continuação

de apropriação da receita das unidades já comercializadas, Esse último é um impacto transitório, visto que a receita não apropriada irá ser refletida tardiamente, por ocasião do andamento das obras. Ressaltamos que não temos expectativas de perdas no valor recuperável desses ativos que requeiram provisão; (v) Efetuamos revisão detalhada do valor recuperável dos gastos incorridos com todos os empreendimentos em prospecção e do landbank, tendo efetuado a baixa ou complemento de provisão necessária para refletir a expectativa atual do cenário pós-enchentes no montante de R$6.794 e reconhecimento de demais multas contratuais no valor de R$875; (vi) Além da postergação da apropriação do resultado em empreendimentos cujas obras foram paralisadas, detalhados no tópico (iii), não temos expectativas de que outros fatores possam vir a impactar resultados futuros. Efetuamos revisão e discussão da carteira de recebíveis e, até a data de emissão destas demonstrações financeiras, não identificamos impactos significativos em pedidos de rescisão contratual. Adicionalmente, não houve novos eventos ou provisões complementares durante o terceiro e quarto trimestre referente este tema. 2. RESUMO DAS POLÍTICAS CONTÁBEIS MATERIAIS: As políticas contábeis materiais aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão descritas a seguir. Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente em todos os exercícios apresentados, salvo se mencionado em contrário. 2.1. Base de preparação das demonstrações financeiras: As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor (exceto quando exigido critério diferente), e ajustadas para refletir a avaliação de ativos e passivos mensurados a valor justo ou considerando a marcação a mercado, quando tais avaliações são exigidas pelas normas contábeis. A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e têm maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras, estão divulgadas na nota 3. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão. Os aspectos relacionados ao reconhecimento da receita desse setor, bem como de determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas, seguem o entendimento da CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15), para entidades brasileiras do setor de incorporação imobiliária, registradas na CVM, o qual assevera que um nível elevado de distratos observados no setor não coloca em questionamento o reconhecimento da receita pelo POC em contratos nos quais se enquadram os principais contratos de venda do Grupo. Nesse sentido, em 18 de fevereiro de 2019, o Instituto dos Auditores Independentes do Brasil – IBRACON, emitiu o Comunicado Técnico 1/2019, objetivando orientar os auditores independentes na emissão de relatórios de auditoria das demonstrações financeiras elaboradas por entidades de incorporação imobiliária registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, esclarecendo o entendimento da CVM constante no referido Ofício Circular. A partir das referidas orientações, o reconhecimento de receita vem sendo realizado de forma consistente na elaboração das demonstrações financeiras anuais e intermediárias da Companhia em exercícios subsequentes, conforme descrito em detalhes na nota 2.14 (a). As normas contábeis requerem que ao elaborar as demonstrações financeiras, a Administração deve fazer a avaliação da capacidade de a entidade continuar em operação no futuro previsível. A Administração, considerando o equilíbrio observado do seu capital circulante líquido, além da expectativa de geração de caixa futura, considera ser suficiente para liquidar os seus passivos para os próximos 12 meses, não havendo nenhuma incerteza material que possa gerar dúvidas significativas sobre a sua capacidade de continuar operando e, portanto, concluiu que é adequada a utilização do pressuposto de continuidade operacional para a elaboração de suas demonstrações financeiras. A Administração afirma que todas as informações relevantes, aplicáveis na elaboração de demonstrações financeiras, estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão, tendo sua divulgação sido aprovadas pelo Conselho de Administração em reunião ocorrida em 14 de março de 2024. 