

# Ipê Realty S.A.

## (Anteriormente denominada Ipê Realty Ltda.)

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

Ref.: Relatório nº 258K9-001-PB-RM1



# Índice

	<b>Página</b>
Carta da Administração	3
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas	6
Demonstrações contábeis individuais e consolidadas	10
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024	17



## Carta da Administração

Cumpre à administração da **Ipê Realty S.A.** esclarecer e narrar fatos importantes que ocorreram ao longo de 2024, principalmente que decorram da reorganização societária que ocorreu entre março e maio deste ano, e dos esforços realizados pela Administração da Companhia e de seu atual acionista controlador para o cumprimento de suas obrigações empresariais com clientes, fornecedores, com transparência, ética e respeito à sociedade em geral.

Em março de 2024, os sócios da Ipê Realty, Fingerprint e Ekko Group, celebraram um acordo que resultou na extinção da Joint Venture anteriormente existente e na saída da Ekko Group, em maio de 2024, bem como na aquisição, pela Ipê Realty, de algumas SPEs de projetos imobiliários, das quais a Ipê Realty era credora, sendo elas: STT Empreendimento Imobiliário SPE LTDA, a STA Empreendimento Imobiliário SPE LTDA e a MDA Empreendimento Imobiliário SPE LTDA. Estas SPEs são incorporadoras dos empreendimentos Smart Soul, Smart Moment e Smart Sky, respectivamente.

Com a saída da Ekko Group da Joint Venture, e conseqüentemente, da sociedade, a nova Administração assumiu efetivamente a condução de todos os negócios da Companhia, que antes eram geridos pela Ekko Group. Com essa mudança, a Ipê Realty, através de sua Administração e de seus prestadores de serviços e parceiros, assumiu todos os aspectos relacionados a gestão dos ativos e empreendimentos imobiliários, como a tesouraria, contabilidade, fiscal, jurídico, comercial, incorporação imobiliária, engenharia, entre outros.

Quanto a transição da gestão dos ativos da Companhia, destaca-se o empreendimento Alpha Vert (cuja antiga denominação era Ekko Live Alpha One), localizado em Santana de Parnaíba-SP (Alphaville) que consiste em 244 unidades, divididas em 8 torres de apartamentos e 100 casas. Ao assumir a gestão, a Administração se deparou com diversos desafios relacionados ao desenvolvimento do projeto, sendo que foi necessário refazer todo o orçamento de obras, o replanejamento dos cronogramas, a conclusão de projetos inacabados, a quitação de débitos em aberto da SPE desenvolvedora, bem como repactuação com os clientes do empreendimento, por conta do atraso na entrega prevista das unidades imobiliárias, que hoje tem prazo de conclusão em maio de 2026 (11 meses de atraso após prazo de carência contratual).

O trabalho de resolução dos problemas encontrados no Alpha Vert tem sido bem-sucedido de forma geral, de maneira que a maior parte dos clientes foi repactuado



ou distratado de forma amistosa, e principalmente, a obra tem avançado de forma consistente e na velocidade esperada, com atuação efetiva da Ipê Realty e seus parceiros e no monitoramento da obra em várias dimensões. Com esses desafios controlados, neste momento, a Administração está focada na retomada das vendas das unidades em estoque do empreendimento, que será importante para geração de fluxo de caixa para conclusão da obra. Apesar de todos os esforços da Administração para o bom desempenho do empreendimento, com o compromisso da entrega das unidades imobiliárias aos compradores, espera-se que o Alpha Vert resultará num prejuízo bastante expressivo para a Companhia, e que ainda deverá requerer um alto volume de aporte de capital da Ipê Realty, e conseqüentemente, de seu acionista controlador, para a conclusão do empreendimento.

Quanto aos demais projetos imobiliários desenvolvidos pelas SPEs controladas pela Ipê Realty, como Alpha II Senses, Smart Soul, Smart Moment e Smart Sky, a Companhia realizou um trabalho de diagnóstico, assim como no Alpha Vert, que se estendeu ao longo de 2024, que compreendeu análise dos orçamentos de obras, dos projetos técnicos e das viabilidades econômicas desses empreendimentos. Ao final deste trabalho, encontramos alguns desafios técnicos a serem solucionados, bem como custos e despesas superiores ao que foi inicialmente estimado, que comprometeram a viabilidade econômica desses projetos. Assim, a Companhia optou por iniciar um processo de acordo amistoso com os clientes, com intuito de distratar os compromissos de compra e venda celebrados até então.

Em relação as SPEs dos empreendimentos lançados que compõe o Bairro Golf, sendo eles o Reserva Golf, o Alto da Mata e o Canto da Mata, a Companhia ainda não vislumbra a retomada do desenvolvimento desses empreendimentos, uma vez que, apesar dos esforços da Companhia, os referidos projetos seguem embargados pelo poder judiciário, por conta de duas ações judiciais que estão tramitando e ainda não tem decisão em primeiro grau. Para além das ações judiciais citadas, o desenvolvimento dos empreendimentos ainda está impedido por conta de um processo que tramita no Condephaat (Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo), que tem como objeto o tombamento das áreas em que estão sendo desenvolvidos os empreendimentos que compõe o Bairro Golf. Com isso em vista, as principais ações da Administração têm sido no sentido de chegar num acordo equilibrado com os clientes das SPEs acima, com o fim do distrato dos compromissos de compra e venda com a devolução dos valores pagos.

Esse cenário bastante desafiador da Companhia gerou impactos severos ao desempenho financeiro da empresa, gerando uma alta necessidade de aporte de capital na controladora e nas controladas para fazer frente às volumosas obrigações financeiras das empresas, sobretudo no Alpha Vert e nos



empreendimentos do Bairro Golf, que no agregado, acumulam um prejuízo muito grande para a Ipê Realty.

Importante mencionar que a Administração viu como necessário uma série de ajustes contábeis importantes, tanto nos ativos quanto nos passivos da controladora e das controladas, para que as demonstrações financeiras reflitam, de forma fidedigna, a real situação financeira da Companhia. Os principais ajustes contábeis foram o reconhecimento dos prejuízos projetados nos empreendimentos em andamento, por conta do estouro do orçamento de obras, bem como as provisões relacionadas a devolução dos valores recebidos dos clientes, além da provisão para créditos duvidosos. Esses referidos ajustes, somados aos prejuízos referidos anteriormente, resultaram num passivo à descoberto expressivo no balanço patrimonial consolidado da Ipê Realty.

Com isso em vista, os esforços da Administração da Companhia estão direcionados para iniciativas de geração de caixa para fazer frente a necessidade de capital de seus negócios, como venda de imóveis em estoque e liquidação de ativos disponíveis, assim como a repactuação e alongamento de dívidas e passivos, bem como a redução dos passivos da Companhia, principalmente quanto aos clientes dos empreendimentos imobiliários, que quando somados, representam um passivo bastante expressivo para a Companhia.

Por fim, a Administração e o acionista controlador reforçam o compromisso com todas as partes no nosso contexto de negócios com responsabilidade, governança e conformidade às leis e normas do setor e do regramento contábil.

Assim, a Companhia e seu acionista controlador refirmam o compromisso de honrar todas as suas obrigações empresárias, com clientes, parceiros e credores. Como demonstração desse compromisso, podemos evidenciar que o atual acionista, em 2024, investiu mais de R\$ 70 milhões para a continuidade das operações. Além disso, em 2025, a Administração prevê uma necessidade de capital adicional de cerca de R\$ 160 milhões de reais, que tem sido cumprida regularmente.

São Paulo, 01 de outubro de 2025.

**FLAVIA BACCI**

Assinado de forma digital  
por FLAVIA BACCI  
Dados: 2025.10.01  
15:59:05 -03'00'

FLÁVIA BACCI

CPF Nº: 187.715.768-60

# Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

---

**Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.**

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -  
12º andar, Itaim Bibi - São Paulo (SP)  
Brasil  
T +55 11 3886-5100  
[www.grantthornton.com.br](http://www.grantthornton.com.br)

Aos Cotistas e Administradores da  
**Ipê Realty S.A. (anteriormente denominada Ipê Realty Ltda.)**  
São Paulo – SP

## Opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Ipê Realty S.A. (anteriormente denominada Ipê Realty Ltda.) [Companhia], identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Ipê Realty S.A. em 31 de dezembro de 2024, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o 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 contábeis individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

## Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Chamamos a atenção para as Notas Explicativas nºs 1 e 1.2 às demonstrações contábeis individuais e consolidadas, que indica que a Companhia incorreu, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, em prejuízo no montante de R\$ 205.805 (controladora e consolidado), bem como, naquela data, apresentava patrimônio líquido negativo no montante de R\$ 123.348 mil (controladora e consolidado), além de passivo circulante em excesso ao ativo circulante no montante de R\$ 13.384 mil (consolidado) e caixa aplicado nas atividades operacionais no montante de R\$ 181.893 mil (consolidado). Dessa forma, esses eventos ou condições, juntamente com outros assuntos descritos nas citadas notas explicativas, indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Os planos e ações que estão sendo desenvolvidos pela administração para o reestabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro, da posição patrimonial da Companhia e sua necessária geração de caixa estão descritos na Nota Explicativa nº 1. As demonstrações contábeis individuais e consolidadas não incluem nenhum ajuste que possa surgir do resultado dessa incerteza. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

## Ênfase

### Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias não concluídas

Conforme descrito nas Notas Explicativas nºs 2.1 e 2.2.3, as demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com 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 entidade para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto a aplicação do CPC 47 – Receita de contrato com cliente, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

## Outros assuntos

### Ausência de auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, apresentadas para fins comparativos, não foram auditadas por nós nem por outro auditor independente.

## Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem a Carta da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas não abrange a Carta da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre essa carta.

Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler a Carta da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

## Responsabilidade da administração e da governança pelas demonstrações contábeis individuais e consolidadas

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil 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 contábeis individuais e consolidadas livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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

## Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

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

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

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

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

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

São Paulo, 01 de outubro de 2025

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



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

# Ipê Realty S.A.

## Balanços patrimoniais individuais e consolidados em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023 (não auditado)	31/12/2024	31/12/2023 (não auditado)
<b>Ativo circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	4	4.942	639	8.539	3.380
Contas a receber	5	-	-	56.375	102.785
Imóveis destinados a venda	6	-	-	107.831	34.893
Tributos a recuperar		12	-	47	33
Outros créditos	7	204	6	1.925	17.798
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>5.158</b>	<b>645</b>	<b>174.717</b>	<b>158.889</b>
<b>Ativo não circulante</b>					
Contas a receber	5	-	-	-	3.084
Imóveis destinados a venda	6	-	-	294.182	136.738
Partes relacionadas	13	92.870	168.289	28.678	97.924
Empréstimos a terceiros	13	-	-	8.196	-
Outros créditos	7	224	10.851	4.065	12.293
Investimentos	8	81.272	55.089	-	-
Imobilizado	9	-	-	1.360	8.755
Direito de uso	10	1.530	-	1.530	-
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>175.896</b>	<b>234.229</b>	<b>338.011</b>	<b>258.794</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>181.054</b>	<b>234.874</b>	<b>512.728</b>	<b>417.683</b>

