- e) As despesas de imposto de renda e contribuição social, referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, podem ser assim conciliadas com o resultado antes dos impostos:

	2024	2023
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	166.923	110.154
(x) aliquota nominal de:	-34%	-34%
(=) Expectativa de créditos (da despesa) de IRPJ e CSLL	(56.754)	(37.452)
(+/-) Efeito da aliquota nominal sobre:		
Lucro presumido ou RET	46.318	27.950
(=) Despesa de imposto de renda e contribuição social	(10.436)	(9.502)
Impostos de Recolhimento Diferido	(4.156)	1.532
Impostos Correntes	(6.280)	(11.034)
	<u>(10.436)</u>	<u>(9.502)</u>

8 Demais contas

	2024	2023
Demais Valores A Receber	943	307
Adiantamentos A Fornecedores (i)	<u>15.641</u>	<u>82</u>
	16.584	389

- (i) Refere-se a adiantamento de elevadores e demais fornecedores;

9 Imobilizado

As movimentações estão demonstradas a seguir:

	Estandes de Vendas (i)	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2022	<u>14.700</u>	<u>14.700</u>
Adições (ii)	9.901	9.901
Depreciações/Amortizações	(7.200)	(7.200)
Baixas	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2023	<u>17.401</u>	<u>17.401</u>
Adições (ii)	2.894	2.894
Depreciações/Amortizações	(13.309)	(13.309)
Baixas	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2024	<u>6.986</u>	<u>6.986</u>

- (i) A depreciação é efetuada conforme a vida útil dos ativos, com prazo de até 24 meses, utilizados durante o exercício de comercialização dos empreendimentos e apropriada no resultado na rubrica “Despesas com vendas”. Quando o estande de vendas é construído no terreno, a desmobilização ocorre em prazo menor para dar início às obras do empreendimento.
- (ii) Corresponde substancialmente a stand de venda

10 Fornecedores de bens e serviços

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Fornecedores de bens e serviços (i)	16.226	8.779
	<u>16.226</u>	<u>8.779</u>

- (i) Fornecedores de bens e serviços representa as obrigações da Sociedade decorrentes das compras de produtos e serviços necessários para o desenvolvimento de suas atividades. Essa fonte externa oferece recursos com vencimento no curto prazo ou longo prazo.

11 Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos em moeda nacional são representados por:

	2024	2023
Financiamentos - juros a pagar	357	-
Financiamentos - principal	93.270	-
	93.627	-
SFH - Circulante	357	-
SFH - Não Circulante	93.270	-

Em 31 de dezembro de 2024, os financiamentos de R\$ 93.627, correspondem a contratos de operações de crédito imobiliário, sujeitos a juros entre 8,92 % ao ano, (acrescido de TR) e Poupança + 2,75% a.a. (acrescido de TR). Possuem cláusulas de vencimento antecipado no caso do não cumprimento dos compromissos neles assumidos, como a aplicação dos recursos no objeto do contrato, registro de hipoteca do empreendimento, cumprimento de cronograma das obras e outros. As garantias dos financiamentos são compostas por caução de recebíveis, representando de 120% a 130% dos valores dos empréstimos, hipoteca do terreno e das futuras unidades, e o aval da Sociedade. Os juros de empréstimos dos contratos de operações de crédito imobiliário, elegível a capitalização aos estoques, totalizaram, no exercício findo em 31 de dezembro 2024, R\$351

Os montantes no passivo não circulante têm a seguinte composição, por ano de vencimento:

Ano	2024	2023
2025	-	-
2026	-	-
2027	40.702	-
2028	34.887	-
2029	12.669	-
2030	5.012	-
Total	93.270	-

As movimentações dos saldos estão demonstradas a seguir:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Saldo Inicial	-	-
Adições	93.100	-
Variação monetária	170	-
Pagamento de juros	(1.225)	-
Juros e encargos	1.582	-
Total	93.627	-

Para as informações apresentadas anteriormente, não há covenants elaborados para a sociedade.