2.2. Consolidação: 2.2.1 Demonstrações financeiras consolidadas: Os investimentos em sociedades controladas e os fundos exclusivos em títulos e valores mobiliários são consolidados. Transações entre a Companhia e as controladas e entre estas, bem como os saldos e ganhos não realizados nessas transações, são eliminados. As práticas contábeis das controladas são alteradas e suas demonstrações financeiras individuais são ajustadas, quando necessário, para assegurar a consistência dos dados financeiros a serem consolidados, com as práticas adotadas pela Companhia. A Companhia mantém participação em coligadas e em sociedades nas quais a Companhia não exerce a atividade preponderante para definição de controle. A Companhia apresenta suas participações em não controladas, nas suas demonstrações financeiras consolidadas, usando o método de equivalência patrimonial. A Companhia consolida todas as entidades sobre as quais detém o controle, isto é, quando está exposta ou tem direitos a retornos variáveis de seu envolvimento com a investida e tem capacidade de dirigir as atividades relevantes da investida. a) Procedimentos de consolidação: Os principais procedimentos de consolidação foram: • Eliminação dos saldos das contas de ativo e passivo entre as empresas e companhia consolidadas; • Eliminação da participação no capital, reservas e lucros acumulados das empresas e companhia consolidadas; • Eliminação dos saldos de receitas e despesas entre as empresas e companhia consolidadas. A descrição das entidades controladas e informações correlatas estão divulgadas na nota 8. 2.3. Moeda funcional: As empresas do Grupo atuam em um mesmo ambiente econômico, usando o real (R$) como moeda funcional, que também é a moeda de apresentação das demonstrações financeiras. 2.4. Caixa e equivalentes de caixa: Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em caixa, depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor. 2.5. Ativos financeiros: 2.5.1 Classificação: A Companhia e suas controladas classificam seus ativos financeiros nas seguintes categorias: mensurados ao valor justo por meio do resultado e custo amortizado. A classificação depende do modelo de negócio da entidade para gestão dos ativos financeiros e os termos contratuais do fluxo de caixa. Para ativos financeiros mensurados ao valor justo, os ganhos e perdas são registrados no resultado. 2.5.2 Reconhecimento e mensuração: Compras e vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas na data de negociação, data na qual a Companhia e suas controladas se comprometem a comprar ou vender o ativo. Os ativos financeiros são desreconhecidos quando os direitos de receber fluxos de caixa tenham vencido ou tenham sido transferidos e a Companhia e suas controladas tenham transferido substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade. No reconhecimento inicial, a Companhia e suas controladas mensuram um ativo financeiro ao valor justo acrescido, no caso de um ativo financeiro mensurado ao custo amortizado, dos custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição do ativo financeiro. Os custos de transação de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são registrados como despesa no resultado. 2.5.3 *Impairment* de ativos financeiros: A metodologia de *impairment* aplicada depende de ter havido ou não um aumento significativo no risco de crédito. Para as contas a receber de clientes, o Grupo aplica a abordagem simplificada conforme permitido pelo IFRS 9/CPC 48 e, por isso, reconhece as perdas esperadas ao longo da vida útil a partir do reconhecimento inicial dos recebíveis. Para o cálculo da provisão para distratos, a Companhia incorpora a previsão de distratos futuros (esperados para os próximos 12 meses), levando em consideração, entre outros, as experiências passadas, conforme detalhamos a seguir na nota 3.1. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado. Se, em um período subsequente, o valor da perda por *impairment* diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente a um evento que ocorreu após o *impairment* ser reconhecido (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor), a reversão da perda por *impairment* reconhecida anteriormente será reconhecida na demonstração do resultado. 2.5.4 Classificação dos instrumentos financeiros: Abaixo demonstramos a classificação dos ativos e passivos:

Ativo/passivo financeiro	Classificação pelo CPC 48
Títulos e valores mobiliários	Custo amortizado
Títulos e valores mobiliários	Valor justo por meio de resultado
Contas a receber de clientes	Custo amortizado
Demais contas a receber	Custo amortizado
Fornecedores	Custo amortizado
Contas a pagar por aquisição de imóveis	Custo amortizado
Contas a pagar (partes relacionadas)	Custo amortizado
Demais contas a pagar	Custo amortizado

