

***Portal da Mata
Empreendimentos
Imobiliários SPE S/A.
Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de
2024***

Conteúdo

Balanços patrimoniais.....	3/4
Demonstrações de resultados	5
Demonstrações do resultado abrangente	6
Demonstrações dos fluxos de caixa	7
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	8
Notas explicativas às demonstrações financeiras	9

Portal da Mata Empreendimentos Imobiliários SPE S/A.
Balancos patrimoniais
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.
Em milhares de reais R\$, exceto quando indicado de outra forma

ATIVO

	Nota	31/12/2024	31/12/2023
Ativo circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	166	524
Estoques	5	9.272	7.769
Outros créditos	6	10	-
Total do ativo circulante		9.448	8.293
Ativo não circulante			
Investimentos	7	47	28
Imobilizado e intangível	8	8	9
Total do ativo não circulante		55	37
Total do ativo		9.503	8.330

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Portal da Mata Empreendimentos Imobiliários SPE S/A.
Balancos patrimoniais
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.
Em milhares de reais R\$, exceto quando indicado de outra forma

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Nota	31/12/2024	31/12/2023
Passivo circulante			
Obrigações trabalhistas e sociais	9	3	24
Total do passivo circulante		3	24
Passivo não circulante			
Total do passivo não circulante		-	-
Patrimônio líquido	10		
Capital social		404	404
AFAC – Adiant p/ futuro aumento de capital		9.698	8.490
Prejuízos acumulados		(602)	(587)
Total do patrimônio líquido		9.500	8.307
Total do passivo e patrimônio líquido		9.503	8.330

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Portal da Mata Empreendimentos Imobiliários SPE S/A.
Demonstração do Resultado do Exercício
 Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.
 Em milhares de reais R\$, exceto quando indicado de outra forma

	Nota	31/12/2024	31/12/2023
Receita líquida		-	-
Custo dos lotes vendidos		-	-
Lucro bruto		-	-
(Despesas) receitas operacionais			
Despesas com pessoal	11	(32)	(50)
Despesas administrativas	12	(50)	(89)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	13	14	7
Total das receitas (despesas) operacionais		(68)	(132)
Prejuízo antes do resultado financeiro e impostos		(68)	(132)
Receitas financeiras		55	91
Despesas financeiras		(1)	(2)
Resultado financeiro	14	54	89
Prejuízo antes da contribuição social e imposto de renda		(14)	(43)
Imposto de renda e contribuição social – corrente	15	-	(19)
Prejuízo do exercício		(14)	(62)

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Portal da Mata Empreendimentos Imobiliários SPE S/A

Demonstração do resultado abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

Em milhares de reais R\$, exceto quando indicado de outra forma

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Prejuízo do exercício	(14)	(62)
Outros resultados abrangentes	-	-
Resultado abrangente total do exercício	<u>(14)</u>	<u>(62)</u>

Portal da Mata Empreendimentos Imobiliários SPE S/A

Demonstração do fluxo de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

Em milhares de reais R\$, exceto quando indicado de outra forma

	31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo líquido do exercício	(14)	(62)
Ajustes para reconciliar o resultado com recursos provenientes de atividades operacionais:		
Depreciação e amortização	-	-
Resultado de equivalência patrimonial	-	-
Tributos diferidos sobre as receitas	-	-
Provisão para distratos em receitas	-	-
Provisão para distratos em custos	-	-
Provisão para distrato realizado no exercício	-	-
Ajuste a valor presente em clientes	-	-
Provisão para garantia	-	-
Provisão (reversão) para contingências	-	-
Redução (aumento) nos ativos:		
Contas a receber	-	-
Lotes a comercializar	(1.503)	(2.828)
Despesas antecipadas	-	-
Depósitos judiciais	-	-
Outros créditos	(10)	11
Aumento (redução) nos passivos:		
Fornecedores	-	(17)
Obrigações sociais e tributárias	(22)	3
Adiantamentos de clientes	-	-
Distratos a pagar	-	-
Outros débitos	-	-
Pagamentos dos tributos de IRPJ e CSLL	-	-
Dividendos a pagar	-	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	(1.548)	(2.892)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
(Aquisição) em investimentos	(19)	(22)
AFACs em controladas	1.208	3.391
Dividendos recebidos	-	-
Partes relacionadas	-	(450)
Adição (baixa) de imobilizado	1	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	1.190	2.919
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Partes relacionadas	-	-
Dividendos pagos	-	-
Movimentação de não controladores	-	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	-	-
(Redução) aumento de caixa e equivalentes de caixa de caixa	(358)	27
Caixa e equivalentes de caixa de caixa		
No início do exercício	524	497
No fim do exercício	166	527
(Redução) aumento de caixa e equivalentes de caixa de caixa	(358)	27