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

# Ipê Realty S.A.

## Balanços patrimoniais individuais e consolidados em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023 (Não auditado)	31/12/2024	31/12/2023 (Não auditado)
<b>Passivo circulante</b>					
Fornecedores	11	609	394	8.395	11.943
Obrigações trabalhistas e tributárias	-	300	18	3.334	997
Impostos diferidos	19	-	-	1.520	1.838
Contas a pagar na aquisição de imóveis	14	-	-	57.530	25.795
Adiantamento de clientes	15a	-	-	39.412	56.825
Adiantamento de permuta	15b	-	-	7.855	-
Provisões para distratos	16	-	-	56.514	14.150
Obrigações com arrendamento mercantil	10	360	-	360	-
Outras obrigações	17	-	-	13.181	10.812
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>1.269</b>	<b>412</b>	<b>188.101</b>	<b>122.360</b>
<b>Passivo não circulante</b>					
Empréstimos e financiamentos	12	60.257	59.198	161.518	100.138
Contas a pagar na aquisição de imóveis	14	-	-	40.383	36.399
Impostos diferidos	19	-	-	-	38.957
Partes relacionadas	13	174.643	126.659	193.087	67.574
Empréstimos de terceiros	13	642	-	6.716	-
Obrigações com arrendamento mercantil	10	1.290	-	1.290	-
Provisão para perda de investimentos	8	66.297	-	-	-
Provisões para distratos	16	-	-	39.876	-
Provisão para contingências	18	4	7.200	1.927	7.200
Outras obrigações	17	-	-	3.178	3.650
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>303.133</b>	<b>193.057</b>	<b>447.975</b>	<b>253.918</b>
<b>Passivo a descoberto/ patrimônio líquido</b>					
	19				
Capital social	-	59.761	59.761	59.761	59.761
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	41.052	-	41.052	-
Prejuízos acumulados	-	(224.161)	(18.356)	(224.161)	(18.356)
<b>Total</b>		<b>(123.348)</b>	<b>41.405</b>	<b>(123.348)</b>	<b>41.405</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>181.054</b>	<b>234.874</b>	<b>512.728</b>	<b>417.683</b>

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

# Ipê Realty S.A.

Demonstrações do resultado individuais e consolidadas  
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023 (Não auditado)	31/12/2024	31/12/2023 (Não auditado)
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>21</b>	-	-	(116.415)	12.128
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	22	-	-	37.720	(10.395)
<b>Lucro bruto</b>		-	-	<b>(78.695)</b>	<b>1.733</b>
<b>(Despesas) receitas operacionais</b>					
Administrativas e gerais	23	(8.337)	(1.123)	(10.808)	(1.629)
Comerciais	23	(337)	-	(18.949)	(9.341)
Outras receitas, líquidas	23	(87.642)	(7.233)	(96.196)	(6.990)
Equivalência patrimonial	8	(108.747)	(10.347)	-	-
<b>Prejuízo operacional</b>		<b>(205.063)</b>	<b>(18.703)</b>	<b>(204.648)</b>	<b>(16.227)</b>
Receitas financeiras	24	25	11	130	100
Despesas financeiras	24	(767)	(13)	(1.210)	(2.002)
<b>Prejuízos antes do imposto de renda e contribuição social</b>		<b>(205.805)</b>	<b>(18.705)</b>	<b>(205.728)</b>	<b>(18.129)</b>
Imposto de renda e contribuição social - Correntes	19a	-	-	(665)	(1.342)
Imposto de renda e contribuição social - Diferidos	19b	-	-	588	766
<b>Prejuízo do exercício</b>		<b>(205.805)</b>	<b>(18.705)</b>	<b>(205.805)</b>	<b>(18.705)</b>

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

# Ipê Realty S.A.

Demonstrações do resultado abrangente individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023 (Não auditado)	31/12/2024	31/12/2023 (Não auditado)
<b>Prejuízo do exercício</b>	<b>(205.805)</b>	<b>(18.705)</b>	<b>(205.805)</b>	<b>(18.705)</b>
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
<b>Total dos resultados abrangentes do exercício</b>	<b>(205.805)</b>	<b>(18.705)</b>	<b>(205.805)</b>	<b>(18.705)</b>

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

# Ipê Realty S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	Atribuível a sócio controlador			Total	Participação dos não controladores	Total
		Capital social	Adiantamento para aumento de capital	Prejuízos acumulados			
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022 (não auditados)</b>		<b>59.761</b>	-	<b>349</b>	<b>60.110</b>	-	<b>60.110</b>
Prejuízo do exercício	-	-	-	(18.705)	<b>(18.705)</b>	-	<b>(18.705)</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2023 (não auditados)</b>		<b>59.761</b>	-	<b>(18.356)</b>	<b>41.405</b>	-	<b>41.405</b>
Adiantamento para aumento de capital	20	-	41.052	-	<b>41.052</b>	-	<b>41.052</b>
Prejuízo do exercício	-	-	-	(205.805)	<b>(205.805)</b>	-	<b>(205.805)</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2024</b>		<b>59.761</b>	<b>41.052</b>	<b>(224.161)</b>	<b>(123.348)</b>	-	<b>(123.348)</b>

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

# Ipê Realty S.A.

## Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023 (não auditado)	31/12/2024	31/12/2023 (não auditado)
<b>Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social</b>	<b>(205.805)</b>	<b>(18.705)</b>	<b>(205.728)</b>	<b>(18.129)</b>
<b>Ajustes</b>				
Depreciações e amortizações	150	-	14.445	7.751
Resultado de equivalência patrimonial	108.747	10.347	-	-
Provisão para contingências	(7.200)	7.200	(7.196)	7.200
Juros e variações monetárias sobre empréstimos	3.089	-	9.043	-
Provisão para distrato	-	-	82.240	(9.180)
Perda na aquisição de investimento	35.779	-	35.779	-
Provisão para perda de mútuo terceiros	58.417	-	58.417	-
<b>Variações dos ativos e passivos operacionais</b>				
Contas a receber	-	-	49.494	22.713
Estoques	-	-	(223.138)	(33.083)
Tributos a recuperar	(12)	-	(14)	(4)
Outros créditos	(13.205)	(8.723)	17.388	(26.708)
Fornecedores	215	(240)	(3.548)	(9.609)
Obrigações trabalhistas e tributárias	281	(4)	(36.939)	37.557
Adiantamento de clientes	-	-	(9.558)	17.190
Contas a pagar na aquisição de imóveis	-	-	35.718	(69.075)
Outras obrigações	361	-	2.369	27.375
<b>Caixa aplicado nas operações</b>	<b>(19.183)</b>	<b>(10.125)</b>	<b>(181.228)</b>	<b>(46.002)</b>
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(665)	(1.342)
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais</b>	<b>(19.183)</b>	<b>(10.125)</b>	<b>(181.893)</b>	<b>(47.344)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>				
(Aumento) redução de capital de controladas	(44.742)	13	-	-
Aquisições de imobilizado	-	-	(6.900)	(5.444)
<b>Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento</b>	<b>(44.742)</b>	<b>13</b>	<b>(6.900)</b>	<b>(5.444)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>				
Partes relacionadas	29.206	(11.487)	100.563	(11.593)
Captação de empréstimos	-	34.298	61.253	74.922
Amortização de empréstimos	(2.030)	(12.833)	(8.916)	(12.527)
Adiantamento para futuro aumento de capital	41.052	-	41.052	-
<b>Caixa líquido gerado pelas (consumido nas) atividades de financiamento</b>	<b>68.228</b>	<b>9.978</b>	<b>193.952</b>	<b>50.802</b>

# Ipê Realty S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidadas  
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023 (não auditado)	31/12/2024	31/12/2023 (não auditado)
<b>Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>4.303</b>	<b>(133)</b>	<b>5.159</b>	<b>(1.986)</b>
<b>Demonstração das variações do caixa e equivalentes de caixa</b>				
No início do exercício	639	772	3.380	5.366
No fim do exercício	4.942	639	8.539	3.380
<b>Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>4.303</b>	<b>(133)</b>	<b>5.159</b>	<b>(1.986)</b>

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

## 1. Contexto operacional

A Ipê Realty S.A. (“Ipê” ou “Companhia”), foi constituída em 05 de abril de 2022 e a sede está localizada na Rua Pedroso Alvarenga, no 990 – Andar 7, Conjunto 72, bairro Itaim Bibi, São Paulo. A Companhia foi constituída para ser uma Joint Venture da Fingerprint Participações Ltda. (“Fingerprint”) com a incorporadora Ekko Group Incorporações e Participações S/A, inscrita no CNPJ sob o nº 23.971.011/0001-14 (“Ekko Par”), sendo seu foco principal atuar como uma holding empresarial, com atividades principal diretamente relacionadas ao investimento no mercado imobiliário, especialmente em: compra, venda e incorporação de determinados e específicos ativos, que não performaram de forma satisfatória, gerando prejuízos operacionais relevantes nas SPEs investidas pela Companhia, ocasionando no passivo a descoberto do balanço consolidado da Companhia. Por este motivo, a Fingerprint, sócia que detinha 50% das cotas da Ipê Realty na Joint Venture desde a sua abertura, celebrou acordo com a Ekko Par em 19 de março de 2024, Aditado em 02 de setembro de 2024 (“Term Sheet”), e adquiriu todas as cotas de titularidade da Ekko Par, com o objetivo de assumir o controle da Companhia e das Controladas

Em relação às Controladas, restou ajustado no Term Sheet e em seu Primeiro Aditamento:

- a)** a aquisição, pela Companhia, de 50% das cotas detidas pela Ekko Par na Controlada Alpha 1 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (“Alpha 1”), para que a Companhia pudesse finalizar e entregar o empreendimento Alpha Vert, cuja SPE incorporadora é a SPE Alpha 1, apesar do atraso de 11 (onze) meses no cronograma de obras;
- b)** a aquisição, pela Companhia, de 100% das cotas detidas pela Ekko Par nas Controladas: **(i)** STT Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (“STT”), **(ii)** STA Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (“STA”); e **(iii)** MDA Bela Vista Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (“MDA”);
- c)** a aquisição de 100% das cotas detidas pela Ekko Par na Controlada Alpha II Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (“Alpha II”);
- d)** a assunção da SPE Alpha V Empreendimento Imobiliários SPE Ltda. (“Alpha V”), com a destituição da Ekko Par da administração conjunta da Alpha V.

O plano da Administração sobre a continuidade operacional é:

- i)** Para a SPE Alpha 1, realizar o relançamento comercial do empreendimento Alpha Vert, fato que já aconteceu em agosto de 2025, e retomar as vendas das unidades em estoque para redução a exposição de caixa e finalizar e entregar as obras do empreendimento em junho de 2026;
- ii)** Para as SPEs Alpha II, STT, STA e MDA, a Administração está reavaliando a viabilidade técnica e financeira dos empreendimentos, uma vez que o percentual vendido desses projetos é baixo, o prazo de entrega inexecutável, e, existem desafios técnicos e econômicos para o desenvolvimento desses empreendimentos que precisam ser estudados, Assim a companhia busca, de forma amistosa, realizar o distrato das unidades imobiliárias vendidas até então.
- iii)** Para a SPE Alpha V, a SPE possui um ativo relevante, com laudo de avaliação à valor de mercado de R\$ 118 milhões. Assim, a estratégia da companhia é liquidar esse terreno para levantar recursos para a Ipê Realty cumprir suas obrigações financeiras. A estratégia é vender o terreno visando pagamento em dinheiro, preferencialmente, ou recebimento em permuta.

Conforme o Term Sheet, documento que regrou o encerramento da Joint Venture e a aquisição das cotas que a Ekko Par possuía da Ipê Realty, a Ekko Par teria direito à metade dos direitos econômicos decorrentes da eventual venda do imóvel de titularidade da Alpha V, deduzidos o saldo devedor do CRI 128º, que tem a Ipê Realty como devedora [dívida que foi contratada para aquisição do imóvel do Alpha V], bem como o mútuo de R\$ 18 milhões, corrigido por juros, que foi concedido pela Fingerprint à Ekko Par, no âmbito do 1º aditivo ao Term Sheet;

**iv)** Para as SPEs do Bairro Golf, as quais detêm os projetos Reserva Golf, Alto da Mata e Canto da Mata, a Companhia está aguardando os desdobramentos das ações judiciais (Ação Popular nº 1035862-84.2022.8.26.0053, Ação Civil Pública nº 1012840-60.2023.8.26.0053, e do processo de tombamento das áreas em questão (em andamento, respectivamente, na 6ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de São Paulo e no Condephaat) que embargaram os projetos. Os resultados dessas ações e do processo de tombamento das áreas dos empreendimentos definirão o futuro dos projetos e, por este motivo, a Companhia está realizando o distrato e devolução dos valores pagos pelos clientes que assim o desejam. Posteriormente a finalização dos processos judiciais e administrativos a Companhia, estudará a destinação destes imóveis e dos empreendimentos a eles vinculados.

