

# Patrimar Engenharia S.A

**Demonstrações Financeiras  
individuais e consolidadas em 31 de  
dezembro de 2024 e relatório do  
auditor independente**



## Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras .....	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balanço patrimonial .....	7
Demonstrações dos resultados .....	8
Demonstrações dos resultados abrangentes.....	9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....	10
Demonstrações dos fluxos de caixa .....	11
Demonstrações do valor adicionado.....	12
Notas explicativas as demonstrações financeiras.....	13



Shape the future  
with confidence

Edifício Statement  
Avenida do Contorno, 5.800  
16º e 17º andares - Savassi  
30110-042 - Belo Horizonte - MG - Brasil  
Tel: +55 31 3232-2100  
ey.com.br

## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

Aos

Acionistas e Administradores da

**Patrimar Engenharia S.A.**

Belo Horizonte – MG

### **Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM**

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Patrimar Engenharia S.A. (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 nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia 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 e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

### **Base para opinião**

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

## **Ênfase**

Conforme descrito na nota explicativa 2.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), 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 manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

## **Principais assuntos de auditoria**

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

### *Reconhecimento de receitas de unidades imobiliárias não concluídas e de serviços de construção*

Conforme mencionado nas notas explicativas 2.19 (a), 25 e 30, a Companhia e suas controladas reconhecem suas receitas dos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas e as receitas de prestação de serviços de construção utilizando-se do método de Porcentagem de Conclusão - “POC” (*Percentage of Completion*). De acordo com CPC 47 / IFRS 15 - Receita de contrato com cliente e com o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação deste Pronunciamento Técnico, o reconhecimento de receita da Companhia e suas controladas requer a mensuração do progresso da Companhia em relação ao cumprimento da obrigação de performance satisfeita ao longo do tempo.



Shape the future  
with confidence

O método POC requer que a diretoria da Companhia estime os custos a incorrer até a conclusão da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias vendidas dos empreendimentos de incorporação imobiliária e de cada etapa dos serviços de construção. A partir daí, com base nos custos incorridos e nas condições contratuais, estima-se o valor justo das receitas de vendas que serão reconhecidas em cada período, na proporção em relação ao que foi estimado.

Devido à relevância, complexidade e julgamentos envolvidos na determinação das receitas de vendas e serviços de construção a serem reconhecidas, e o risco de impactos relevantes no resultado de cada período que essas mudanças de estimativas podem trazer, consideramos este assunto significativo para nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) obtenção do entendimento do desenho dos controles internos chave relacionados ao reconhecimento da receita de venda de unidades imobiliárias não concluídas e prestação de serviços de construção, que compreendem a elaboração, revisão e aprovação tempestiva dos orçamentos de custos a incorrer; (b) envolvimento de especialistas em avaliação patrimonial para auxílio na identificação de evidências contrárias à estimativa de custos a incorrer, análise dos estágios de execução de determinadas obras, e verificação da razoabilidade do período previsto para sua conclusão nos respectivos orçamentos da Companhia e suas controladas em relação à realidade das operações; (c) confronto dos registros auxiliares do POC com os saldos contábeis, cálculo independente dos valores das receitas de venda de unidades imobiliárias não concluídas e serviços de construção e inspeção, por amostragem, de documentos que suportam as unidades vendidas e os orçamentos de custos a incorrer considerados no POC; (d) teste por amostragem dos custos incorridos, onde foram inspecionados contratos, pagamentos realizados e documentos que corroboram essas transações; e (e) realização de procedimentos analíticos para avaliar mudanças significativas nas margens e orçamentos dos empreendimentos imobiliários para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 em comparação ao exercício anterior. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações da Companhia sobre este assunto.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos aceitáveis as estimativas preparadas pela diretoria para o reconhecimento das receitas de venda de unidades imobiliárias não concluídas e prestação de serviços de construção, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas 2.19 (a), 25 e 30, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

## **Outros assuntos**

### *Demonstrações do valor adicionado*

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado, individual e consolidada, foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

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

A diretoria da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras 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.