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Portal da Mata Empreendimentos Imobiliários SPE S/A

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

Em milhares de reais R\$, exceto quando indicado de outra forma

	Capital social	AFAC	Reserva legal	Lucros ou prejuízos acumulados	Patrimônio líquido da controladora
Saldos em 1º de janeiro de 2023	404	5.099	-	(524)	4.979
Movimentação de adiantamento para futuro aumento de capital	-	3.391	-	-	3.391
Prejuízo líquido do exercício	-	-	-	(62)	(62)
Destinações:					
Dividendos pagos	-	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2023	404	8.490	-	(587)	8.307
Movimentação de adiantamento para futuro aumento de capital	-	1.208	-	-	1.208
Prejuízo líquido do exercício	-	-	-	(14)	(14)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	404	9.698	-	(602)	9.500

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Portal da Mata Empreendimentos Imobiliários SPE S/A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

Em milhares de reais R\$, exceto quando indicado de outra forma

1. Contexto operacional

A Portal da Mata Empreendimentos Imobiliários SPE S/A (“Companhia”) é uma sociedade anônima de propósito específico, constituída em abril de 2016, com sede no Brasil, tendo como objeto social a incorporação e o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários.

2. Base de elaboração e conformidade

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e normas do Conselho Federal de Contabilidade (CFC), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária.

As demonstrações são individuais e foram preparadas com base no pressuposto da continuidade operacional, utilizando o custo histórico como base de mensuração.

3. Principais práticas contábeis

Incluem critérios de reconhecimento e mensuração de caixa, estoques (CPC 16), instrumentos financeiros (CPC 48), imobilizado (CPC 27) e tributos sobre o lucro.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Compreendem os saldos de caixa, depósitos bancários à vista e aplicações financeiras de curto prazo, com alta liquidez e risco insignificante de mudança de valor, prontamente conversíveis em montantes conhecidos de caixa, com vencimentos originais iguais ou inferiores a 90 dias.

	31/12/2024	31/12/2023
Bancos	1	4
Aplicações financeiras (a)	165	520
Total	166	524

(a) As aplicações financeiras correspondem aos investimentos em renda fixa com liquidez imediata e baixo risco de mudança de valores. Estão vinculadas à variação do CDI em que as taxas de remuneração no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, variam de 92% a 100% do CDI (de 98% a 100% do CDI em 31 de dezembro de 2023).

5. Estoques

Os estoques referem-se aos imóveis destinados à futura comercialização, mensurados ao custo de formação, conforme o CPC 16, não excedendo o valor líquido realizável.

	31/12/2024	31/12/2023
Fazenda São Domingos	1.967	1.967
Infra-estrutura	7.305	5.802
Total	9.272	7.769
Ativo circulante	9.272	7.769
Ativo não circulante	-	-

O estoque de unidades do empreendimento atingiu o valor consolidado de R\$ 9.272 em dezembro de 2024. Este montante representa uma valorização de aproximadamente 19,3% frente ao exercício anterior, reflexo direto do avanço das obras de infraestrutura e do cronograma construtivo.

Portal da Mata Empreendimentos Imobiliários SPE S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro 2024 e 2023.

Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma

6. Outros créditos

A conta de Outros Créditos apresentou movimentação no exercício de 2024, sendo composta integralmente por impostos retidos na fonte a recuperar. Esta rubrica representa direitos tributários da entidade junto ao fisco, originados pela retenção de imposto de renda sobre suas operações ou aplicações financeiras ao longo do ano.

Diferente do exercício anterior, onde não havia saldo registrado, o surgimento desses créditos no Ativo Circulante demonstra a existência de valores passíveis de compensação com tributos próprios ou restituição futura. A classificação no curto prazo confirma a expectativa de realização desse direito dentro do próximo ciclo operacional da empresa.

	31/12/2024	31/12/2023
IRRF a Recuperar	10	-
Total	10	-

7. Investimentos

a) Composição dos investimentos

	31/12/2024	31/12/2023
Saldo inicial	28	6
Conta capital Sicoob - Movimentações no Exercício	19	22
Saldo no final do período	47	28

Os investimentos da Companhia são representados pelas quotas-partes de capital integralizadas junto ao Sicoob. Essas participações visam garantir a condição de associado da entidade perante a cooperativa de crédito, permitindo o acesso a serviços bancários e a participação nas sobras anuais.