Conforme o Term Sheet, documento que regrou o encerramento da Joint Venture e a aquisição pela Fingerprint das cotas que a Ekko Par possuía da Ipê Realty, a Ekko Par teria direito à metade dos direitos econômicos decorrentes dos empreendimentos do Bairro Golf, caso existentes após a dedução de todos os custos e despesas dos empreendimentos e SPEs, todas decorrentes dos embargos judiciais e solicitações de distratos judiciais e extrajudiciais pelos adquirentes.

Que o plano da Administração sobre o financiamento da operação é:

- i)** Alongar o prazo de vencimento da dívida corporativa (CRI 128ª) captado pela Ipê Realty, processo que já está em negociação;
- ii)** Suplementação do financiamento à produção para construção do Alpha Vert (SPE Alpha 1), processo que já está em negociação;
- iii)** Venda de ativos como o terreno do Alpha V, sempre respeitados os direitos econômicos da Ekko Par;
- iv)** Aporte de recursos dos acionistas.

A Administração entende que, embora neste momento a Companhia não apresente receitas operacionais e apresente prejuízo recorrente nos últimos exercícios, em razão da modelagem adotada para o negócio, as demonstrações contábeis foram elaboradas com base no princípio da continuidade operacional.

Suas investidas possuem como objeto social a construção e incorporação de unidades imobiliárias, estabelecendo-se principalmente em Alphaville e Osasco. Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia possuía 02 empreendimentos em andamento, sendo eles Alpha I (Alpha Vert), localizado em Santana de Parnaíba e composto por casas e apartamentos, totalizando 244 unidades, e Alpha II (Alpha Senses, investida indireta via Holding Alpha II), localizado em Tamboré e composto por casas, totalizando 44 unidades.

As controladas compartilham as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia.

### **1.1. Contexto de aquisição de quotas**

Em 19 de março de 2024 e em 02 de setembro de 2024, foi celebrado entre a Companhia e antiga sócia da Joint Venture, a Ekko Group Incorporações e Participações S.A. (“Ekko Par”), o Term Sheet e seu Primeiro Aditamento, onde foram adquiridas as empresas MDA Bela Vista Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., STT Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e STA Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., pelo montante de R\$ 47.225.

Para que fosse possível mensurar os valores pelo qual que cada investida foi adquirida a Companhia contratou o escritório especializado Moore para confecção de laudo de avaliação datado de 22 de maio de 2025. Tal laudo considerou o valor patrimonial contábil das empresas investidas na data-base de 30 de abril de 2024 e a Administração estipulou o valor pago, com base em estudos internos sobre o valor econômico que as empresas investidas podem entregar no futuro e posteriormente, foram reconhecidas as perdas e ganhos nos investimentos adquiridos na Demonstração do Resultado do Exercício na rubrica de “Perda na Aquisição de Investimentos”, com base no valor econômico das SPEs, resultando no montante de mais valia de R\$ 7.244 e detalhado conforme quadro a seguir:

Investimento adquirido	Valor patrimonial	Valor pago	Perda na aquisição de investimentos	Mais-valia/Ganho por compra vantajosa
MDA Bela Vista Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	2.721	(38.400)	(27.268)	8.411
STT Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	(2.280)	(8.824)	(6.266)	4.838
STA Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	3.761	(1)	(2.245)	(6.005)
<b>Totais</b>	<b>4.202</b>	<b>(47.225)</b>	<b>(35.779)</b>	<b>7.244</b>

No mesmo Term Sheet e em seu Primeiro Aditamento, foi alinhado entre as partes que as empresas investidas atualmente 100% pela Ipê Realty, Alpha V, Bairro Golf 1 Residencial, Bairro Golf 2A e Bairro Golf 2C irão conceder benefícios econômicos futuros para a antiga sócia Ekko Par, se existentes, depois de abatidos todos os custos e despesas dos empreendimentos e SPEs, todas decorrentes dos embargos judiciais e solicitações de distratos judiciais e extrajudiciais pelos adquirentes. Tais benefícios serão estabelecidos de acordo com negociações futuras envolvendo essas investidas. Adicionalmente, as empresas investidas que compõem o Bairro Golf serão transferidas para uma nova Holding em 2025, ou período posterior, para que a Ipê Realty seja detentora de 51% das ações ordinárias e 49% das ações preferenciais, e Ekko Par detentora de 49% das ações ordinárias e 51% preferenciais, nos termos ajustados no Term Sheet e seu Primeiro Aditamento.

## 1.2. Obras embargadas

Conforme já indicado neste Relatório de Auditoria, as SPEs do Bairro Golf, as quais detêm os projetos Reserva Golf, Alto da Mata e Canto da Mata, estão com as obras dos respectivos empreendimentos embargados em razão das liminares concedidas nas ações judiciais a seguir: **(a)** Ação Popular nº 1035862-84.2022.8.26.0053, **(b)** Ação Civil Pública nº 1012840-60.2023.8.26.0053, bem como do processo de tombamento das áreas em questão (em andamento, respectivamente, na 6ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de São Paulo e no Condephaat).

A Ação Popular nº 1035862-84.2022.8.26.0053 foi ajuizada em 03 de junho de 2022, e teve a liminar embargando as obras dos empreendimentos em 16 de setembro de 2022. As SPEs Controladas do Bairro Golf apresentaram contestação, bem como todos as demais manifestações e recursos cabíveis com o objetivo de revogar a liminar, o que não foi deferido. Todas as SPEs do Bairro Golf apresentaram todas as provas necessárias para embasar seu direito à construção dos empreendimentos, bem como reiteraram que as aprovações concedidas pelos órgãos públicos competentes são válidas e devem ser respeitadas e convalidadas. Finalizada a fase instrutória, o processo está aguardando a prolação da sentença.

A Ação Civil Pública nº 1012840-60.2023.8.26.0053 foi ajuizada em 10 de março de 2023, e teve a liminar embargando as obras dos empreendimentos em 13 de março de 2023. As SPEs Controladas do Bairro Golf apresentaram contestação, bem como todos as demais manifestações e recursos cabíveis com o objetivo de revogar a liminar, o que não foi deferido. Todas as SPEs do Bairro Golf apresentaram todas as provas necessárias para embasar seu direito à construção dos empreendimentos, bem como reiteraram que as aprovações concedidas pelos órgãos públicos competentes são válidas e devem ser respeitadas e convalidadas. Finalizada a fase instrutória, o processo está aguardando a prolação da sentença. Condephaat: Houve pedido de abertura de processo de tombamento, formulado pela “Associação Vila que Te Quero Verde”, ligada aos autores da Ação Popular. O processo tem como objeto o pedido de tombamento do São Francisco Golf Club e de seu entrono, em razão de valor cultural, paisagístico, natural e histórico. O pedido claramente tem como pano de fundo questões urbanísticas e ambientais. Eventual tombamento, portanto, tem o condão de interferir diretamente no planejamento urbano – matéria que não é de competência de órgãos de proteção do patrimônio cultural. O Condephaat, em reunião realizada em 24 de novembro de 2022, à unanimidade deliberou pela abertura de processo de tombamento – o que impede intervenções no local sem aprovação do Condephaat. Há manifestação apresentada pelas SPEs do Bairro Golf impugnando o tombamento e apresentando trabalho técnico elaborado pela AECOM, a respeito, essencialmente, de questões ambientais. Ainda não há deliberação a respeito do tombamento. As deliberações estão suspensas em razão da interposição de Mandado de Segurança pela Associação Vila que Te Quero Verde. As SPEs do Bairro Golf já apresentaram sua manifestação nos autos do Mandado de Segurança, requerendo a revogação da liminar que suspendeu o andamento do processo perante o Condephaat.

## 2. Base de apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

### 2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a pequenas e médias empresas incluindo os pronunciamentos, interpretações e orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47.

A Companhia, com base no § 6º, do artigo 177 da Lei nº 6.404/76 está adotando o ofício circular e, portanto, está observando integralmente as interpretações, orientações e normas contábeis emitidas pela CVM para fins de elaboração de suas demonstrações contábeis, com exceção à divulgação das Demonstrações do Valor Adicionado (DVAs) aplicável somente para as companhias abertas de acordo com a NBC TG 09 – Demonstrações do valor adicionado.

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem àquelas utilizadas pela Administração na sua gestão.

Como não há diferença entre os patrimônios líquidos e os resultados líquidos da controladora e consolidado, a Companhia optou por apresentar essas demonstrações contábeis individuais e consolidadas em um único conjunto.

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

As demonstrações contábeis foram elaboradas com apoio em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis, apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas estão descritos na Nota Explicativa nº 3. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações contábeis devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas pelo menos anualmente.

A emissão das demonstrações contábeis individuais e consolidadas foi autorizada pela Administração em 1º de outubro de 2025.

### 2.2. Sumário das principais práticas contábeis adotadas na elaboração destas demonstrações contábeis individuais e consolidadas

#### 2.2.1. Consolidação

As demonstrações contábeis consolidadas compreendem as demonstrações contábeis da Companhia e de suas controladas, cuja participação percentual em 31 de dezembro de 2024 e 2023 está apresentada a seguir:

Controlada direta	Forma de consolidação	Participação direta	
		2024	2023
Alpha 1 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	Integral	100%	100%
Alpha V Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	Integral	100%	100%
Holding Alpha II Ltda.	Integral	100%	100%
Bairro Golf SPE Ltda.	Integral	100%	100%
Bairro Golf 1 Residencial SPE Ltda.	Integral	100%	100%
Bairro Golf 2A SPE Ltda.	Integral	100%	100%
Bairro Golf 2C SPE Ltda.	Integral	100%	100%
MDA Bela Vista Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	Integral	100%	-
STT Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	Integral	100%	-
STA Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	Integral	100%	-

Em 2024, foram realizadas as aquisições das participações societárias nas empresas MDA Bela Vista Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (“MDA”), STT Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (“STT”) e STA Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (“STA”), através do Term Sheet, datado de 19 de março de 2024 e seu Primeiro Aditamento, datado de 02 de setembro de 2024.

As controladas são integralmente consolidadas a partir da data de aquisição, sendo essa a data na qual a Companhia obtém controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que esse controle deixe de existir.

O resultado do exercício e cada componente de outros resultados abrangentes, quando aplicável, são atribuídos aos sócios controladores. As demonstrações contábeis das controladas são preparadas seguindo políticas contábeis uniformes com as políticas contábeis da Controladora e para o mesmo exercício de relatório.

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

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

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

A Companhia e suas controladas classificaram 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. 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.

### **2.2.4. Apuração do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis e outras**

Na apropriação do resultado com incorporação imobiliária e venda de imóveis são observados os procedimentos estabelecidos pelo ofício-circular da CVM nº 02/2018.

#### **i) Nas vendas a prazo de unidades concluídas**

- O resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independente do prazo de recebimento do valor contratual;

Os juros e variação monetária, incidentes sobre as contas a receber a partir da entrega do empreendimento, são apropriados ao resultado na receita de venda quando incorridas, obedecendo ao regime de competência de exercícios. As parcelas em aberto são corrigidas pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) adicionados de juros mensais de 1%, após a data de entrega das chaves das unidades concluídas.

#### **ii) Nas vendas de unidades não concluídas**

- A transferência dos riscos e benefícios para o cliente ocorre continuamente, de acordo com a evolução da construção;
- O custo incorrido (inclui-se o gasto com terreno, incorporação, construção, encargos financeiros durante a construção) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado;
- É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, e sobre as despesas comerciais (comissões), sendo assim determinado o montante das receitas e das despesas comerciais a serem reconhecidas.
- As parcelas em aberto são atualizadas com base no Índice Nacional da Construção Civil (INCC).