2.6. Contas a receber: A comercialização das unidades é efetuada, substancialmente, durante as fases de lançamento e construção dos empreendimentos. As contas a receber de clientes, nestes casos, são constituídas aplicando-se o percentual de evolução da obra (POC) sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda (acrescido da variação do Índice Nacional da Construção Civil – INCC); sendo assim, o valor das contas a receber é determinado pelo montante das receitas acumuladas reconhecidas, deduzidas das parcelas recebidas de cada contrato. Caso o montante das parcelas recebidas de cada contrato seja superior ao da receita acumulada reconhecida, o saldo é classificado como "adiantamento de clientes", no passivo. As contas a receber de clientes correspondem, portanto, aos valores a receber das atividades de incorporação imobiliária e loteamento urbano. A Companhia e suas controladas mantêm as contas a receber de clientes com o objetivo de arrecadar fluxos de caixa contratuais e, assim, são inicialmente reconhecidas pelo valor justo e subsequentemente mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros, menos a provisão para *impairment* de ativos financeiros (nota 2.5.3). Quando concluída a construção, sobre as contas a receber incidem juros e variação monetária segundo índices contratuais, os quais, no caso de vendas financiadas pelo Grupo aos clientes, passam a ser apropriados ao resultado financeiro quando auferidos, obedecendo ao regime de competência de exercícios. Com base na carteira total das contas a receber de cada empreendimento, é estabelecido o montante previsto para ser recebido em período de até um ano, sendo o saldo contábil das contas a receber, no limite desse valor, classificado no ativo circulante. A parcela das contas a receber que exceda os recebimentos previstos no período de até um ano, é apresentada no ativo não circulante. 2.7. Imóveis a comercializar: Os imóveis prontos a comercializar estão demonstrados ao custo de construção ou ao valor líquido de realização, dos dois o menor. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas. O custo compreende o custo de aquisição/permuta do terreno, gastos com projeto e legalização do empreendimento, materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e das operações de financiamento, incorridos durante o período de construção). O valor líquido de realização é o preço de venda estimado, no curso normal dos negócios, deduzidos dos custos estimados de conclusão e as despesas estimadas para efetuar a venda. Os terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição, acrescido dos eventuais encargos financeiros gerados pelo seu correspondente contas a pagar. No caso de aquisição de terrenos por meio de permuta por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao preço de venda à vista previsto para as unidades a serem construídas e entregues em permuta. O registro do terreno é efetuado apenas por ocasião da lavratura da escritura do imóvel, não sendo reconhecido nas demonstrações financeiras enquanto em fase de negociação, independentemente da probabilidade de sucesso ou do estágio de andamento desta. Os terrenos destinados à venda são classificados como mantidos para venda se seus valores contábeis forem recuperados por meio de uma transação de venda da propriedade. Essa condição é considerada cumprida apenas quando a venda for altamente provável e o ativo estiver disponível para venda imediata na sua condição atual e a possibilidade da venda esteja dentro de um ano a partir da data de classificação. Os terrenos destinados à venda são mensurados com base no menor valor entre o valor contábil e o valor de venda, líquido dos custos de alienação (valor recuperável). 2.8. Contas a pagar a fornecedores e por aquisição de imóveis: As contas a pagar a fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios. As contas a pagar por aquisição de imóveis são relacionadas à aquisição de terrenos para o desenvolvimento de projetos de incorporação imobiliária. Contas a pagar a fornecedores e por aquisição de imóveis são classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano; caso contrário, são apresentadas como passivo não circulante. Elas são inicialmente reconhecidas pelo valor justo e subsequentemente mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura/contrato correspondente, acrescido dos encargos contratuais incorridos. 2.9. Empréstimos e financiamentos: São reconhecidos inicialmente pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação, e subsequentemente demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor de liquidação é reconhecida durante o período em que os empréstimos estão em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros, como parcela complementar do custo do empreendimento (ativo em construção), ou na demonstração do resultado. São classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia e suas controladas tenham um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após as datas dos balanços. 