### **Responsabilidades da diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

A diretoria da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.



Shape the future  
with confidence

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a diretoria 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 financeiras, a não ser que a diretoria 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 financeiras.

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras 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 detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte 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 financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria.

- Concluimos sobre a adequação do uso, pela diretoria, 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 financeiras 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 financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Belo Horizonte (MG), 13 de março de 2025.

ERNST & YOUNG  
Auditores Independentes S/S Ltda.



CRC-SP015199/O  
Bruno Costa Oliveira  
Contador CRC-BA031359/O





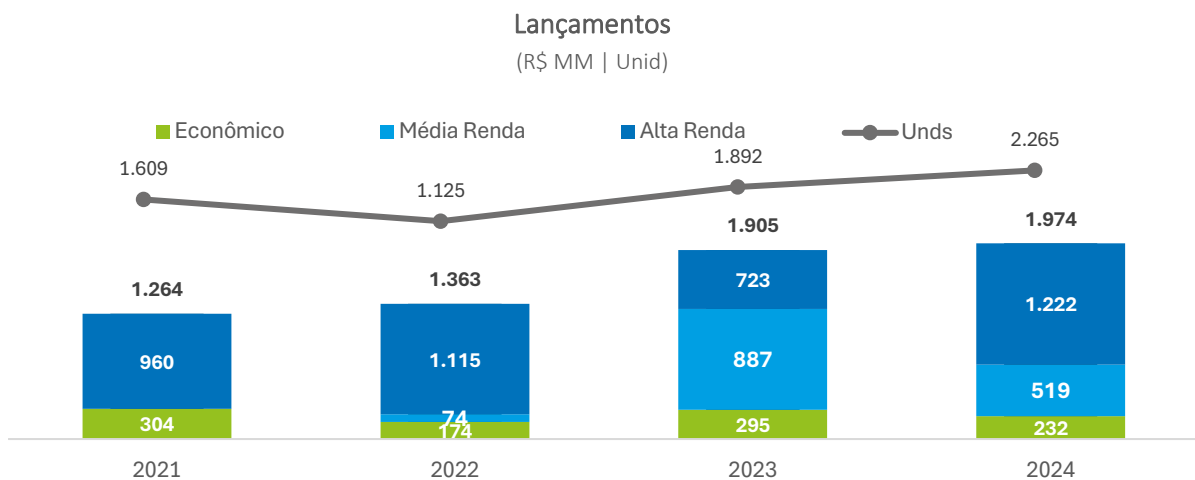
## Relatório da Administração

Encerramos o ano de 2024 com bons resultados, tanto no front operacional quanto no front financeiro. Apesar dos desafios que se apresentam no cenário macroeconômico brasileiro, com altas taxas de juros, inflação desancorada e um quadro de *funding* mais desafiador, o Grupo Patrimar vem se aproveitando da ainda presente forte demanda no segmento de alto padrão, bem como na força da demanda reprimida do segmento econômico. Contudo, temos sido mais cautelosos nas novas ofertas, acompanhando o ritmo de novos lançamentos no mercado dentro daquilo que é absorvível por cada mercado que o Grupo atua.

