

FTA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.
CNPJ 51.884.799/0001-67

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E
CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024
(Em reais)

1. CONTEXTO OPERACIONAL: A FTA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., sociedade de capital fechado e com sede na cidade de Campinas, tem como objeto social o loteamento com a realização de benfeitorias, a construção, a incorporação, a compra e a venda de imóveis e a participação no capital social de outras empresas como sócia. A Companhia tem foco no desenvolvimento e na urbanização de loteamentos residenciais realizados pela própria empresa ou em conjunto com parceiros, sendo a sua participação direta nos empreendimentos ou por meio de sociedades constituídas com Propósito Específico.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS PRÁTICAS

CONTÁBEIS ADOTADAS: **2.1. Base de Apresentação:** As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, consubstanciadas na Lei das Sociedades por Ações (lei nº 6.404/76 e suas alterações), e de acordo com o pronunciamento técnico PME Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC). **2.2. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis:** A preparação das demonstrações financeiras, em conformidade com os CPCs, exige que a administração faça julgamentos, prepare estimativas e utilize premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores de ativos, passivos, receitas e despesas. A administração monitora e revisa periódica e tempestivamente essas estimativas e suas premissas. **2.3. Principais práticas adotadas:** **a) Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários:** Consiste de fundos de caixa, depósitos bancários, investimentos de curto prazo (de alta liquidez) e com risco insignificante de mudança de valor de mercado. **b) Clientes:** Os créditos com clientes (circulante e não circulante) são provenientes de vendas de lotes dos empreendimentos, segundo seu valor contratual, incluindo atualizações monetárias e juros, conforme contratos firmados com os adquirentes, ajustados a valor presente. **c) Créditos com co-empresendedores:** Classificam-se como créditos a co-empresendedores todo o adiantamento efetuado aos concedentes de área e parceiros em empreendimentos imobiliários. **d) Estoques:** contabilizados pelos custos de aquisição ou incorridos com infra-estruturados empreendimentos. O custo incorrido é formado por gastos com insumos, materiais e mão de obra aplicados na infraestrutura, despesas com projetos e legalizações dos loteamentos. **e) Investimentos:** a empresa participa de empreendimentos imobiliários por meio de Sociedades de Propósito Específico (SPE), desempenhando as atividades de gestão financeira e operacional, enquadrando-se, desta maneira, nas características de controladora, sendo sua participação societária contabilizada pelo método de equivalência patrimonial e o percentual demonstrado conforme NOTA 4. **f) Imobilizado:** É contabilizado pelo custo de aquisição, deduzido da depreciação acumulada. As depreciações são calculadas pelo método linear, com base no custo de aquisição dos ativos menos o seu valor residual. O percentual de depreciação é obtido baseando-se na vida útil estimada de cada bem, conforme NOTA 5. **g) Intangível:** Ativos intangíveis são mensurados no reconhecimento inicial ao custo de aquisição e, posteriormente, deduzidos da amortização acumulada e perdas do valor recuperável, quando aplicável. Os ativos intangíveis são amortizados de acordo com sua vida útil-econômica estimada, utilizando-se o método linear, e quando são identificadas indicações de perda de seu valor recuperável, submetidos a teste de avaliação do valor recuperável. **h) Contas a Pagar (circulante e não circulante):** Refere-se preponderantemente a saldos a repassar a parceiros. **i) Empréstimos e Financiamentos (circulante e não circulante):** Os empréstimos e financiamentos tomados são reconhecidos pelo valor justo e em seguida são atualizados pelas variações monetárias e encargos financeiros incorridos até a data do balanço, sendo classificadas como circulante as parcelas a vencerem em até 12 meses e não circulante as demais parcelas. **j) Apuração e apropriação do resultado da venda de loteamento imobiliário:** As receitas e respectivos custos dos empreendimentos são apurados pelo percentual de realização das obras, sendo este percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos. **k) Custo Orçado dos Empreendimentos:** consiste na diferença da apuração do custo pelo percentual de realização das obras e o custo baixado do estoque, correspondente às unidades efetivamente vendidas. **l) Resultado Diferido:** Refere-se a receitas decorrentes dos contratos de vendas das unidades dos empreendimentos a serem reconhecidas para resultado do exercício, de acordo com a realização das obras dos empreendimentos. Assim como as receitas, os custos correspondentes a essas receitas são mantidos em conta de resultado diferido e levados a resultado do exercício pelo Método de Percentagem Completada, uma vez que a

FTA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.
CNPJ 51.884.799/0001-67

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E
CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024**
(Em reais)

obrigação da empresa de entrega da unidade vendida se satisfaz ao longo do tempo de realização da obra – CPC 47 (vigência 01/01/2018).

3. CLIENTES: são representados por promitentes compradores de lotes e de unidades condominiais, cujos saldos devedores são atualizados na forma contratual e ajustados ao valor presente no encerramento de cada período. Os créditos têm como garantia os próprios lotes e/ou unidades dos empreendimentos e não há histórico de perdas efetivas, motivo pelo qual é desnecessária a constituição de provisão para perdas.