2.10. Provisões: Reconhecidas quando a Companhia e suas controladas têm uma obrigação presente, legal ou não formalizada, como resultado de eventos passados e é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor possa ser feita. Quando há uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo. Uma provisão é reconhecida mesmo que a probabilidade de liquidação relacionada com qualquer item individual incluído na mesma classe de obrigações seja pequena. As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes dos efeitos tributários, a qual reflita as avaliações atuais de mercado, do valor do dinheiro no tempo e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira. 2.11. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro: O encargo de imposto de renda e contribuição social do exercício compreendem os impostos correntes e diferidos, reconhecidos na demonstração do resultado. Os encargos de imposto de renda e contribuição social correntes são calculados com base nas leis tributárias promulgadas nas datas dos balanços. A Companhia adota o regime de tributação pelo Lucro Real. As sociedades controladas, que possuem como atividade a incorporação imobiliária, adotam o sistema de tributação pelo Regime Especial de Tributação - RET, adotando o patrimônio de afetação, segundo o qual o imposto de renda e a contribuição social são calculados à razão de 1,92% sobre as receitas brutas (4% também considerando a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e o Programa de Integração Social – PIS sobre as receitas). Determinadas controladas que realizam operação de loteamento urbano, adotam o regime de tributação pelo Lucro Presumido. 2.12. Benefícios a funcionários e dirigentes: A Companhia e suas sociedades controladas não mantêm planos de previdência privada ou qualquer plano de aposentadoria ou benefícios pós sua saída da companhia. A Companhia reconhece um passivo e uma despesa de participação nos resultados com base em uma fórmula que leva em conta um plano de atendimento de metas financeiras e operacionais. A Companhia reconhece provisão ao longo do exercício, a medida que os indicadores das metas a serem atendidas mostrem que é provável que será efetuado pagamento a esse título e o valor possa ser estimado com segurança. Também é oferecido plano de remuneração com base em ações, o qual está previsto para ser liquidado com ações da própria controladora. 2.13. Capital social: Está representado exclusivamente por ações ordinárias, classificadas como patrimônio líquido. 2.14. Reconhecimento da receita: A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização de produtos e serviços no curso normal das atividades da Companhia. A receita é apresentada líquida de imposto, dos contratos de venda com evidências objetivas que poderão vir a ser distratados, dos abatimentos e dos descontos, bem como das eliminações de transações entre empresas do Grupo. A Companhia e suas controladas reconhecem a receita pelo valor justo dos contratos de venda firmados quando critérios específicos tiverem sido atendidos, conforme descrição a seguir: a) Receita de venda de incorporação imobiliária: Na venda de unidades dos empreendimentos lançados que não mais estejam sob os efeitos da correspondente cláusula resolutiva constante em seu memorial de incorporação, foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pela CVM (nota 2.1), segundo os quais os seguintes procedimentos foram adotados para o reconhecimento da receita de vendas de unidades em construção: (i) O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente as unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado (nota 2.7). (ii) É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado (POC), o qual é aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), atualizada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante da receita de venda reconhecida. (iii) Os montantes das receitas de vendas reconhecidas, incluindo a atualização monetária do contas a receber com base na variação do INCC, líquido das parcelas já recebidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável a cada um dos contratos. (iv) O valor justo da receita das unidades vendidas é calculado a valor presente com base na taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, entre o momento da assinatura do contrato e a data prevista para a entrega das chaves do imóvel pronto ao promitente comprador. (v) O encargo relacionado com a comissão de venda é de responsabilidade do adquirente do imóvel, não incorporando o preço da venda. (vi) Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas, custos ou extensão do prazo para conclusão, as estimativas iniciais são revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado no período em que a