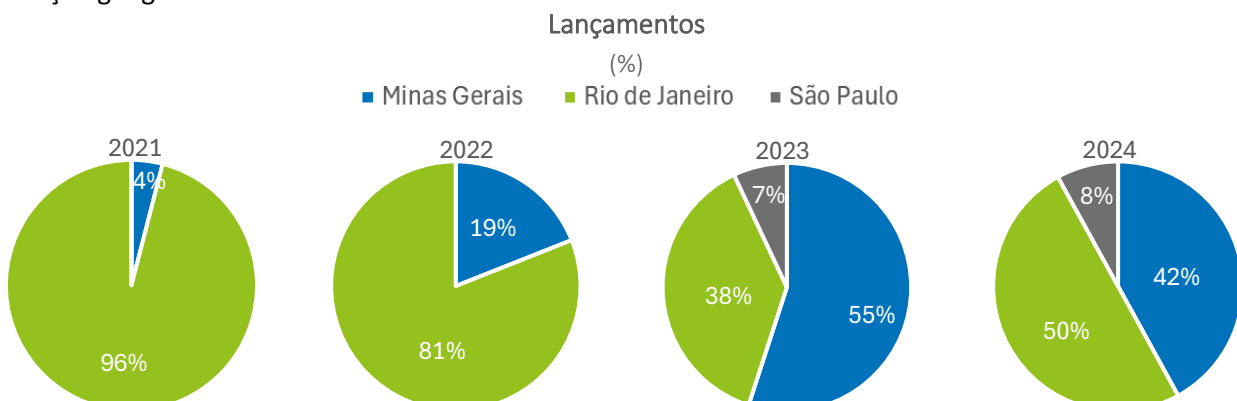
Esperamos que o ano de 2025 seja ainda mais desafiador que o ano de 2024, dado que entramos nesse exercício já com uma volatilidade bastante grande e expectativas desancoradas. Estamos animados com os negócios, contudo cautelosos e comedidos nas relações risco e retorno. Vamos focar em geração de caixa, melhora do nosso ciclo financeiro e aumento do nosso retorno aos acionistas.

### Escala e Diversificação

Crescemos a um CAGR de 16% em VGV lançado desde 2021, chegando a quase R\$2Bi. Aumentamos consideravelmente os lançamentos no segmento média renda, cumprindo o plano de diversificar a oferta de produtos no mercado, atendendo a demanda de ainda mais clientes.

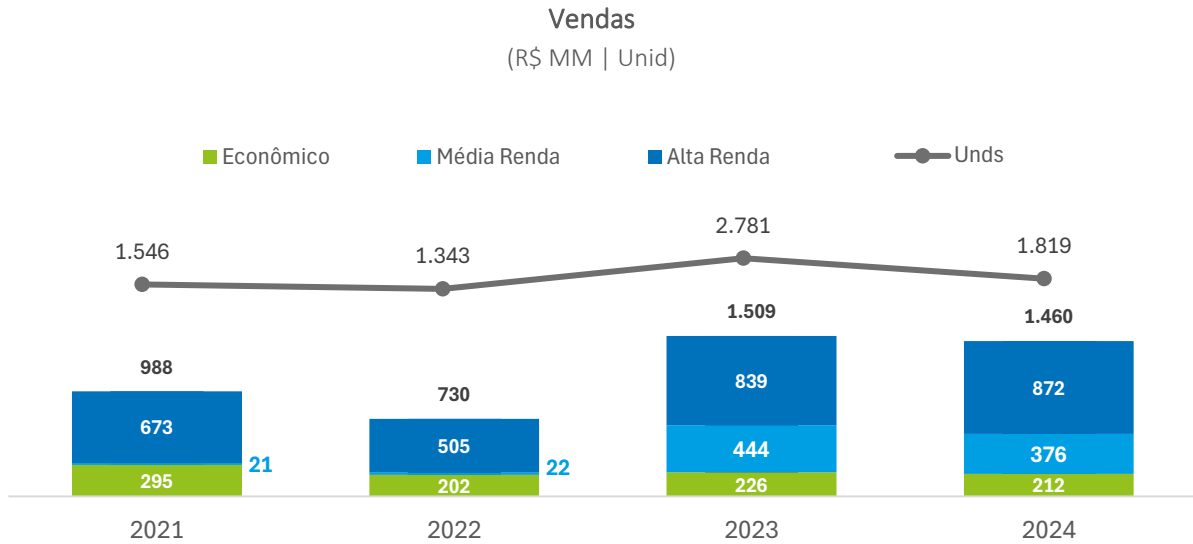


Além disso, 8% dos lançamentos ocorreram no estado de São Paulo, fortalecendo nosso compromisso com a diversificação geográfica.