### **2.2.5. Apuração do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis e outras**

- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou não circulante. 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 encargos financeiros das operações de crédito imobiliário e de financiamentos diretamente atribuídos ao projeto imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo das unidades sendo apropriados ao resultado (custo) por ocasião da venda. Os demais encargos financeiros são apropriados ao resultado financeiro quando incorridos, assim como das operações de crédito imobiliário incorridos após a conclusão da construção;
- A variação monetária incidente sobre as contas a receber é apropriada ao resultado, como receita de vendas, por meio do percentual de custo incorrido.

#### **i) Outras práticas relacionadas a atividade imobiliária**

- Permutas: para as permutas de terrenos, com a entrega de apartamentos a construir, o valor do terreno adquirido pela Companhia e por suas controladas é apurado com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues e foi registrado como estoque de terrenos, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo, no momento da assunção dos riscos e definição do projeto de comercialização. Prevalecem para estas transações os mesmos critérios de apropriação aplicados para o resultado de incorporação imobiliária em seu todo;
- Provisão para garantia: a Administração avalia anualmente os impactos e concluiu que não são relevantes, a avaliação compreende as garantias para cobrir gastos com reparos em empreendimentos cobertos no período de garantia.

#### **2.2.6. Contas a receber**

As contas a receber de unidades vendidas são apuradas segundo os critérios mencionados no tópico anterior.

Os juros pré-fixados das contas a receber de unidades concluídas são apropriados ao resultado observando o regime de competência (“pro-rata dia”), independente de seu recebimento.

Em relação aos recebíveis que possuem garantia real das unidades imobiliárias vendidas, a concessão das escrituras ocorre mediante a liquidação dos créditos, portanto a constituição de provisão é considerada desnecessária. Entretanto, a Companhia efetua análise de sua recuperação levando em consideração os valores de mercado das unidades imobiliárias vendidas, e, caso necessário, é registrada a respectiva provisão.

A Administração tem como política interna acompanhar de forma periódica a carteira de recebíveis e realizar distratos de unidades imobiliárias vendidas e em construção que estejam com inadimplência recorrente. Após os distratos, estas unidades são recolocadas à venda ao valor de mercado. A maioria dos distratos do exercício de 2024 e 2023 referem-se à migração de um projeto para outro, assim de forma consolidada não ocorrem perdas significativas.

Conforme a orientação técnica do OCPC 01 – Entidades de incorporação imobiliária, nas vendas a prazo de unidades não concluídas, os recebíveis com atualização monetária, inclusive a parcela das chaves, sem juros, deve ser descontada 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 período de construção, são lançadas em contrapartida de receitas de incorporação imobiliária. Os saldos patrimoniais estão segregados entre circulante e não circulante de acordo com o fluxo financeiro efetivo dos promitentes compradores.

#### **2.2.7. Imóveis destinados a venda**

##### **i) Formação do custo**

Os imóveis prontos a comercializar são demonstrados ao custo de formação, 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 valor realizável líquido é o preço de venda estimado para o curso normal dos negócios, deduzidos os custos de execução e as despesas de vendas e os tributos.

O custo de formação compreende custo de terreno e gastos necessários à sua legalização, gastos com incorporação, gastos de construção relacionados com materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro de financiamento (incorridos durante o período de desenvolvimento do empreendimento até a finalização da obra).

## ii) Permuta física

A Companhia adquire parte dos terrenos por meio de operações de permuta, nas quais, em troca dos terrenos adquiridos, compromete-se a entregar unidades imobiliárias de empreendimentos em construção. Esses valores são demonstrados ao valor justo de realização. A permuta física é reconhecida como imóveis a comercializar de terrenos, em contrapartida de adiantamento de clientes, no passivo.

## iii) Segregação entre circulante e não circulante

A classificação entre o circulante e o não circulante dos terrenos a incorporar é realizada com base na expectativa de prazo do lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente por meio das estimativas de lançamentos.

### 2.2.8. Despesas comerciais a apropriar

Os gastos de corretagem sobre vendas de imóveis são ativados como pagamentos antecipados, seguindo orientação do OCPC 01 (R1), e são apropriadas ao resultado como parte das despesas comerciais, observando-se o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas e custos das unidades vendidas (Nota Explicativa nº 2.2.4), 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.

As demais despesas comerciais, incluindo propaganda e publicidade, são apropriadas ao resultado quando incorridas, de acordo com o regime de competência, tendo como referência a sua veiculação.

### 2.2.9. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

A Companhia e suas controladas apuram o imposto de renda e a contribuição social com base no lucro real e lucro presumido conforme detalhado a seguir:

#### i) Impostos correntes

Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas, cujo faturamento anual do exercício anterior tenha sido inferior a R\$ 78, optam pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, 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 se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

Como facultado pela Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, que alterou a Lei nº 10.931/04, que instituiu o Regime Especial de Tributação – RET, as controladas optaram por submeter seus empreendimentos ao patrimônio de afetação. Essa opção é irretratável e irrevogável. Para esses empreendimentos que aderiram ao RET, os encargos referentes ao imposto de renda, à contribuição social, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (Cofins) e ao Programa de Integração Social (PIS) são calculados à razão de 6% sobre as receitas brutas. Em 28 de dezembro de 2012, a Presidência da República sancionou a Medida Provisória nº 601, com força de lei, que reduz as alíquotas das contribuições sociais (PIS, Cofins e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL) e Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ), para as empresas que optaram pela tributação com base no patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias. Cada incorporação submetida ao RET ficará sujeita ao pagamento equivalente a 4% da receita de incorporação imobiliária mensal recebida.

As receitas estão sujeitas aos seguintes impostos e contribuições, pelas seguintes alíquotas básicas:

	Alíquotas
Contribuição para Seguridade Social (Cofins)	3,00%
Programa de Integração Social (PIS)	0,65%
RET (PIS e Cofins)	2,08%

Esses encargos são apresentados como deduções da receita bruta na demonstração do resultado.

### **2.2.10. Investimentos**

Os investimentos em empresas controladas são registrados pelo método de equivalência patrimonial nas demonstrações contábeis da Controladora. De acordo com esse método, a participação da Companhia no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido das controladas, após a aquisição, é reconhecida como receita (ou despesa) operacional. Os movimentos cumulativos após as aquisições são ajustados contra o custo do investimento.

O custo de constituição da controlada é mensurado pelo valor dos ativos cedidos ou passivos assumidos na data da operação, acrescido dos custos diretamente atribuíveis à operação.

A Companhia avalia periodicamente o valor recuperável de seus investimentos. Quando a participação da Companhia nas perdas das controladas for igual ou ultrapassar o valor do investimento, a Companhia não reconhece perdas adicionais, a menos que tenha assumido obrigações, realizado pagamentos em nome dessas sociedades ou ainda, adiantamentos para futuro aumento de capital. Para os investimentos em sociedades com patrimônio líquido negativo é feita provisão para perda nos investimentos, registrada no passivo da Companhia em contrapartida de conta de resultado.

As demonstrações contábeis das controladas são elaboradas com práticas consistentes e para o mesmo exercício de divulgação da Companhia.

### **2.2.11. Imobilizado**

Demonstrado ao custo de aquisição, deduzido da depreciação calculada pelo método linear, tomando-se por base a vida útil estimada dos bens, que não diverge significativamente do valor justo. Estão segregados em classes e taxa de depreciação bem definidas e relacionadas às atividades da Companhia conforme Nota Explicativa nº 9.

Os gastos incorridos com a construção dos stands de vendas, apartamentos-modelo e respectivas mobílias, passam a incorporar o ativo imobilizado da Companhia e de suas controladas. Estes ativos passam a ser depreciados após o lançamento e efetivação do empreendimento pelo prazo de vida útil, além de estarem sujeitos a análises periódicas sobre a deterioração (“*impairment*”).

A Administração da Companhia analisou em 31 de dezembro de 2024 e 2023 os efeitos de depreciação, decorrentes da análise periódica do prazo de vida útil-econômica remanescente dos bens do ativo imobilizado e concluiu quanto a não necessidade de alteração das taxas de depreciação.

### **2.2.12. Arrendamentos**

A Companhia aplica uma única abordagem de reconhecimento e mensuração para todos os arrendamentos, exceto para arrendamentos de curto prazo e arrendamentos de ativos de baixo valor. A Companhia reconhece os passivos de arrendamento para efetuar pagamentos de arrendamento e ativos de direito de uso que representam o direito de uso dos ativos subjacentes.

#### **Ativos de direito de uso**

A Companhia reconhece os ativos de direito de uso na data de início do arrendamento (ou seja, na data em que o ativo subjacente está disponível para uso). Os ativos de direito de uso são mensurados ao custo, deduzidos de qualquer depreciação acumulada e perdas por redução ao valor recuperável, e ajustados por qualquer nova remensuração dos passivos de arrendamento. O custo dos ativos de direito de uso inclui o valor dos passivos de arrendamento reconhecidos, custos diretos iniciais incorridos e pagamentos de arrendamentos realizados até a data de início, menos os eventuais incentivos de arrendamento recebidos. Os ativos de direito de uso são depreciados linearmente, pelo menor período entre o prazo do arrendamento e a vida útil estimada dos ativos, conforme o período de 9 anos da sala comercial alugada.

Os ativos de direito de uso também estão sujeitos a redução ao valor recuperável.

## **Passivos de arrendamento**

Na data de início do arrendamento, a Companhia reconhece os passivos de arrendamento mensurados pelo valor presente dos pagamentos do arrendamento a serem realizados durante o prazo do arrendamento. Os pagamentos do arrendamento incluem pagamentos fixos (incluindo, substancialmente, pagamentos fixos) menos quaisquer incentivos de arrendamento a receber, pagamentos variáveis de arrendamento que dependem de um índice ou taxa, e valores esperados a serem pagos sob garantias de valor residual. Os pagamentos de arrendamento incluem ainda o preço de exercício de uma opção de compra razoavelmente certa de ser exercida pela Companhia e pagamentos de multas pela rescisão do arrendamento, se o prazo do arrendamento refletir a Companhia exercendo a opção de rescindir a arrendamento. Os pagamentos variáveis de arrendamento que não dependem de um índice ou taxa são reconhecidos como despesas (salvo se forem incorridos para produzir estoques) no período em que ocorre o evento ou condição que gera esses pagamentos. Ao calcular o valor presente dos pagamentos do arrendamento, a Companhia usa a sua taxa de empréstimo incremental na data de início porque a taxa de juros implícita no arrendamento não é facilmente determinável. Após a data de início, o valor do passivo de arrendamento é aumentado para refletir o acréscimo de juros e reduzido para os pagamentos de arrendamento efetuados. Além disso, o valor contábil dos passivos de arrendamento é remensurado se houver uma modificação, uma mudança no prazo do arrendamento, uma alteração nos pagamentos do arrendamento (por exemplo, mudanças em pagamentos futuros resultantes de uma mudança em um índice ou taxa usada para determinar tais pagamentos de arrendamento) ou uma alteração na avaliação de uma opção de compra do ativo subjacente. O valor residual, a vida útil dos ativos e os métodos de depreciação são revistos no encerramento de cada exercício e ajustados de forma prospectiva, quando for o caso.

### **2.2.13. Contas a pagar na aquisição de imóveis e adiantamento de clientes por permuta**

As obrigações na aquisição de imóveis são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas. Em seguida, são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos ou deduzidos, quando aplicável, de encargos e juros proporcionais ao período incorrido e ajuste a valor presente até a data do balanço.

As operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias são registradas ao estoque em contrapartida da rubrica “Adiantamento de clientes”. O registro da operação é efetuado somente quando da transferência dos direitos e deveres sobre o terreno ao adquirente e os valores são demonstrados ao seu valor justo de realização. O reconhecimento da receita ao resultado é realizado na rubrica de “Receita com venda de unidades imobiliárias” pelos mesmos critérios da Nota Explicativa nº 2.2.4.