administração toma conhecimento das circunstâncias que originam a revisão. (vii) Os valores recebidos por vendas de unidades não concluídas dos empreendimentos lançados que ainda estejam sob os efeitos da correspondente cláusula resolutiva, constante em seu memorial de incorporação, são classificados como adiantamento de clientes. Após a obtenção do habite-se, emitido pelos órgãos públicos municipais, e instalação do condomínio, a atualização monetária das contas a receber passa a ser calculada pela variação do IPCA e passam a incidir juros de 12% a.a., apropriados de forma "*pro rata temporis*". Após essa fase, para as vendas com financiamento direto, a atualização monetária e os juros passam a ser registrados como receita financeira pelo método da taxa efetiva de juros e não mais integram a base para determinação da receita de vendas. b) Receita de venda de loteamento imobiliário: As vendas de lotes urbanizados também obedecem ao critério do POC, como acima descrito no item 2.14 (a). c) Receita de serviços: A controladora presta serviços de administração de obra para determinadas controladas, controladas em conjunto e coligadas. A receita remanescente na demonstração do resultado consolidada corresponde a serviços prestados a controladas em conjunto e a coligadas. d) Receita financeira: A receita financeira é reconhecida conforme prazo decorrido, usando o método da taxa efetiva de juros. Sobre as contas a receber de financiamento direto, após a conclusão da unidade, passa a incidir atualização monetária acrescida de juros, os quais são apropriados à medida que o tempo passa, em contrapartida de receita financeira. 2.15. Distribuição de dividendos: A obrigação relacionada a distribuição de dividendos para os acionistas da Companhia, quando aplicável, é reconhecida como um passivo nas demonstrações financeiras no final do exercício social, com base em seu estatuto social. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório só é provisionado, caso aplicável, na data em que é aprovado pelos acionistas, em Assembleia Geral. 2.16. Reserva de lucros: A reserva legal é calculada na base de 5% do lucro líquido do exercício, conforme determinação da Lei nº 6.404/76. A Reserva de retenção de lucros, corresponde a proposta da Administração refletida em orçamento de capital a ser encaminhado para aprovação pela Assembleia Geral Ordinária, em conjunto com as demonstrações financeiras, nos termos estabelecidos pelo Estatuto Social e pela Lei das Sociedades por Ações. 2.17. Resultado básico e diluído por ação: O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia, e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício, considerando, quando aplicável, ajustes de desdobramento. 2.18. Demonstração do valor adicionado (DVA): Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e suas controladas e sua distribuição durante determinado período e é apresentada conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte de suas demonstrações financeiras individuais e como informação suplementar às demonstrações financeiras consolidadas, pois não é uma demonstração prevista nem obrigatória conforme as IFRSs. A DVA foi preparada de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado e com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações financeiras. 2.19. Apresentação de informações por segmento: A Companhia elabora relatórios em que suas atividades de negócio são apresentadas de vários modos, os quais são utilizados pela Diretoria Executiva e pelo Conselho de Administração para avaliação do desempenho da Companhia e tomada de decisões. A Companhia reporta a informação por segmento operacional levando em consideração a atividade da operação, as quais possuem gestor responsável por reportar diretamente ao principal gestor das operações e com este mantém contato regular para discutir sobre as atividades operacionais, os resultados financeiros, as previsões e os planos para o segmento. 2.20. Normas e interpretações novas e alteradas em vigor no período corrente: • CPC 09 (R1) – Demonstração do Valor adicionado DVA; • CPC 03 (R2) / IAS 7 - Demonstração dos fluxos de caixa e a IFRS7 – Instrumentos Financeiros: Divulgações – Acordos de Financiamento de Fornecedores. CPC 06 (R2) / IFRS 16 - Passivo de Arrendamento; • Alterações à IAS 1 - Apresentação das Demonstrações Financeiras (CPC 26 (R1)) - Classificação de Passivos como Circulantes ou Não Circulantes; • Alterações à IAS 1 – Apresentação das Demonstrações Financeiras (CPC 26 (R1)) - Passivo Não Circulante com "*Covenants*"; • Alterações à IFRS 16 – Arrendamentos - Passivo de arrendamento em uma transação de "*Sale and Leaseback*". A sua adoção não teve nenhum impacto material nas demonstrações da Controladora e suas controladas. 