12 Adiantamentos de clientes

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Por recebimento da venda de imóveis		
Unidades vendidas de empreendimentos em construção	-	161.428
	-	161.428
Passivo Circulante	-	161.428
Passivo Não Circulante	-	-

13 Demais contas a pagar

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Depósitos a Identificar	790	29
Outras contas a pagar	2.091	2.090
BW Properties S.A (i)	72.397	105.484
	75.278	107.603

(i) Refere-se, substancialmente, compra de participação a pagar com o sociedade BW PROPERTIES S.A

14 Provisão para manutenção de imóveis

	4T24 2024	4T23 2023
Provisão para garantias de obra (i)	8.105	3.495
Provisão para distratos	-	(206)
Total	8.105	3.290
passivo circulante	-	-
passivo não circulante	8.105	3.290
	8.105	3.290

- (i) A sociedade e suas controladas oferecem garantia para seus clientes na venda de seus imóveis. Essas garantias possuem características específicas de acordo com determinados itens e são prestadas por exercícios que variam até cinco anos após a conclusão da obra e são parcialmente compartilhados com os fornecedores de bens e serviços.

15 Patrimônio líquido

Capital social

Em 02/02/2024 a Sociedade Roque Petroni do Brasil Projetos Imob. Ltda, aprovou através da 24ª ACS a redução de capital no valor de R\$ 117.568.621,00 (cento e dezessete milhões e quinhentos e sessenta e oito mil, seiscentos e vinte e um reais), sendo R\$25.500.000,00 (vinte e cinco milhões e quinhentos mil reais), considerado excessivo em relação ao objeto social, nos termos do artigo 1.082, inciso II do Código Civil e R\$92.068.621,00 (noventa e dois milhões e sessenta e oito mil, seiscentos e vinte e um reais) destinados a baixa de capital a integralizar.

No período de 2024, foi feita a distribuição de dividendos no valor de R\$116.500.000,00 (cento e dezesseis milhões e quinhentos mil reais), sendo R\$104.850.000,00 (cento e quatro milhões oitocentos e cinquenta mil reais) para a Sociedade CBR 122 EMPREEN IMOBILIARIOS LTDA e R\$11.650.000,00 (onze milhões seiscentos e cinquenta mil reais) para a sociedade HINES ROQUE PETRONI BRAZIL LLC.

Sendo assim, o capital social em 31 de dezembro de 2024 no montante de R\$42.248 (R\$159.816 em 31 de dezembro 2023), está representado por 42.248 ações ordinárias todas nominativas de valor unitário de R\$ 1, totalmente subscritas e integralizadas.

	Part. Societária - %	Qtde. Cotas	Capital – R\$
CBR 122 Empreendimentos Imob. S.A	90%	38.023	38.023
Hines Roque Petroni Brazil LLC	10%	4.225	4.225
Total	100%	42.248	42.248

16 Lucro Bruto Operacional

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Receita Bruta	<u>531.968</u>	<u>374.275</u>
Incorporação e revenda de imóveis	547.594	391.374
Provisão Para Distrato	(15.626)	(17.099)
Deduções da receita bruta	(11.090)	(7.788)
Receita líquida operacional	<u>520.878</u>	<u>366.487</u>
Custo das vendas e serviços realizados	<u>(322.772)</u>	<u>(234.557)</u>
Dos imóveis vendidos	(322.772)	(234.557)
Lucro bruto operacional	<u>198.106</u>	<u>131.930</u>

17 Despesas com vendas

a) Os principais gastos incorridos nos exercícios estão apresentados a seguir:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Amortização (i)	(13.309)	(7.200)
Estandes (ii)	(3.410)	(2.626)
Propaganda e publicidade (mídia)	(6.879)	(8.204)
Serviços de terceiros – comerciais (iii)	(15.455)	(10.125)
	<u>(39.053)</u>	<u>(28.155)</u>

(i) Consiste em amortização de estandes;

(ii) Trata-se de gastos com estandes (maquetes, paisagismo, jardinagem etc.);

(iii) Consiste em comissões sobre intermediações (R\$ 10.616), eventos (R\$ 1.078) e serviços de terceiros (R\$ 3.760).