### **2.2.14. Empréstimos e financiamentos**

São reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação, e são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao período incorrido até a data do balanço.

### **2.2.15. Ativos contingentes e provisão para contingências**

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

**(i)** Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa; e **(ii)** Passivos contingentes são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa.

### **2.2.16. Demais ativos e passivos**

Os demais ativos e passivos são apresentados ao valor de custo ou de realização (ativos), ou para valores conhecidos ou calculáveis (passivos), acrescidos, quando aplicável, os rendimentos e encargos financeiros incorridos.

## **2.2.17. Instrumentos financeiros**

### **2.2.17.1 Ativos financeiros**

#### **a) Classificação**

A Companhia classifica ativos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado, ao Valor Justo por Meio de Outros Resultados Abrangentes (VJORA) e ao Valor Justo por Meio do Resultado (VJR). Essa classificação tem como base as características dos fluxos de caixas contratuais e o modelo de negócios para gerir o ativo da entidade, ou pode ser designado no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado de forma irrevogável.

#### **i) Ativos financeiros ao custo amortizado**

São classificados como ativos financeiros, os ativos mantidos para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas, de acordo com o modelo de negócios da companhia.

#### **ii) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado**

Os ativos financeiros classificados como valor justo por meio do resultado são os que não possuem definição específica quanto à manutenção para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas ou para realizar a vendas desses ativos no modelo de negócios da companhia.

#### **iii) Ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes**

Os ativos financeiros classificados como valor justo por meio de outros resultados abrangentes são todos os outros ativos não classificados nas categorias acima.

A Companhia mensura os ativos financeiros a custo amortizado quando: os fluxos de caixas contratuais serão mantidos até o final e que seu objetivo é tão somente o recebimento de principal e juros sobre o principal em datas específicas. Para mensuração é utilizado o método da taxa efetiva de juros.

#### **b) Reconhecimento e mensuração**

Os instrumentos financeiros são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, acrescidos dos custos da transação para todos os ativos financeiros não classificados como ao valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, e os custos da transação são debitados à demonstração do resultado. Os ativos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa tenham vencido ou tenham sido transferidos; neste último caso, desde que a Companhia tenha transferido, significativamente, todos os riscos e os benefícios de propriedade. Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são, subsequentemente, contabilizados pelo valor justo. Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa efetiva de juros.

Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são apresentados na demonstração do resultado em "Outras receitas e (despesas) operacionais" no período em que ocorrem.

Os dividendos de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado, como exemplo as ações, são reconhecidos na demonstração do resultado como parte de outras receitas, quando é estabelecido o direito da Companhia de receber dividendos.

Os valores justos dos investimentos com cotação pública são baseados nos preços atuais de compra. Se o mercado de um ativo financeiro (e de títulos não listados em Bolsa) não estiver ativo, a Companhia estabelece o valor justo através de técnicas de avaliação. Essas técnicas incluem o uso de operações recentes contratadas com terceiros, referência a outros instrumentos que são substancialmente similares, análise de fluxos de caixa descontados e modelos de precificação de opções que fazem o maior uso possível de informações geradas pelo mercado e contam o mínimo possível com informações geradas pela administração da própria entidade.

### c) Desreconhecimento

A Companhia desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Qualquer participação que seja criada ou retida pela Companhia em tais ativos financeiros transferidos, é reconhecida como um ativo ou passivo separado.

A Companhia desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada (por pagamento ou contratualmente), cancelada ou expirada.

### d) Compensação

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Companhia tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

#### 2.2.18. Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de “impairment”)

A Companhia revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável dos ativos não financeiros. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. As principais contas sujeitas à avaliação de recuperabilidade são: imóveis destinados a venda, investimentos e imobilizado.

#### 2.2.19. Dividendos

A distribuição de dividendos é aprovada após análise do resultado do exercício, e tal distribuição leva em consideração a necessidade de caixa da controlada.

#### 2.2.20. Alterações e novas normas e interpretações contábeis relevantes com vigência para 2024

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

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

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas**

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

<b>Pronunciamento</b>	<b>Emissão</b>	<b>Destaques</b>	<b>Vigência</b>
IAS 21/CPC 02 (R2) - Efeitos das mudanças nas taxas de câmbio e conversão de demonstrações contábeis	Agosto de 2023	As modificações implementadas preveem a aplicação de abordagem consistente ao avaliar se uma moeda pode ser convertida por outra moeda, além de novas orientações quanto à mensuração e divulgação em contextos nos quais a moeda não seja considerada conversível. A Companhia está avaliando eventuais impactos decorrentes destas emendas, cuja adoção é requerida para os exercícios iniciados em 1º de janeiro de 2025.	Exercícios iniciados a partir de 1º de janeiro de 2025
IFRS 18 - <i>Presentation and disclosure in financial statements</i>	Abril de 2024	A norma busca endereçar demandas de investidores por informações mais relevantes e comparáveis divulgadas nas demonstrações contábeis das entidades. A IFRS 18 introduz alterações nas demonstrações de resultado com três novas categorias de receitas e despesas - operacional, investimentos e financiamentos - dois subtotais obrigatórios, e alterações no agrupamento de saldos. Além disso, traz a obrigatoriedade de divulgações em nota explicativa sobre medidas de desempenho definidas pela Administração, alterações na demonstração dos fluxos de caixa e novos requisitos de apresentação de despesas por natureza ou função. A Companhia está atualmente em fase de avaliação dos impactos decorrentes da adoção desta norma em suas demonstrações contábeis individuais e consolidadas.	Exercícios iniciados a partir de 1º de janeiro de 2027
OCPC 10 - Créditos de carbono (tCO <sub>2</sub> e), permissões de emissão (allowances) e Crédito de Descarbonização (CBIO)	Dezembro de 2024	A orientação tem como objetivo tratar dos requisitos básicos de reconhecimento, mensuração e evidência a serem observados pelas entidades na origem ou negociação de créditos de carbono, permissões de emissão e créditos de descarbonização. Além disso, trata de eventuais passivos associados, sejam eles decorrentes de obrigações legais ou não formalizadas. A Companhia está atualmente em fase de avaliação dos impactos decorrentes da adoção desta orientação.	Exercícios iniciados a partir de 1º de janeiro de 2025

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

### **3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas**

#### **Julgamentos**

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

Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas pode levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

#### **Estimativas e premissas**

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

#### **Custos orçados**

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil utilizado.

#### **Valor justo de instrumentos financeiros**

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como, por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade.

Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

#### **Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros**

Uma perda por redução ao valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo ou unidade geradora de caixa excede o seu valor recuperável, que é o maior entre o valor justo menos custos de venda e o valor em uso. O cálculo do valor justo menos custos de vendas é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado menos custos adicionais para descartar o ativo.

#### **Provisões para contingências (riscos tributários, cíveis e trabalhistas)**

A Companhia reconhece provisão para todas as causas cuja probabilidade de perda seja estimada como provável. 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 liquidação das transações envolvendo estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações contábeis devido às imprecisões inerentes ao processo de sua determinação. A Companhia revisa suas estimativas e premissas pelo menos anualmente.

#### 4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023 (Não auditado)	31/12/2024	31/12/2023 (Não auditado)
Bancos conta corrente	1	39	1	39
Aplicações financeiras	4.941	600	8.538	3.341
<b>Total</b>	<b>4.942</b>	<b>639</b>	<b>8.539</b>	<b>3.380</b>

Os saldos de caixa e equivalente de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros fins. As aplicações financeiras estão substancialmente representadas por Certificados de Depósitos Bancários (CDBs), remuneradas a taxas que variam entre 95% e 100% do rendimento do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), contratadas em condições e taxas normais de mercado, resgatáveis a qualquer momento. Além de aplicações em fundos de investimentos de resgate imediato com composição de carteira em títulos públicos.

#### 5. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023 (Não auditado)	31/12/2024	31/12/2023 (Não auditado)
Contas a receber de imóveis em construção	-	-	77.415	124.315
Ajuste a valor presente (*)			(2.428)	(6.367)
Provisão para distratos			(18.612)	(12.079)
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>56.375</b>	<b>105.869</b>
Circulante	-	-	56.375	102.785
<b>Não circulante</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.084</b>

(\*) Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 a Companhia utilizou taxa de desconto para ajuste a valor presente de 6% a.a. ou 0,5% a.m.

Os valores estão atualizados, conforme cláusulas contratuais, a saber:

- Até a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação (Índice Nacional de Custo de Construção (INCC)).

A Administração da Companhia realiza estudos semestrais a fim de analisar clientes inadimplentes a longa data, valores em aberto e expectativa de realizações dos saldos. Com base nesse estudo, são realizadas as devidas provisões de distratos.

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023 (Não auditado)
<b>A vencer</b>	<b>36.387</b>	<b>7.194</b>
Vencidos	19.988	98.675
<b>Total</b>	<b>56.375</b>	<b>105.869</b>

### Provisão para distrato

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023 (Não auditado)
<b>Saldo inicial</b>	<b>(12.079)</b>	<b>(1.239)</b>
Adições	(6.533)	(10.840)
<b>Total</b>	<b>(18.612)</b>	<b>(12.079)</b>

### Ajuste a valor presente

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023 (Não auditado)
<b>Saldo inicial</b>	<b>(6.367)</b>	<b>(6.339)</b>
Adições	-	(28)
Baixas	3.939	-
<b>Total</b>	<b>(2.428)</b>	<b>(6.367)</b>

## 6. Imóveis destinados a venda

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023 (Não auditado)	31/12/2024	31/12/2023 (Não auditado)
Imóveis em construção	-	-	107.831	34.893
Terrenos para incorporação	-	-	294.182	136.738
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>402.013</b>	<b>171.631</b>
<b>Circulante</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>107.831</b>	<b>34.893</b>
<b>Não circulante</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>294.182</b>	<b>136.738</b>

Os saldos consolidados de imóveis e terrenos estão representados por:

	Notas	Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023 (Não auditado)
Alpha 1 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	84.277	34.725
Alpha II Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	23.553	-
Alpha V Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	81.759	64.347
Bairro Golf SPE Ltda. (*)	1.2	23.295	21.965
Bairro Golf 1 Residencial SPE Ltda. (*)	1.2	87.461	36.356
Bairro Golf 2A SPE Ltda. (*)	1.2	19.215	6.216
Bairro Golf 2C SPE Ltda. (*)	1.2	24.523	8.022
MDA Bela Vista Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	28.269	-
STT Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	19.758	-
STA Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	9.903	-
<b>Total</b>		<b>402.013</b>	<b>171.631</b>

(\*) Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 1.2, as obras dos respectivos empreendimentos estão embargadas em razão das liminares concedidas nas ações judiciais a seguir: a) Ação Popular nº 1035862-84.2022.8.26.0053, b) Ação Civil Pública nº 1012840-60.2023.8.26.0053, bem como do processo de tombamento das áreas em questão (em andamento, respectivamente, na 6ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de São Paulo e no Condephaat).

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas**

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

**7. Outros créditos**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023 (Não auditado)	31/12/2024	31/12/2023 (Não auditado)
Comissão a apropriar	-	-	849	3.547
Adiantamentos a fornecedores	204	6	209	6
Depósitos judiciais	-	-	775	136
Antecipação de resultados	-	-	-	14.801
Outros (*)	224	10.851	4.157	11.601
<b>Total</b>	<b>428</b>	<b>10.857</b>	<b>5.990</b>	<b>30.091</b>
Circulante	204	6	1.925	17.798
<b>Não circulante</b>	<b>224</b>	<b>10.851</b>	<b>4.065</b>	<b>12.293</b>

(\*) Em 31 de dezembro de 2023 a Companhia capitalizou os juros sobre empréstimos o montante de R\$ 10.710. Tais juros são oriundos do empréstimo captado pela Companhia para pagamento do imóvel em posse da investida Alpha V e em 31 de dezembro de 2024, ocorreu a reclassificação do saldo para a rubrica de investimentos.