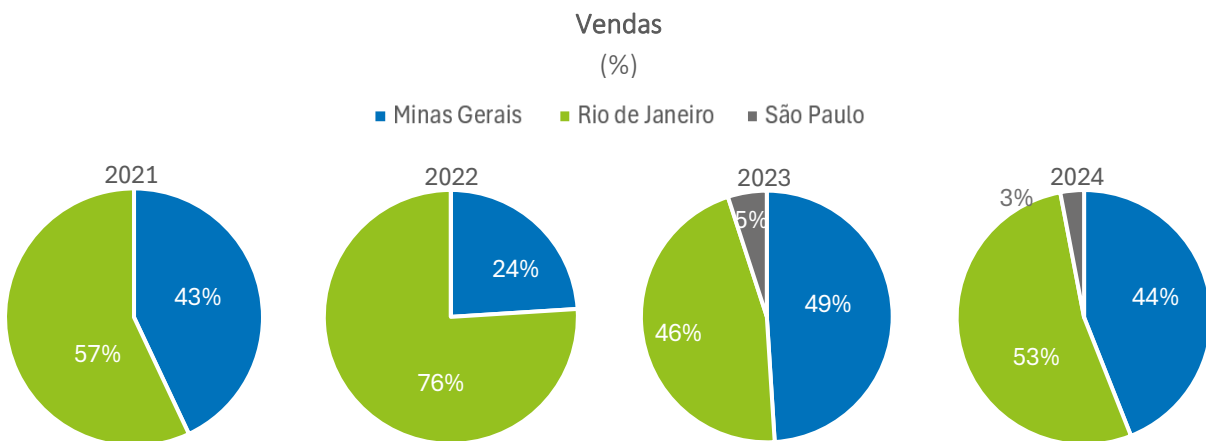




Cresemos nosso VGV de vendas a um CAGR de 14% desde 2021. Aumentamos significativamente nossa diversificação em empreendimentos de média renda, com um CAGR superior a 160% nas vendas desse segmento no período. Mantemos um valor de vendas relevante no segmento de alta renda e estabilidade nas vendas dos produtos MCMV.



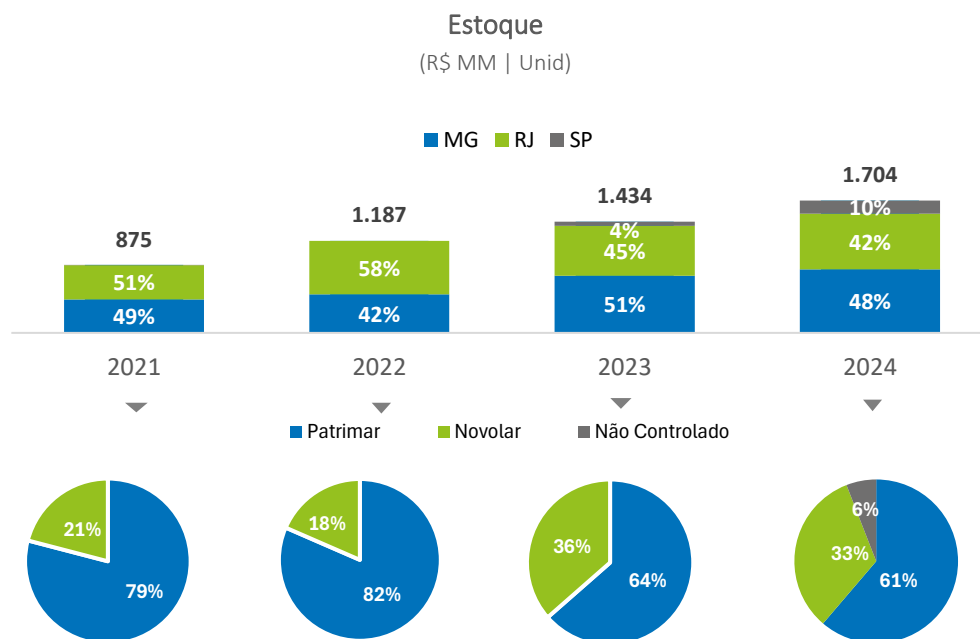
Temos alcançado novos mercados com vendas no interior de São Paulo de produtos Novolar focados em média renda.