18 Despesas gerais e administrativas

a) Os principais gastos incorridos nos exercícios são como segue:

	<u>2023</u>	<u>2023</u>
Outros administrativos	(39)	(1)
Serviços de terceiros - adm.	(131)	(69)
	<u>(170)</u>	<u>(70)</u>

19 Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Despesas não recorrentes (i)	(645)	-
Outras despesas	(21)	(61)
	<u>(666)</u>	<u>(61)</u>

(i) Refere-se a pagamento de multa de permuta física;

20 Resultado financeiro

a) Os principais gastos e receitas incorridas nos exercícios estão apresentados a seguir:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Despesas Financeiras	(1.875)	(484)
Juros SFH	(2.415)	(233)
Despesas Bancárias	(92)	(55)
Juros Empréstimos Nacionais e Estrangeiros	(11)	(172)
Outras Despesas Financeiras	(53)	(24)
Capitalizados sobre SFH	698	-
Variações Monetárias Passivas	(2)	-
Receitas Financeiras:	10.581	6.872
Cofins/Pis s/ Receitas Financeiras	(506)	-
Juros Ativos Diversos	90	26
Outras Receitas Financeiras	116	27
Rendimentos de Aplicações	10.881	6.819
Total	8.706	6.388

21 Instrumentos financeiros

(a) Análise dos instrumentos financeiros

- a) Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, os principais instrumentos financeiros da Sociedade referem-se a caixa e equivalentes de caixa, fornecedores, entre outros.
- b) Os valores registrados no ativo e passivo circulantes têm liquidez imediata ou vencimento, em sua maioria em prazos inferiores a três meses.
- c) Considerando o prazo e as características desses instrumentos, os valores contábeis aproximam-se dos valores justos:

		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ativos Financeiros	Classificação	80.443	88.894
Caixa e Equivalentes de Caixa	Valor Justo por meio do resultado	2.901	30.283
Títulos e Valores Mobiliários	Valor Justo por meio do resultado	77.542	58.611
Passivos Financeiros	Classificação	17.085	10.186
Fornecedores de Bens e Serviços	Custo amortizado	16.226	8.779
Partes Relacionadas	Custo amortizado	859	1.407

a) **Análise de sensibilidade para os ativos financeiros**

Ativos Financeiros

- a) A partir do cenário provável para o CDI acumulado para os próximos 12 meses, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50%, para os ativos financeiros. Definiu-se a taxa provável para o CDI acumulado para os próximos 12 meses de 14,98% ao ano com base nas taxas referenciais de “swap” pré x DI de um ano divulgadas pela BM&FBOVESPA e cenários alternativos considerando o CDI de 11,24% ao ano e 7,49% ao ano. Para cada cenário, foi calculada a “receita financeira bruta”, não se levando em consideração a incidência de tributos sobre os rendimentos das aplicações. Calculou-se a sensibilidade dos títulos e valores mobiliários aos cenários para as remunerações médias mensais, a partir do saldo existente em 31 de dezembro de 2024. Para os casos em que o fator de risco é a variação da taxa do dólar norte-americano, a partir do cenário para os próximos 12 meses, de R\$ 6,00, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50%, considerando o dólar norte-americano a R\$ 4,50 e R\$ 3,00, respectivamente.
- b) A partir do cenário provável para o IPCA acumulado para os próximos 12 meses, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50%, para títulos e valores mobiliários. Definiu-se a taxa provável para o IPCA acumulado para os próximos 12 meses de 5,51% ao ano com base no relatório divulgado pelo Santander e cenários alternativos considerando o IPCA de 4,13% ao ano e 2,76% ao ano.
- c) A partir do cenário provável para o IGP-M acumulado para os próximos 12 meses, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50%, para a carteira performada do contas a receber. Definiu-se a taxa provável para o IGP-M acumulado para os próximos 12 meses de 5,69% ao ano com base no relatório divulgado pelo Santander e cenários alternativos considerando o IGP-M de 4,27% ao ano e 2,85% ao ano. As carteiras performadas possuem juros contratuais de 12% ao ano.
- d) A partir do cenário provável para o INCC acumulado para os próximos 12 meses, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50%, para a carteira não performada do contas a receber. Definiu-se a taxa provável para o INCC acumulado para os próximos 12 meses de 8,08% ao ano com base no relatório divulgado pelo Santander e cenários alternativos considerando o INCC de 6,06% ao ano e 4,04% ao ano.
- e) As referidas taxas utilizadas para as projeções de mercado foram extraídas de fonte externa.