**8. Investimentos**

	Saldos em 31/12/2024				
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Receita Líquida	Resultado do exercício
<b>Controladas diretas</b>					
Alpha V Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	82.039	23.141	58.898	-	(360)
Bairro Golf SPE Ltda.	28.641	21.098	7.543	-	(152)
Bairro Golf 2A SPE Ltda.	23.340	14.702	8.638	(3.417)	(3.687)
MDA Bela Vista Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	19.859	19.798	61	(753)	(3.053)
Mais-valia (Nota Explicativa nº 1.1)	-	-	8.411	-	-
STA Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	16.140	13.818	2.322	(274)	(1.759)
Ganho por compra vantajosa (Nota Explicativa nº 1.1)	-	-	(6.005)	-	-
Alpha 1 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	172.070	196.199	(24.129)	(45.580)	(51.261)
Bairro Golf 1 Residencial SPE Ltda.	98.741	122.032	(23.291)	(16.886)	(25.920)
Bairro Golf 2C SPE Ltda.	29.679	31.522	(1.843)	(3.653)	(3.891)
STT Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	15.567	19.001	(3.434)	(72)	(1.628)
Mais-valia (Nota Explicativa nº 1.1)	-	-	4.838	-	-
Holding Alpha II Ltda.	1	17.035	(17.034)	-	(17.034)
<b>Total</b>	<b>486.077</b>	<b>478.346</b>	<b>14.975</b>	<b>(70.635)</b>	<b>(108.745)</b>
Investimentos (ativo)			81.272		
<b>Provisão para perda em investimentos (Passivo)</b>					<b>(66.297)</b>

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas**

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Saldos em 31/12/2023				
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado do exercício
<b>Controladas diretas</b>					
Alpha V Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	64.734	61.476	3.258	-	(1.654)
Bairro Golf SPE Ltda.	27.447	19.753	7.695	-	(357)
Bairro Golf 2A SPE Ltda.	19.181	6.855	12.326	(1.346)	(1.447)
Alpha 1 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	155.832	128.700	27.132	8.298	1.986
Bairro Golf 1 Residencial SPE Ltda.	88.045	85.415	2.630	(4.108)	(7.664)
Bairro Golf 2C SPE Ltda.	22.757	20.709	2.048	(1.110)	(1.211)
<b>Total</b>	<b>377.996</b>	<b>322.908</b>	<b>55.089</b>	<b>1.734</b>	<b>(10.347)</b>

A movimentação para os exercícios de 2024 e 2023 dos investimentos na Companhia está apresentada a seguir:

Controladora	31/12/2023 (Não auditado)	Saldos em 2024			
	Investimentos	Aumento (redução) de capital	Mais-valia/ganho por compra vantajosa	Equivalência patrimonial	Investimentos
Em controlada direta (*)	55.089	<b>61.387</b>	<b>7.244</b>	<b>(108.745)</b>	<b>14.975</b>
<b>Total</b>	<b>55.089</b>	<b>61.387</b>	<b>7.244</b>	<b>(108.745)</b>	<b>14.975</b>

Controladora	31/12/2022 (Não auditado)	Saldos em 2023 (Não auditado)			
	Investimentos	Aumento (redução) de capital	Distribuição de lucros	Equivalência patrimonial	Investimentos
Em controlada direta	65.449	<b>(13)</b>	-	<b>(10.347)</b>	<b>55.089</b>
<b>Total</b>	<b>65.449</b>	<b>(13)</b>	-	<b>(10.347)</b>	<b>55.089</b>

**9. Imobilizado**

Consolidado	Stand de vendas	Total
<b>Em 31 de dezembro de 2022 (não auditado)</b>	<b>11.062</b>	<b>11.062</b>
Aquisição	<b>5.444</b>	<b>5.444</b>
Depreciação	(7.751)	<b>(7.751)</b>
<b>Em 31 de dezembro de 2023 (não auditado)</b>	<b>8.755</b>	<b>8.755</b>
Aquisição	6.900	<b>6.900</b>
Depreciação	(14.295)	<b>(14.295)</b>
<b>Em 31 de dezembro de 2024</b>	<b>1.360</b>	<b>1.360</b>

**10. Arrendamentos****Ativo**

Controladora	Sala comercial	Total
<b>Em 31 de dezembro de 2022 (não auditado)</b>	-	-
Depreciação	-	-
<b>Em 31 de dezembro de 2023 (não auditado)</b>	-	-
Aquisição	1.680	<b>1.680</b>
Depreciação	(150)	<b>(150)</b>
<b>Em 31 de dezembro de 2024</b>	<b>1.530</b>	<b>1.530</b>

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas**

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

**Passivo**

<b>Controladora</b>	<b>Sala comercial</b>	<b>Total</b>
<b>Em 31 de dezembro de 2022 (não auditado)</b>	-	-
Depreciação	-	-
<b>Em 31 de dezembro de 2023 (não auditado)</b>	-	-
Adições de novos contratos	1.680	<b>1.680</b>
Amortizações	(30)	<b>(30)</b>
<b>Em 31 de dezembro de 2024</b>	<b>1.650</b>	<b>1.650</b>
Circulante	360	360
<b>Não circulante</b>	<b>1.290</b>	<b>1.290</b>

**11. Fornecedores**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023 (Não auditado)</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023 (Não auditado)</b>
Fornecedores nacionais	609	394	8.395	11.943
<b>Total</b>	<b>609</b>	<b>394</b>	<b>8.395</b>	<b>11.943</b>

**12. Empréstimos e financiamentos**

A Companhia mantém contratos de empréstimos e financiamentos junto a instituições financeiras que possuem cláusulas restritivas baseadas em índices financeiros (“covenants”), que considera que o índice de alavancagem financeira seja igual, ou inferior a 0,75. Em 31 de dezembro de 2024, o índice de alavancagem da Companhia apresentou o valor de 0,41. O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRIs) emitido pela Companhia não conta com garantias adicionais.

A remuneração dos saldos devedores é composta por juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros (DI), acrescidos de uma sobretaxa (“spread”) de 2,00% ao ano, com capitalização composta

A Administração acompanha continuamente a evolução das taxas de juros e avalia periodicamente os impactos financeiros desses contratos sobre a estrutura de capital e o nível de endividamento da Companhia.

Os saldos de empréstimos e financiamentos são representados por:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023 (Não auditado)</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023 (Não auditado)</b>
CRI Votorantim	60.257	59.198	60.257	59.198
CRI Alpha II	-	-	23.991	-
Banco Bradesco - CET 10,31% a.a.	-	-	77.270	40.940
<b>Total</b>	<b>60.257</b>	<b>59.198</b>	<b>161.518</b>	<b>100.138</b>
Circulante	-	-	-	-
<b>Não circulante</b>	<b>60.257</b>	<b>59.198</b>	<b>161.518</b>	<b>100.138</b>

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas**

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

As parcelas apresentam o seguinte cronograma de vencimentos:

Vencimento	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023 (Não auditado)	31/12/2024	31/12/2023 (Não auditado)
2025	-	-	-	-
2026	60.257	59.198	137.527	100.138
<b>Total</b>	<b>60.257</b>	<b>59.198</b>	<b>137.527</b>	<b>100.138</b>

**Mapa de movimentação dos empréstimos**

	Controladora	Consolidado
<b>Em 31 de dezembro de 2022 (não auditado)</b>	<b>37.733</b>	<b>37.743</b>
Pagamento de juros	(12.833)	(12.527)
Captação	34.298	74.922
<b>Em 31 de dezembro de 2023 (não auditado)</b>	<b>59.198</b>	<b>100.138</b>
Juros e atualizações provisionados	3.089	9.043
Pagamento de juros	(2.030)	(7.604)
Pagamento de principal	-	(1.312)
Captação	-	61.253
<b>Em 31 de dezembro de 2024</b>	<b>60.257</b>	<b>161.518</b>

**13. Partes relacionadas e empréstimos a terceiros****a) Partes relacionadas - Ativo**

Ativo não circulante	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023 (Não auditado)	31/12/2024	31/12/2023 (Não auditado)
Fingerprint Participações Ltda.	-	-	7.200	-
STA Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	4.068	3.634	-	3.634
MDA Bela Vista Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	10.556	9.224	-	9.224
Alpha II Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	10.288	9.129	-	9.129
Alpha V Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	22.652	57.507	-	-
Bairro Golf 2D Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	8.273	8.170	8.273	8.170
Holding Alpha II Ltda.	7	-	-	-
STT Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	9.480	7.296	-	7.296
Bairro Golf 1 Comercial Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	2.597	2.411	2.597	2.411
Bairro Golf SPE Ltda.	14.619	13.142	-	-
Bairro Golf 2B - SPE Ltda.	10.330	10.112	10.608	10.395
<b>Total</b>	<b>92.870</b>	<b>120.625</b>	<b>28.678</b>	<b>50.259</b>

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas**

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

**Empréstimos a terceiros – Ativo**

Ativo não circulante	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023 (Não auditado)	31/12/2024	31/12/2023 (Não auditado)
Vy2 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	-	1	-
Edifício Private Bela Vista SPE Ltda.	17	-	17	-
Altino II Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	15	-	15	-
PLR Spot Centro Spe Ltda.	8	-	8	-
Golf 4 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	10.679	-	10.679	-
PDC Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	11	-	11	-
Granja Km 19,5 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	5.649	5.629	5.649	5.629
Granja Km 23 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	298	298	298	298
Granja Km 20 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	34	-	32	-
Ekko Incorporações e Participações Ltda.	34	-	34	-
Ekko SPE 18 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	224	224	224	224
Alpha IV Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	8.540	7.703	8.540	7.703
Ekko SPE 25 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	810	810	810	810
Bairro Golf 7 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	8.072	7.863	8.072	7.863
Bairro Golf 9 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	59	-	59	-
Ekko SPE 33 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	20	-	20	-
Ekko Group Incorporações e Participações S.A.	-	-	7.803	-
Alpha III Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	23.947	15.100	24.341	15.100
Golf 4 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	10.037	-	10.038
Provisão para perda de mútuos terceiros (*)	(58.417)	-	(58.417)	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>47.664</b>	<b>8.196</b>	<b>47.665</b>
<b>Total de transações entre empresas</b>	<b>92.870</b>	<b>168.289</b>	<b>36.874</b>	<b>97.924</b>

(\*) A Administração segue buscando reaver os valores transicionados com as empresas pertencentes ao Grupo Ekko Par, porém, sem sucesso. Dessa forma, foi constituída a provisão de todos os valores a receber de tais empresas envolvidas a fim de demonstrar de forma clara o saldo de empréstimos a receber de terceiros. A contrapartida da provisão foi realizada na rubrica de provisão para perdas de mútuos terceiros na Demonstração do Resultado do Exercício.

**b) Partes relacionadas – Passivo**

Passivo não circulante	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023 (Não auditado)	31/12/2024	31/12/2023 (Não auditado)
Alpha 1 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	12.920	44.327	-	-
Bairro Golf 2A SPE Ltda.	1.966	2.335	-	-
Bairro Golf 2C SPE Ltda.	1.865	2.040	-	-
Bairro Golf 1 Residencial SPE Ltda.	10.581	11.620	-	-
Fingerprint Participações Ltda. (*)	67.164	27.890	78.961	28.405
Bairro Golf 1 Comercial Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	-	144	144
Carlos Eduardo (*)	80.147	-	113.982	-
<b>Total</b>	<b>174.643</b>	<b>88.212</b>	<b>193.087</b>	<b>28.549</b>

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas**

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

**Empréstimos de terceiros – Passivo**

Passivo não circulante	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023 (Não auditado)	31/12/2024	31/12/2023 (Não auditado)
KM 18 Empreendimento Imobiliário.	-	-	2	-
Granja km 19,5 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	-	4.805	-
Ekko Group Incorporações e Participações S.A.	-	2.510	1.019	3.071
Ekko Construções	-	-	17	17
Ekko Group Incorporações e Participações S.A.	-	-	232	-
Golf Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	642	642	641	642
Golf Garden Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	35.295	-	35.295
<b>Total</b>	<b>642</b>	<b>38.447</b>	<b>6.716</b>	<b>39.025</b>
<b>Total de transações entre empresas</b>	<b>175.285</b>	<b>126.659</b>	<b>199.803</b>	<b>67.574</b>

(\*) As transações financeiras envolvendo os sócios, são para suplementação de caixa para andamento dos projetos, pagamentos de distratos, além de capitalizar a Companhia para as aquisições dos projetos MDA Bella Vista, STT e STA.