2.21. Normas emitidas, mas ainda não vigentes: Embora a adoção antecipada seja permitida, a Companhia e suas controladas não adotaram as *IFRSs Accounting Standards* novas e abaixo relacionadas: • CPC 02 (R2) / IAS 21 - Falta de conversibilidade – Aplicáveis a períodos anuais com início em ou após 01/01/2025; • CPC 26 (R1) / IFRS 18 - Apresentação e Divulgações nas Demonstrações Financeiras – Aplicáveis a períodos anuais com início em ou após 01/01/2027; • CPC 26 (R1) / IFRS 19 - Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações – Aplicáveis a períodos anuais com início em ou após 01/01/2027; • OCPC 10 - Créditos de Carbono (tCO2e), Permissões de emissão (*allowances*) e Crédito de Descarbonização (CBIO) – Aplicáveis a períodos anuais com início em ou após 01/01/2025; A Companhia não identificou nenhum impacto material nas demonstrações financeiras do Grupo, sejam pelas alterações ou novas normas no período de aplicação inicial. Em relação a IFRS 18, a principal alteração será uma mudança na apresentação e classificação de transações na demonstração de resultado, a partir dos exercícios e períodos findos em 1º de janeiro de 2027. A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias desta demonstração financeira individual e consolidada, estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão, tendo sua divulgação sido aprovadas pelo Conselho de Administração em reunião ocorrida em 19 de março de 2025. 3. ESTIMATIVAS E JULGAMENTOS RELEVANTES: As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias. Com base em premissas, a Companhia faz estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes podem não ser iguais aos respectivos resultados reais. As principais estimativas e premissas que apresentam risco significativo com probabilidade de causar ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para os próximos exercícios sociais, estão relacionadas com os temas a seguir: 3.1. Estimativas contábeis da Companhia: a) Reconhecimento de receita: A Companhia e suas controladas usam o método de POC para apropriar as receitas de seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária, loteamento urbano e na prestação de serviço. O uso desse método requer que se estime os custos a serem incorridos até o término da construção, constituição do condomínio e entrega das chaves das unidades imobiliárias pertencentes a cada empreendimento de incorporação imobiliária, e os revise a cada data de preparação de seus relatórios de informações financeiras, para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos, definindo assim a proporção de receita contratual a ser reconhecida. *Impairment* de contas a receber e provisão para distratos: As vendas de unidades são realizadas durante o período de construção, ao final da qual ocorre a liquidação do saldo pelo cliente através da obtenção de financiamento junto às instituições financeiras ou, em alguns casos, efetuada a alienação fiduciária do bem como garantia do saldo a receber, não havendo expectativa de perda que requeira a constituição de provisão para créditos de liquidação duvidosa. Quando se observa deterioração do crédito por parte dos compradores entre a data da venda e a data de obtenção do financiamento, determinados contratos são objeto de cancelamento ("distratos"), motivo pelo qual uma provisão pode ser necessária para fazer face a margem de lucro apropriada de contratos firmados que: (i) por ocasião do reconhecimento da receita: a Companhia e suas controladas monitoram a inadimplência de 100% de seus contratos e, para aqueles que apresentam evidências objetivas de *impairment*, reconhece a provisão para distratos, afetando as rubricas (i) no resultado de Receita, Custo das vendas realizadas; (ii) no ativo de Contas a receber de clientes e Estoques; e (iii) no passivo, de provisão para distratos(na rubrica de Provisões), correspondente ao eventual passivo financeiro devido para devolução de parcela dos valores recebidos; e (ii) sobre o ativo financeiro registrado por ocasião do reconhecimento da receita: uma provisão é constituída para distratos que, muito embora não apresentem evidências objetivas de *impairment* por ocasião do reconhecimento da receita, são esperados para os próximos 12 meses, levando em consideração, entre outros, as experiências passadas, afetando a rubrica no resultado de "Despesas operacionais" e no ativo de "Contas a receber de clientes". b) Provisões: A Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal dos negócios à investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária, direito do consumidor, dentre outras. O Grupo reconhece provisões e 