(b) Considerações sobre riscos e gestão de capital

- a) Os principais riscos de mercado aos quais a Sociedade está exposta na condução das suas atividades são:
- b) Risco de Mercado

- c) O risco de mercado é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nos preços de mercado. Os preços de mercado são afetados por dois tipos de risco: risco de taxa de juros e risco de moeda. Instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem títulos e valores mobiliários, contas a receber de clientes, contas a pagar, empréstimos a pagar, instrumentos disponíveis para venda e instrumentos financeiros derivativos.
- d) Os resultados da Sociedade estão suscetíveis a variações das taxas de juros incidentes sobre os títulos e valores mobiliários e dívidas com taxas de juros variáveis, principalmente pelo Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M 5,69% e Índice Nacional de Custo da Construção – INCC 8,08%.
- e) Risco de distratos de clientes
- f) A sociedade aplica com eficiência suas políticas de análise de crédito visando a garantia do crédito ao final da obra e repasse definitivo do cliente ao banco. Apesar disso, há clientes que procuram a sociedade buscando distratar seus respectivos contratos de promessa de compra e venda.
- g) Risco de crédito
- h) O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente o que levaria ao prejuízo financeiro. A Sociedade está exposta ao risco de crédito em suas atividades operacionais (principalmente com relação a contas a receber de clientes).
- i) O risco de crédito nas atividades operacionais da Sociedade é administrado por normas específicas de aceitação de clientes, análise de crédito e estabelecimento de limites de exposição por cliente, os quais são revisados periodicamente. Adicionalmente, o contas a receber de clientes são substancialmente garantidas pelos próprios imóveis.
- j) Risco de liquidez
- k) O risco de liquidez consiste na eventualidade de a Sociedade não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em virtude das diferentes moedas e prazos de liquidação de seus direitos e suas obrigações. O controle da liquidez e do fluxo de caixa da Sociedade é monitorado diariamente pelas áreas de gestão da Sociedade, a fim de garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessárias, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos, não gerando riscos de liquidez para a Sociedade.

A dívida líquida pode ser assim apresentada:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
(+) Dívida atualizada (principal):	92.913	-
(-) Caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras e títulos e valores mobiliários:	(80.443)	(88.894)
Dívida líquida	<u>12.470</u>	<u>(88.894)</u>

l) Gestão de capital

m) O objetivo da gestão de capital da sociedade é assegurar que se mantenha um “rating” de crédito adequado perante as instituições e uma relação de capital ótima, a fim de suportar os negócios e maximizar o valor aos acionistas.

n) A sociedade controla sua estrutura de capital fazendo ajustes e adequando às condições econômicas atuais. Para manter ajustada essa estrutura, a sociedade pode efetuar pagamentos de dividendos, retorno de capital aos acionistas, captação de novos empréstimos e emissões de debêntures.

(c) **Derivativos**

a) Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 a Sociedade não possuía operações com instrumentos financeiros derivativos.

22 Seguros

(a) Risco de Engenharia: (i) Valor em Risco R\$1.076.058, (ii) básica - R\$1.076.058, (iii) projetos - R\$1.076.058, (iv) outras - R\$ 1.935.337

(i) estacionários - incidentes com equipamentos móveis, estacionários e ferramentas de pequeno porte.

(ii) básica - acidentes (causa súbita e imprevista) no canteiro de obra tais como: danos da natureza ou de força maior, ventos, tempestades, raios, alagamento, terremoto etc., danos inerentes a construção, emprego de material defeituoso ou inadequado, falhas na construção e desmoronamento de estruturas.

(iii) Projetos - cobrem danos indiretos causados por possíveis erros de projeto.

(iv) outras - referem-se a despesas extraordinárias, desentulho, tumultos, greves, cruzadas com fundações etc.

(b) Garantias contratuais - R\$ 45.495

(c) Responsabilidade civil - R\$ 24.500

23 Aprovação das demonstrações Financeiras

As demonstrações financeiras da Sociedade, foram aprovadas pela Administração em 15 de dezembro de 2025.