As operações financeiras entre partes relacionadas não estão sujeitas a encargos financeiros e não possuem vencimento pré-determinado.

**Remuneração dos administradores**

Os valores de remunerações pagos à Administração pela Companhia em 31 de dezembro de 2024 foram de R\$ 260.

**14. Contas a pagar na aquisição de imóveis**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023 (Não auditado)	31/12/2024	31/12/2023 (Não auditado)
Fornecedor de terrenos a pagar	-	-	97.913	62.194
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>97.913</b>	<b>62.194</b>
Circulante	-	-	57.530	25.795
<b>Não circulante</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>40.383</b>	<b>36.399</b>

São compromissos assumidos na compra de terrenos em estoque para incorporação de empreendimentos imobiliários.

Os saldos consolidados de contas a pagar na aquisição de imóveis e terrenos estão representados por:

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023 (Não auditado)
Alpha 1 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	57.530	4.195
Alpha V Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	2.611
MDA Bela Vista Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	3.025	-
STT Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	2.017	-
STA Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	874	-
Bairro Golf 1 Residencial SPE Ltda.	23.645	45.245
Bairro Golf 2C SPE Ltda.	10.822	10.143
<b>Total</b>	<b>97.913</b>	<b>62.194</b>

## 15. Adiantamentos de clientes

### a) Adiantamento de clientes

Montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica “Adiantamentos de clientes”.

Os saldos consolidados de adiantamentos de clientes estão representados por:

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023 (Não auditado)
Alpha 1 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	37.259	36.595
Alpha II Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	2.153	-
Bairro Golf 1 Residencial SPE Ltda.	-	13.236
Bairro Golf 2A SPE Ltda.	-	2.235
Bairro Golf 2C SPE Ltda.	-	4.759
<b>Total</b>	<b>39.412</b>	<b>56.825</b>

### b) Adiantamento de clientes - Permuta

Compromissos assumidos na permuta do terreno objeto da incorporação imobiliária, representados pelo valor justo das unidades dos respectivos empreendimentos imobiliários que foram comprometidas ao vendedor do terreno.

Os saldos consolidados de permutas de imóveis e terrenos estão representados por:

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023 (Não auditado)
MDA Bela Vista Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	3.188	-
STT Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	600	-
STA Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	4.067	-
<b>Total</b>	<b>7.855</b>	<b>-</b>

## 16. Provisão para distratos

A Administração da Companhia, em razão dos embargos que paralisaram as obras dos empreendimentos Bairro Golf 1, Bairro Golf 2A, Bairro Golf 2C, bem como em razão da necessidade de estudos para análise da viabilidade técnica e econômica/financeira dos projetos das SPEs MDA Bela Vista, STT e STA e dos pedidos judiciais e extrajudiciais de distratos pelos adquirentes, cujas obras encontram-se atrasadas, provisionou toda a carteira recebida de adquirentes desses projetos, como distratos a pagar em 31 de dezembro de 2024. Adicionalmente, a Administração decidiu negociar os contratos já comercializados com os adquirentes do projeto Alpha 1, aumentando os valores comerciais negociados anteriormente e decidiu elevar o valor de distratos a pagar aos adquirentes.

Segue as aberturas dos saldos:

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023 (Não auditado)
Alpha 1 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	14.850	1.073
Alpha II Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	6.611	-
MDA Bela Vista Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	2.392	-
STT Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	1.959	-
STA Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	3.348	-
Bairro Golf 1 Residencial SPE Ltda.	37.979	8.248
Bairro Golf 2A SPE Ltda.	13.670	2.027
Bairro Golf 2C SPE Ltda.	15.581	2.802

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas**

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023 (Não auditado)
<b>Total</b>	<b>96.390</b>	<b>14.150</b>
Circulante	56.514	14.150
<b>Não circulante (*)</b>	<b>39.876</b>	<b>-</b>

(\*) Foi estabelecido um fluxo de pagamentos de devoluções, incluindo juros e correções monetárias para os adquirentes das unidades. Tal fluxo foi proposto e acordado entre as SPE's vendedoras e seus respectivos adquirentes.

**17. Outras obrigações**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Obrigação com terceiros	-	-	1.042	-
Reembolso de despesas administrativas a pagar (*)	-	-	11.800	10.811
Outros	-	-	3.517	3.651
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>16.359</b>	<b>14.462</b>
Circulante	-	-	13.181	10.812
<b>Não circulante</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.178</b>	<b>3.650</b>

(\*) Trata-se de despesas administrativas pagas pela antiga sócia Ekko Par, onde as SPEs irão reembolsar tais valores.

**18. Provisão para contingências**

A Companhia e suas controladas são partes envolvidas em processos trabalhistas, cíveis, tributárias e outros andamentos, e estão discutindo essas questões tanto na esfera administrativa como na judicial. Com base na análise individual de processos em andamento e tendo como suporte a opinião dos seus assessores jurídicos, a Administração contabilizou provisão para perdas prováveis no montante de R\$ 4 na controladora (R\$ 7.200 em 2023) e R\$ 1.927 no Consolidado (R\$ 7.200 em 2023) que está classificada na rubrica provisão para contingências (riscos trabalhistas, tributários e cíveis) adiante detalhados e suas movimentações.

Controladora	Saldo final 31/12/2023 (Não auditado)			Saldo final 31/12/2024
		Adições	Baixas	
Cível	7.200	4	(7.200)	4
<b>Total</b>	<b>7.200</b>	<b>4</b>	<b>(7.200)</b>	<b>4</b>

Controladora	Saldo final 31/12/2022 (Não auditado)			Saldo final 31/12/2023 (Não auditado)
		Adições	Baixas	
Cível	-	7.200	-	7.200
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>7.200</b>	<b>-</b>	<b>7.200</b>

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas**

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Consolidado	Saldo final 31/12/2023		Baixas	Saldo final 31/12/2024
	(Não auditado)	Adições		
Trabalhista	-	12	-	12
Cível	7.200	1.915	(7.200)	1.915
<b>Total</b>	<b>7.200</b>	<b>1.927</b>	<b>(7.200)</b>	<b>1.927</b>

Consolidado	Saldo final 31/12/2022		Baixas	Saldo final 31/12/2023
	(Não auditado)	Adições		
Cível	-	7.200	-	7.200
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>7.200</b>	<b>-</b>	<b>7.200</b>

A Companhia possui processos com prognósticos de perdas classificadas como possíveis para em 31 de dezembro de 2024 no montante de R\$ 2.240, sendo R\$ 109 para processos cíveis e R\$ 2.034 para processos trabalhistas.

**19. Imposto de renda e contribuição social****a) Despesa com imposto de renda e contribuição social**

As empresas adotam como facultado pela legislação fiscal vigente, o regime de caixa para apuração do resultado na incorporação imobiliária, sendo o resultado então apurado segundo esse regime.

A despesa de imposto de renda e contribuição social corrente pode ser assim resumida:

Regime de apuração - RET	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023 (Não auditado)
Base de cálculo - RET	34.635	69.895
Base para imposto de renda (1,26%)	(437)	(881)
Base para contribuição social (0,66%)	(228)	(461)
Imposto de renda e contribuição social	(665)	(1.342)

**b) Imposto de renda e contribuição social diferidos no resultado**

Regime de apuração - RET	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023 (Não auditado)
Base de cálculo - RET	(30.625)	(39.896)
Base para imposto de renda (1,26%)	386	503
Base para contribuição social (0,66%)	202	263
Imposto de renda e contribuição social	588	766

**c) Saldo com imposto de renda e contribuição social do exercício**

Os saldos dos impostos diferidos estão registrados na proporção da sua capacidade de realização:

Tributos diferidos	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>	<b>1.520</b>	<b>40.795</b>
Circulante	1.520	1.838
<b>Não circulante</b>	<b>-</b>	<b>38.957</b>

## 20. Patrimônio Líquido

### a) Capital social

O Capital social em 31 de dezembro de 2024 no valor de R\$ 59.761 que correspondente a 59.761.000 quotas (R\$ 59.761 que correspondente a 59.761.000 quotas em 2023), encontra-se totalmente integralizado.

A composição das quotas é composta por:

	31/12/2024	31/12/2023
Fingerprint Participações Ltda.	59.761	29.881
Ekko Group Incorporações e Participações S.A.	-	29.880
<b>Total</b>	<b>59.761</b>	<b>59.761</b>

Durante o exercício findo 31 de dezembro de 2024 foram realizados aportes na controladora a título de adiantamento para futuro aumento de capital que totalizaram o montante de R\$ 41.052 (R\$ 0 em 2023).

Em 15 de abril de 2024, a sócia Ekko Group cedeu suas 29.880.459 quotas de participação no capital social da Companhia para a sócia Fingerprint Participações, pelo montante de R\$ 29.880.

## 21. Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receita de vendas de unidades imobiliárias	-	-	26.192	24.977
Reversão de vendas de unidades imobiliárias			(124.087)	-
Ajuste a valor presente	-	-	6.507	(28)
Deduções de vendas	-	-	(25.027)	(12.821)
<b>Reversão/receita operacional líquida (*)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(116.415)</b>	<b>12.128</b>

(\*) Devido à atualização do custo orçado do projeto Alpha 1, ocorreu uma reversão do POC e consequentemente, estorno de receita apropriada anteriormente. Adicionalmente a descontinuidade dos projetos MDA Bella Vista, STT, STA e os embargos dos projetos do Bairro Golf, fizeram com que todas as receitas societárias das empresas citadas, fossem estornadas para a rubrica de adiantamento de clientes no passivo.

## 22. Custo de imóveis vendidos e dos serviços prestados

Os custos dos imóveis vendidos referem-se basicamente aos gastos incorridos (custo de aquisição da área, custos de legalização da área, materiais de construção e prestações de serviços de construção) relacionados aos imóveis vendidos e que estão sendo construídos e/ou concluídos.