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 internos e 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. Adicionalmente, as sociedades controladas estão sujeitas a determinação do imposto de renda e das contribuições: (i) social sobre o faturamento; (ii) ao Programa de Integração Social (PIS) e (iii) ao Financiamento da Seguridade Social (COFINS), tendo como base de cálculo as receitas, como definido na legislação tributária correspondente. Em alguns casos, é necessário um julgamento significativo para determinar a receita tributável, já que a mesma não coincide com a mesma reconhecida de acordo com as práticas contábeis utilizadas para a elaboração das demonstrações financeiras. A Administração da Companhia efetua os julgamentos, quando aplicável, apoiado em opiniões de seus consultores jurídicos. c) Redução ao valor recuperável do saldo de imóveis a comercializar: No mínimo ao final de cada exercício, a Companhia e suas controladas revisam o valor contábil de seus imóveis a comercializar para verificar se há alguma indicação de que tais ativos sofreram alguma perda por redução ao valor recuperável. Uma perda por redução ao valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo excede o seu valor recuperável, o qual é o maior entre o valor justo menos custos de venda. O cálculo do valor justo menos custos de venda é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado.

4. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Caixa e contas correntes	99	138	3.787	1.379
Aplicações financeiras (i)	-	-	1.353	201
	99	138	5.140	1.580

(i) Corresponde, substancialmente, a aplicações em Certificados de Depósitos Bancários (CDB's), remunerados à taxa média de 50% em variação do Certificado de Depósito Interbancário – CDI em 31 de dezembro de 2024 (em 31 de dezembro de 2023 – remunerados à taxa média de 99,73%).

5. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Certificado de depósito bancário - CDB (i)	37.043	16.247	37.043	26.357
Fundos de investimento (ii)	-	-	403.698	352.383
Fundo exclusivo (ii)	239.101	176.121	-	-
Títulos do Tesouro Nacional (iii)	16.907	16.145	18.930	19.894
	293.051	208.513	459.671	398.634
Circulante	238.479	151.311	457.647	397.595
Não circulante	54.572	57.202	2.024	1.039

(i) Corresponde, substancialmente, a aplicações em Certificados de Depósitos Bancários (CDB's), remunerados à taxa média de 100,63% em variação do Certificado de Depósito Interbancário – CDI em 31 de dezembro de 2024 (em 31 de dezembro de 2023 – remunerados à taxa média de 99,73%). (ii) Refere-se ao: a) Fundo Melk Blue RF CP FI de renda fixa com crédito privado que possui liquidez diária e baixo risco de crédito. Sua carteira possui exposição em títulos públicos pós-fixados atrelados à Selic (cerca de 75%), e em títulos privados (cerca de 25% da carteira). A parcela de ativos de crédito privado é composta apenas por títulos emitidos por instituições financeiras de baixo risco de crédito (como Letras Financeiras de grandes bancos), havendo diversificação entre os emissores selecionados. O fundo não opera ativamente com risco de mercado e não permite alavancagem. Em 31 de dezembro de 2024, o fundo acumulou rentabilidade de 102% do CDI e, em 31 de dezembro de 2023, 101,59% do CDI; e (b) MLK Capital FIM CP com rentabilidade média de 80,15% do CDI, aplicando 100% no Fundo Planner FI Renda Fixa CP, composto por títulos públicos federais e financiamento de operações a termos de ações. (iii) Aplicação em títulos do Tesouro Nacional, indexados à SELIC. A controladora e determinadas sociedades controladas aplicam parcela de seus recursos no Fundo Melk Blue RF CP FI, Fundo exclusivo na Planner Investimento MLK Capital FIM CP, Fundo Volpi Mortage 1 FI e IMOB RS Fundo de Investimento, os quais também são apresentados de forma consolidada. A gestão de tesouraria do Grupo, que inclui a gestão dos Fundos exclusivos, leva em consideração o fluxo de caixa das atividades da Companhia e de suas sociedades controladas para efetuar a seleção de suas aplicações, não havendo intenção de resgate em períodos inferiores a 90 dias no momento em que são efetuadas, motivo pelo qual essas aplicações não foram classificadas na rubrica de "Caixa e equivalentes de caixa", adicionalmente às considerações feitas para cada tipo de título. Consequentemente, na demonstração dos fluxos de caixa estão apresentados na rubrica "Atividades de investimento" como parte das variações do capital circulante. As aplicações financeiras em CDBs estão classificadas como ativos financeiros ao custo amortizado e a carteira dos Fundos Exclusivos a valor de mercado, sendo as variações dos valores justos registradas no resultado na rubrica "Receitas financeiras".