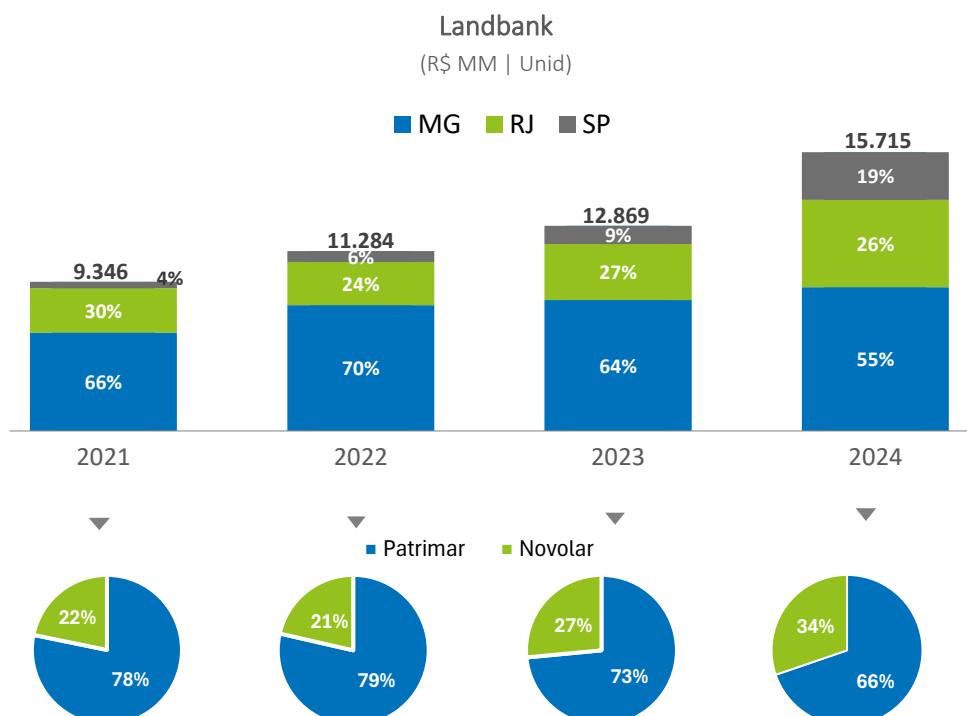
Ao longo dos anos, ampliamos consistentemente a participação do Grupo Patrimar nas vendas, alcançando 94% em 2024, um avanço significativo em relação aos 85% registrados no ano anterior. Além disso, mantivemos um equilíbrio estratégico entre a venda de produtos em estoque e unidades lançadas em períodos anteriores. O VSO anual de 47% em 2024 reforça que nosso crescimento ocorreu de forma sustentável e operacionalmente eficiente.



Com uma boa absorção dos nossos produtos pelo mercado e pela força de vendas, nossos estoques continuam em níveis enxutos, mesmo com constantes lançamentos. Com destaque para o volume de estoque concluído de 2% em relação ao estoque total ao final de 2024. Mais de 77% do aging do estoque está concentrado em empreendimentos lançados nos últimos 18 meses, refletindo a eficiência na gestão de vendas e renovação de portfólio.



Continuamos aumentando nosso landbank refletindo uma estratégia planejada de expansão para garantir a sustentabilidade e o crescimento de nossas operações no longo prazo. A participação do Grupo Patrimar no Landbank é de 78%.



## ESG

Seguimos avançando de forma consistente na agenda ESG, reafirmando nosso compromisso com a sustentabilidade, o impacto social positivo e a excelência em governança corporativa.

No âmbito de empreendimentos sustentáveis, 66% do VGV em obras obtiveram certificações reconhecidas no mercado, avançando em direção à meta de 70%. Além disso, seguimos garantindo que todas as nossas obras mantenham classificações internas de sustentabilidade, reafirmando nosso compromisso com práticas construtivas responsáveis. Avançamos significativamente na certificação de nossos empreendimentos com a conquista do primeiro Selo Casa Azul em um projeto do segmento econômico, reafirmando nosso propósito de levar práticas sustentáveis para diferentes perfis de moradia. No segmento de alta renda, ampliamos nossa carteira de empreendimentos certificados pelo EDGE, consolidando nosso posicionamento na construção de imóveis mais eficientes e responsáveis.