4. INVESTIMENTOS EM CONTROLADAS:

SOCIEDADE CONTROLADA	Critério de consolidação	% Participação
NOVO MUNDO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	integral	99,98%
CAMPO VERDE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	integral	6,70%
NOVAS TERRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	integral	99,80%
TERRAS DE LIMEIRA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	integral	99,80%
CAFL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	integral	60,00%
VISTA DO VALE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	integral	99,80%
TERRAS DA ESTÂNCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	integral	21,28%
TERRAS DA FAZENDA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	integral	55,00%
QUINTA DOS VERDES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	integral	56,25%
ALTO DOS LARANJAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	integral	99,80%
TERRAS DO CAMPO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. LTDA.	integral	55,00%
BELO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. LTDA.	integral	100,00%
TERRAS DA MATA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. LTDA.	integral	55,00%

5. IMOBILIZADO

Bens	Vida Útil	Controladora e Consolidado	
		2025	2024
Terrenos	indefinida	2.976.526,55	2.976.526,55
Máquinas	4 a 10 anos	6.818.036,55	6.818.036,55
Informática	3 a 5 anos	544.098,09	238.747,37
Móveis e Utensílios	5 a 10 anos	554.373,35	555.670,41
Veículos	4 a 6 anos	4.011.789,48	4.011.789,48
Ferramentas	4 anos	73.009,07	76.885,95
Construções	25 anos	664.194,98	664.194,98
Acessórios p/Veículos e Máquinas	5 anos	99.022,80	99.022,80
Implementos	4, 5 e 10 anos	249.232,47	249.232,47
Equipamentos Diversos	10 anos	138.548,42	138.548,42
Benfeitorias em Imóveis	25 anos	144.803,60	144.803,60
Reforma de Filial - Limeira	indefinida	8.000,00	8.000,00
Subtotal		16.281.635,36	15.981.458,58
Depreciação/Amortização Acumulada		(8.939.220,04)	(7.725.118,89)
Total		7.342.415,32	8.256.339,69

6. INTANGÍVEL

Direitos	Taxa de Amortização	Controladora e Consolidado	
		2025	2024
Vida útil indefinida			
Marcas e Patentes	-	3.137,49	3.137,49
Vida útil definida			
Direitos de Uso de Software	20%	453.656,36	446.125,90
Total		456.793,85	449.263,39

FTA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.
CNPJ 51.884.799/0001-67

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E
CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024
(Em reais)

7. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL, PIS E COFINS: A legislação fiscal (Instrução Normativa SRF nº 84/79) permite que as receitas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias sejam tributadas e que os tributos sejam recolhidos com base em regime de caixa. O imposto de renda e a contribuição social são calculados observando-se os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente, pelas alíquotas regulares de 15%, acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social. Conforme facultado pela legislação tributária, a Companhia e suas controladas optaram pelo regime tributário de lucro presumido. Nesta sociedade, a base de cálculo, calculada sobre a receita imobiliária, incluindo a atualização monetária dos contratos de venda, é calculada à razão de 8% para o imposto de renda e de 12% para a contribuição social, e de 100% sobre as receitas financeiras, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição. Quanto ao PIS e à COFINS temos respectivamente as alíquotas de 0,65% e 3%, não incidindo sobre as receitas financeiras. Como a prática contábil de provisão difere da prática fiscal (regime de caixa), temos temporariamente valores de tributos diferidos.

8. PATRIMÔNIO LÍQUIDO: 8.1 CAPITAL SOCIAL: O capital social subscrito e integralizado é de R\$ 3.600.000,00, dividido em 3.600.000 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.**8.2 RESERVA LEGAL:** A reserva legal foi constituída com a destinação de 5% do lucro líquido de cada exercício, limitada a 20% do total do capital social, e tem por fim assegurar a integridade do capital social, em conformidade com o art. 193 da Lei 6.404/76.**8.3 RESERVA DE LUCROS:** O saldo de lucros foi reclassificado para Conta do Passivo de Lucros a Distribuir, e será distribuído conforme disponibilidade financeira da empresa.**8.4 REMUNERAÇÃO AOS ACIONISTAS:** Ao acionista é garantido o dividendo mínimo calculado à razão de um por cento do lucro líquido. A critério da diretoria da sociedade a distribuição de lucros poderá ser feita em valores superiores ao mínimo e em períodos menores do que o exercício social, tomando como base balanços intermediários levantados para essa finalidade.

CAMPINAS, 31 DE DEZEMBRO DE 2025

FTA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.
CARLOS AUGUSTO SANTE ABRAMIDES TESTA - DIRETOR

ROGÉRIO AUGUSTO CAPELLO
CONTADOR – CRC 1SP228030/O-2