6. CONTAS A RECEBER

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Em repasse bancário	-	-	191.257	146.546
Financiamento próprio	-	-	237.265	199.417
Provisão para distratos (nota 12)	-	-	(20.854)	(14.582)
Empreendimentos concluídos	-	-	407.668	331.381
Receita apropriada	-	-	1.695.181	1.612.258
Parcelas recebidas	-	-	(1.178.475)	(1.076.543)
Reclassificação para adiantamentos de clientes (nota 11)	-	-	190.775	137.441
Contas a receber pela venda de imóveis	-	-	707.481	673.156
Provisão para distratos (nota 12)	-	-	(11.702)	(8.899)
Ajuste a valor presente	-	-	(32.885)	(21.289)
Empreendimentos em construção	-	-	662.894	642.968
Provisão para créditos de liquidação duvidosa e IFRS 9 (nota 12)	-	-	(20.558)	(30.738)
Contas a receber pela venda de imóveis (concluídos e em construção)	-	-	1.050.004	943.611
Outras contas a receber	219	5.161	74.756	75.792
Contas a receber apropriadas	219	5.161	1.124.760	1.019.403
Circulante	-	5.161	705.111	709.843
Não circulante	219	-	419.649	309.560

As contas a receber dos empreendimentos concluídos e as contas a receber apropriadas dos empreendimentos em construção estão deduzidos do ajuste a valor presente, a taxa de 6,94% (5,64% em 31 de dezembro 2023). A análise de vencimentos do total das parcelas a receber dos contratos de venda das unidades concluídas e não concluídas, sem considerar os efeitos de ajuste a valor presente, pode ser demonstrada conforme segue, por ano de vencimento:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Vencidas	-	-	67.071	99.886
A vencer:				
2024	-	-	-	689.793
2025	219	5.161	712.124	430.922
2026	-	-	528.089	233.821
2027	-	-	324.385	57.992
2028 em diante	-	-	366.576	187.509
	219	5.161	1.998.244	1.699.923
Contas a receber apropriado	5.161	5.161	945.226	881.677
Contas a receber a apropriar	-	-	1.053.018	818.246

As contas a receber apropriadas estão líquidas das parcelas classificadas em adiantamentos de clientes. Adicionalmente, não considera os efeitos da provisão para distratos e de ajuste a valor presente. Os valores referentes a "receita apropriada" e "parcelas recebidas", anteriormente demonstradas, consideram as operações de terrenos obtidos em permuta por unidades imobiliárias dos empreendimentos. A análise do saldo contábil vencido de contas a receber de clientes está apresentada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Vencidas:				
Até três meses	-	-	13.061	36.383
De três a seis meses	-	-	2.316	4.479
Acima de seis meses	-	-	26.071	18.374
Imóveis concluídos	-	-	41.448	59.236
Vencidas:				
Até três meses	-	-	19.141	32.954
De três a seis meses	-	-	2.587	1.265
Acima de seis meses	-	-	3.894	6.431
Imóveis em construção	-	-	25.622	40.650