A evolução do saldo no exercício reflete a manutenção do saldo proveniente do ano anterior somada às novas movimentações na conta capital (integralizações ou capitalizações de resultados), resultando no saldo atualizado ao final do período.

8. Imobilizado

	31/12/2024	31/12/2023
Saldo inicial	9	9
Móveis e Utensílios	-	-
(-) Depreciações	(1)	-
Saldo no final do período	8	9

O ativo imobilizado da Companhia compreende os bens tangíveis destinados à manutenção de suas atividades administrativas e operacionais. Esses ativos são demonstrados ao custo de aquisição, deduzidos da respectiva depreciação acumulada.

A movimentação ocorrida no exercício demonstra a estabilidade do saldo inicial em relação ao período anterior, sendo a variação no saldo final decorrente exclusivamente do reconhecimento da quota de depreciação do período. A depreciação é calculada pelo método linear, com base na vida útil estimada dos bens, visando refletir o desgaste e a obsolescência dos itens de móveis e utensílios.

9. Obrigações trabalhistas e sociais

	31/12/2024	31/12/2023
Salários a Pagar	2	19
INSS e FGTS Recolher	1	5
Total	3	24

Portal da Mata Empreendimentos Imobiliários SPE S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro 2024 e 2023.

Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma

As obrigações trabalhistas e sociais da Companhia compreendem as provisões de salários e encargos sobre a folha de pagamento. Estas obrigações são reconhecidas pelo regime de competência, conforme os serviços são prestados pelos colaboradores.

O saldo inclui os valores de salários a pagar, bem como os encargos sociais relativos ao INSS e FGTS a recolher. A redução observada no saldo final, em comparação ao encerramento do exercício anterior, reflete a liquidação de obrigações e o ajuste do quadro funcional ou da folha de proventos da Companhia no período atual.

10. Patrimônio líquido

a) Capital social

O capital social em 31 de dezembro de 2024 e 2023, é de R\$ 404, que corresponde a 404 ações, com valor nominal de R\$1,00 cada uma, totalmente subscritas e integralizadas. Veja a composição do capital social por acionista:

Acionista – 2024	Capital	Ações subscritas	Tipo	Part. %
Cooperativa Habitacional Econômica dos Empregados da EMBRAPA – COOPERBRAPA	400	400	ON	99%
Paulo Tadeu de Souza Lobo	4	4	ON	1%
Capital Subscrito	404	404		100%
Acionista – 2023	Capital	Ações subscritas	Tipo	Part. %
Cooperativa Habitacional Econômica dos Empregados da EMBRAPA – COOPERBRAPA	400	400	ON	99%
Paulo Tadeu de Souza Lobo	4	4	ON	1%
Capital Subscrito	404	404		100%

b) AFAC – Adiantamento para futuro aumento de Capital

Os saldos registrados nesta conta referem-se a recursos aportados pelos acionistas da Companhia com a finalidade exclusiva de serem destinados ao aumento do capital social. Tais adiantamentos possuem caráter irrevogável e irretratável, aguardando a formalização do ato societário de capitalização por meio da alteração do estatuto ou contrato social, conforme as normas vigentes.

	31/12/2024	31/12/2023
AFAC – Adiantamento para futuro aumento de Capital	9.698	8.490
Total	9.698	8.490

c) Prejuízos acumulados

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a Companhia apurou resultados negativos que foram destinados à conta de Prejuízos Acumulados, totalizando, respectivamente, R\$ (602) e R\$ (587). Tais valores refletem o saldo das perdas líquidas do período, permanecendo registrados no Patrimônio Líquido para futura absorção.

11. Despesas com pessoal

	31/12/2024	31/12/2023
Salários e Ordenados	(17)	(33)
13ª Salário	(2)	(2)
Férias	(4)	(5)
INSS	(8)	(8)
FGTS	(2)	(2)
Total	(32)	(50)

Portal da Mata Empreendimentos Imobiliários SPE S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro 2024 e 2023.

Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma

12. Despesas gerais, administrativas e tributárias

	31/12/2024	31/12/2023
Alugueis de Imóveis	(6)	(6)
Impostos Municipais	(6)	(4)
Água e Esgoto	(1)	(1)
Internet e Telefone	(2)	(2)
Material de Escritório	(1)	(2)
Honorários Profissionais	(27)	(24)
Serviços de Terceiros	(1)	(1)
Despesas Cartórios	(3)	(49)
Depreciações e Amortizações	(1)	-
Endomarketing	(2)	-
Total	(50)	(89)

13. Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

	31/12/2024	31/12/2023
Dividendos SICOOB	14	7
Total	14	7

14. Receitas (despesas) financeiras, líquidas

	31/12/2024	31/12/2023
Rendimentos de aplicações financeiras	55	91
Receitas financeiras	55	91
Despesas bancárias	(1)	(2)
Despesas financeiras	(1)	(2)
Resultado financeiro líquido	54	89

15. Imposto de renda e contribuição social

	31/12/2024	31/12/2023
IRPJ sobre Receitas	-	(19)
Total	-	(19)

Portal da Mata Empreendimentos Imobiliários SPE S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro 2024 e 2023.

Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma

16. Instrumentos financeiros

a) Gestão de risco de capital

A Companhia administra o capital, para assegurar a continuação de suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

A estrutura de capital da Companhia é formada pelo patrimônio líquido (que inclui capital, reservas de lucros e participações de acionistas terrenos).

A Companhia não está sujeita a nenhum requerimento externo sobre o capital.

b) Objetivos da gestão do risco financeiro

A Companhia monitora e administra os riscos financeiros inerentes às suas operações. Dentre esses riscos, destacam-se o risco de mercado (decorrente de variações nas taxas de juros), o risco de crédito e o risco de liquidez. O principal objetivo é manter a exposição da Companhia e de suas controladas a esses riscos em níveis mínimos, por meio da utilização de instrumentos financeiros não derivativos, bem como da avaliação e do controle dos riscos de crédito e de liquidez.

c) Gestão de risco de mercado

A Companhia dedica-se exclusivamente à atividade de incorporação imobiliária. Além dos riscos que afetam, de forma geral, o mercado imobiliário — tais como interrupções na cadeia de suprimentos, volatilidade nos preços de materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta em determinadas regiões, greves, bem como exigências ambientais e de zoneamento — as atividades da Companhia estão sujeitas, de forma específica, aos seguintes riscos:

- Conjuntura econômica brasileira, que pode impactar negativamente o crescimento do setor imobiliário em função da desaceleração da economia, elevação das taxas de juros, flutuações cambiais, instabilidade política, entre outros fatores;
- Impossibilidade futura de repasse da correção monetária e dos juros contratuais pactuados com os promitentes compradores, em decorrência de novas regulamentações ou condições adversas de mercado, o que pode afetar os resultados e, em determinados casos, comprometer a viabilidade financeira ou econômica dos empreendimentos;
- Redução do interesse dos compradores por novos empreendimentos lançados ou necessidade de praticar preços de venda por unidade inferiores aos inicialmente projetados, o que pode resultar em menor rentabilidade dos empreendimentos;
- Impactos sistêmicos no setor imobiliário decorrentes de falência ou dificuldades financeiras relevantes enfrentadas por empresas do setor, o que pode reduzir a confiança dos clientes e afetar negativamente a demanda;
- Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em determinadas regiões ou elevação significativa dos custos de aquisição de terrenos;
- Percepção negativa dos compradores quanto à segurança, conveniência, atratividade ou localização dos empreendimentos da Companhia;
- Redução das margens de lucro em razão do aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmios de seguros, tributos imobiliários e tarifas públicas;
- Atrasos na conclusão das obras, que podem resultar no aumento dos custos de construção e/ou na rescisão de contratos de venda;

Portal da Mata Empreendimentos Imobiliários SPE S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro 2024 e 2023.

Em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma

- Inadimplimento de pagamentos após a entrega das unidades comercializadas a prazo. Nesses casos, a Companhia poderá promover ações de cobrança visando à recuperação dos valores devidos e/ou à retomada das unidades dos compradores inadimplentes, não havendo garantia de recuperação integral dos valores devidos ou de revenda dos imóveis retomados em condições satisfatórias; e
- Desvalorização dos imóveis mantidos em estoque, antes de seus respectivos lançamentos, bem como a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para o empreendimento.

d) Exposição a riscos cambiais

A Companhia não está diretamente exposta a riscos cambiais, uma vez que não realiza transações em moeda estrangeira.

17. Eventos subsequentes

Não existem eventos subsequentes a serem divulgados conforme apresentado pela Administração da Companhia e suas controladas.

18. Responsável técnico pela contabilidade

As demonstrações financeiras da Portal da Mata Empreendimentos Imobiliários SPE S/A foram elaboradas sob a responsabilidade técnica do contador abaixo identificado, em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as Normas Brasileiras de Contabilidade (NBC) e os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

Luciano Araujo do Prado
Contador CRC/GO 17.670
CPF 012.107.301-70

Valeria Borges Siqueira
Diretora Presidente
CPF 413.684.791-20