Em 2024, devido a reavaliação técnica, econômica e financeira dos projetos das SPE's MDA Bela Vista, STT, STA e dos embargos das obras dos projetos do Bairro Golf, houve um estorno significativo nos custos apropriados do exercício e anos anterior, cuja contabilização foi efetuada em contrapartida na rubrica de estoques a comercializar.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Custos gerais de construção	-	-	37.720	10.935
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>37.720</b>	<b>(10.395)</b>

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas**

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

**23. Despesas operacionais por natureza**

A Companhia optou por apresentar a demonstração detalhada do resultado por natureza nas demonstrações individuais e consolidadas conforme a seguir

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Perda na aquisição de investimentos (Nota Explicativa nº 1.1) (*)	(35.779)	-	(35.779)	-
Comissão sobre Venda Imóvel	-	-	54	(190)
Prêmio de vendas	-	-	-	(518)
Ajuste societário - Despesas com comissões	-	-	(3.255)	-
Jurídico	(1.396)	(594)	(2.090)	(594)
Consultoria	(2.573)	(386)	(2.727)	(406)
Contabilidade	(23)	-	(275)	-
Assessoria contábil	(141)	(69)	(227)	(278)
Outsourcing de gestão financeira	(839)	(13)	(2.619)	(94)
Auditoria	-	(3)	(21)	(22)
Seguros	(73)	-	(75)	-
Cópias e reproduções	-	-	(7)	-
Cartórios	(4)	(34)	(24)	(40)
Emolumentos e taxas	(24)	-	(339)	(69)
Outras despesas administrativas	(1.051)	(33)	(6.614)	33
Água e luz/consumo	(1)	-	(12)	-
Impostos e taxas	(14)	(24)	(42)	(33)
Stand de vendas	-	-	-	(2.129)
Aluguéis	-	-	(42)	-
Material de expediente	(3)	-	(3)	-
Salários e ordenados	(906)	-	(906)	-
Obrigações fiscais sobre folha de pagamentos	(320)	-	(320)	-
Obrigações sociais	(58)	-	(58)	-
Rescisões	(41)	-	(41)	-
Copa e limpeza	(5)	-	(9)	-
Manutenções	(50)	-	(50)	-
Despesas com informática	(255)	-	(265)	(20)
Custas judiciais	(13)	-	(230)	(65)
Sindicatos e conselhos de classe (Pessoa Jurídica)	(1)	-	(1)	-
Manutenção/garantia	-	-	(12)	-
Assistência médica/odontológica	(189)	-	(189)	-
Seguros de vida/acidentes de trabalho	(7)	-	(7)	-
Refeições	(61)	-	(61)	-
Telefone fixo/internet	(3)	-	(3)	-
Serviços técnicos - PJ	(152)	-	(152)	(8)
Desenvolvimento de campanha de marketing	-	-	(98)	(182)
Mídias/comunicação visual	-	-	(71)	(271)
Outras despesas com marketing	(163)	-	(1.022)	(490)
Eventos/promoções	-	-	(232)	(447)
Presentes/brindes/confraternizações	(4)	-	(4)	(49)
Publicidade e Propaganda	(20)	-	(60)	(96)
Depreciações e amortizações	(150)	-	(14.445)	(4.968)
IPTU	(5)	-	(7)	-
Outras receitas não operacionais	-	-	199	-
Outras despesas não operacionais	(740)	-	(780)	-
Descontos obtidos	-	-	143	176
Provisão para contingências	7.196	(7.200)	5.273	(7.200)

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas**

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Provisão para perdas de mútuos terceiros (Nota Explicativa nº 13a)	(58.418)	-	(58.418)	-
Pagamento condomínio	(30)	-	(30)	-
<b>Total</b>	<b>(96.316)</b>	<b>(8.356)</b>	<b>(125.953)</b>	<b>(17.960)</b>
Administrativas e gerais	(8.337)	(1.123)	(10.808)	(1.629)
Comerciais	(337)	-	(18.949)	(9.341)
Outras receitas (despesas), líquidas	(87.642)	(7.233)	(96.196)	(6.990)
<b>Total</b>	<b>(96.316)</b>	<b>(8.356)</b>	<b>(125.953)</b>	<b>(17.960)</b>

(\*) Trata-se de reconhecimento de perda nas aquisições de participações societárias nas investidas MDA Bella Vista, STT e STA.

**24. Resultado financeiro**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Rendimento de aplicação financeira	25	11	46	38
Outras receitas	-	-	84	62
<b>Receitas financeiras</b>	<b>25</b>	<b>11</b>	<b>130</b>	<b>100</b>
Encargos de empréstimos e financiamentos	-	-	-	(1.479)
Tarifas bancárias	(20)	(13)	(463)	(523)
Outras despesas	(747)	-	(747)	-
<b>Despesas financeiras</b>	<b>(767)</b>	<b>(13)</b>	<b>(1.210)</b>	<b>(2.002)</b>
<b>Resultado financeiro</b>	<b>(742)</b>	<b>(2)</b>	<b>(1.080)</b>	<b>(1.902)</b>

**25. Instrumentos financeiros e gestão de riscos financeiros**

A Companhia mantém operações com instrumentos financeiros. A Administração destes instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais e controles internos visando liquidez, rentabilidade e segurança.

A contratação de instrumentos financeiros com o objetivo de proteção, quando necessária, é feita por meio de uma análise periódica da exposição ao risco que a Administração pretende cobrir (câmbio, taxa de juros etc.) o qual é aprovado pela Administração para operacionalização da estratégia apresentada. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das condições contratadas versus condições vigentes no mercado. A Companhia não efetua aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco.

As operações da Companhia estão sujeitas aos fatores de riscos descritos a seguir:

**Considerações sobre riscos****i) Risco de crédito**

A Companhia restringe a exposição a riscos de crédito associados à caixa e equivalentes de caixa, efetuando seus investimentos em instituições financeiras avaliadas como de primeira linha e com remuneração em títulos de curto prazo.

Com relação a contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e de análises de crédito contínua. Adicionalmente, inexistem históricos relevantes de perdas, em face da existência de garantia real de recuperação das unidades imobiliárias nos casos de inadimplência durante o período de construção.

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas**

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A Companhia ao avaliar sua carteira de recebíveis deixa de atualizar contratos com histórico de atrasos a partir de 180 dias quando o saldo devedor é maior que o valor recuperável, evitando assim que o valor seja maior que o de mercado.

**ii) Risco de taxa de juros**

Decorre da possibilidade de a Companhia sofrer ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. Sobre o saldo de contas a receber de imóveis não concluídos, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 5, incide atualização monetária atrelada à variação do Custo Unitário Básico Residencial Médio.

**iii) Análise de sensibilidade**

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia realizou análise de sensibilidade para um cenário de 12 meses dos principais riscos aos quais seus instrumentos financeiros estão expostos, basicamente representados por variações de índices de inflação (INCC), taxa referencial (TR) e variação da taxa de juros (CDI). Foi considerado um decréscimo (ativo) e acréscimo (passivo) de 25% e de 50% nas taxas de juros, utilizando 10,00% (CDI), 0,64% (TR) e 4,40% do (INCC):

<b>Indexador</b>	<b>Queda de 50%</b>	<b>Queda de 25%</b>	<b>Cenário provável</b>	<b>Aumento de 25%</b>	<b>Aumento de 50%</b>
INCC	2,20%	3,30%	4,40%	5,50%	6,60%
TR	0,32%	0,48%	0,64%	0,80%	0,96%
CDI	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%	15,00%

<b>Ativos e passivos líquidos</b>	<b>Saldo líquido 31/12/2024</b>	<b>Queda de 50%</b>	<b>Queda de 25%</b>	<b>Cenário provável</b>	<b>Aumento de 25%</b>	<b>Aumento de 50%</b>
INCC	<b>56.375</b>	1.240	1.860	2.481	3.101	3.721
TR	<b>(161.518)</b>	(517)	(775)	(1.034)	(1.292)	(1.551)
CDI	<b>8.539</b>	427	640	854	1.067	1.281
<b>Total</b>	<b>(96.604)</b>	<b>1.150</b>	<b>1.725</b>	<b>2.301</b>	<b>2.876</b>	<b>3.451</b>

<b>Saldos nas demonstrações contábeis</b>	<b>Saldo em 2024</b>	<b>CDI</b>	<b>INCC</b>	<b>TR</b>	<b>Sem indexador</b>
Aplicações financeiras	<b>8.539</b>	8.539	-	-	-
Contas a receber	<b>56.375</b>	-	56.375	-	-
<b>Total dos ativos com riscos financeiros</b>	<b>64.914</b>	<b>8.539</b>	<b>56.375</b>	-	-

Fornecedores	<b>(8.395)</b>	-	-	-	(8.395)
Partes relacionadas	<b>(45.776)</b>	-	-	-	(45.776)
Empréstimos	<b>(161.518)</b>	-	-	(161.518)	-
<b>Total dos passivos com riscos financeiros</b>	<b>(215.689)</b>	-	-	<b>(161.518)</b>	<b>(54.171)</b>

<b>Total dos ativos e passivos com riscos financeiros</b>	<b>(150.775)</b>	<b>8.539</b>	<b>56.375</b>	<b>(161.518)</b>	<b>(54.171)</b>
---	------------------	--------------	---------------	------------------	-----------------

**Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros**

Os valores de mercado, informados em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não refletem mudanças subsequentes na economia, tais como taxas de juros e alíquotas de impostos e outras variáveis que possam ter efeito sobre sua determinação. Especificamente quanto à divulgação, a Companhia aplica os requerimentos de hierarquização, que envolve os seguintes aspectos:

- Definição do valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento; e
- Hierarquização em três níveis para a mensuração do valor justo, de acordo com inputs observáveis para a valorização de um ativo ou passivo na data de sua mensuração.

A valorização em três níveis de hierarquia para a mensuração do valor justo é baseada nos inputs observáveis e não observáveis. Inputs observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto inputs não observáveis refletem as premissas de mercado da Companhia.

Esses dois tipos de inputs criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir:

- **Nível 1** – preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos;
- **Nível 2** – preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais inputs são observáveis; e
- **Nível 3** – instrumentos cujos inputs significantes não são observáveis. A composição a seguir demonstra ativos financeiros da Companhia à classificação geral desses instrumentos em conformidade com a hierarquia.

Ativos	Nível da hierarquia	2024	2023
Ativo financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado -			
Aplicações financeiras	2 (a)	8.539	3.341

(a) Valor justo através da cotação de preços de instrumentos financeiros semelhantes em mercados não ativos.

## 26. Receitas e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2.2, o resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido, assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades comercializadas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas demonstrações contábeis da Companhia, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas.

As receitas brutas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades vendidas e as unidades em estoques, não estão refletidos nas demonstrações contábeis.

Os principais saldos a serem apropriados, relacionados aos empreendimentos imobiliários lançados e em construção, são demonstrados a seguir:

### Resultado de vendas de imóveis a apropriar

	2024
Vendas contratadas de imóveis dos empreendimentos em andamento	407.296
Receita bruta apropriada com venda de imóveis, líquida de distrato	176.906
<b>Receita a apropriar com venda de imóveis</b>	<b>230.390</b>
Custos orçados dos imóveis vendidos	413.976
Custos incorridos apropriados	195.802
<b>Compromissos com custos orçados a apropriar</b>	<b>218.174</b>
<b>Resultados de vendas de imóveis a apropriar</b>	<b>12.216</b>

A receita de imóveis vendidos a apropriar está mensurada pelo valor nominal dos contratos, acrescido das atualizações contratuais e deduzido de rescisões, líquida da parcela de receita apropriada, e não contempla ajuste a valor presente tampouco impostos incidentes.

Os custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos), proporcionalmente às unidades imobiliárias vendidas, à medida que são incorridos, tampouco provisão para garantia, a qual é apropriada às unidades imobiliárias vendidas da evolução financeira da obra.

### **Custo incorrido e a incorrer das unidades em estoques**

	<b>2024</b>
Custo incorrido das unidades em estoque <b>(i)</b>	179.371
Custo orçado total a incorrer das unidades em estoque	23.021
<b>Custo incorrido e a incorrer das unidades em estoque</b>	<b>202.392</b>

**(i)** Os valores acima apresentados não contemplam custos financeiros capitalizados e provisões para garantias a incorrer.

#### **a) Patrimônio de afetação**

Todos os empreendimentos em fase de construção estão inseridos no “Patrimônio de Afetação”, em observância à Lei nº 10.931/04.

## **27. Eventos subsequentes**

A Companhia está avaliando a viabilidade técnica, econômica e financeira do projeto Alpha II, investida pela Holding Alpha II. Tendo em vista que as obras do empreendimento estão atrasadas, a grande maioria dos clientes estão requerendo o distrato de seus contratos, seja judicialmente ou extrajudicialmente, e, caso haja os distratos de 100% dos clientes a Administração poderá estudar o lançamento de um novo projeto ou a venda do imóvel de propriedade da Alpha II.

Referente ao montante de R\$ 96.390 de provisões de distratos a pagar aos adquirentes dos projetos, foram assinados até a data de divulgação das demonstrações contábeis de 2024, o montante de R\$ 55.582

\* \* \*