Dentre as principais conquistas do ano, também destacamos a emissão do nosso Inventário de Gases de Efeito Estufa (GEE) referente a 2023, reforçando a transparência na mensuração de nossas emissões. Além disso, neutralizamos 100% dos eventos promovidos pela Companhia, antecipando em dois anos o compromisso inicialmente projetado para 2026.



Publicamos nosso segundo Relatório de Sustentabilidade, reforçando nosso compromisso com a transparência e a governança ESG. Ampliamos o escopo das informações divulgadas, oferecendo uma visão mais detalhada de nosso desempenho ambiental, social e de governança. Além disso, aprimoramos a aderência às melhores práticas do mercado, incorporando as diretrizes do Sustainability Accounting Standards Board (SASB) e do Global Reporting Initiative (GRI).



Para acessar o relatório, [clique aqui](#).

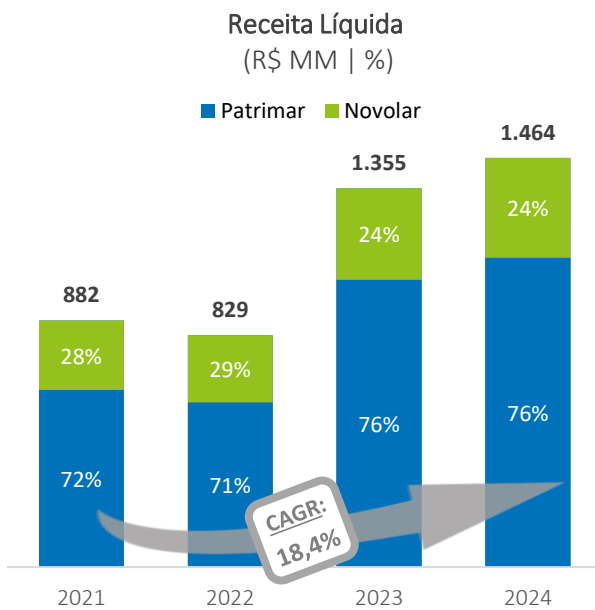
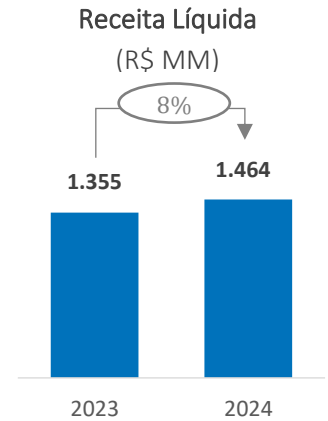
Para 2025, daremos continuidade ao nosso compromisso com a sustentabilidade, nossos esforços.





## Desempenho Financeiro

Em 2024, a Construtora Patrimar apresentou um desempenho financeiro com um leve crescimento de 8% na receita, alcançando R\$ 1,5 bilhão. A receita líquida do ano advém majoritariamente de empreendimentos lançados em anos anteriores, cujo efeito das receitas pelo andamento das obras (PoC) será verificado nos próximos anos. Diferente disso, o volume de vendas foi impulsionado principalmente pelos lançamentos de 2024, contrastando com os estoques de lançamentos de anos anteriores. Com a manutenção do patamar de crescimento da Companhia nos próximos anos, espera-se que a receita líquida cresça impulsionada pelo avanço das obras.



A receita líquida das marcas manteve mix estável em relação a 2023, sendo que a marca Novolar foi fortemente impactada pelo alongamento no processo de aprovação dos empreendimentos do segmento econômico no Rio de Janeiro, devido a restrições da Prefeitura local. No entanto, considerando o ciclo de aprovação dos investimentos feitos pelo Grupo no estado de São Paulo nos últimos anos, há uma expectativa de crescimento da receita líquida da Novolar no mix consolidado nos próximos anos. Esse crescimento, contudo, pode ser limitado pelo cenário macroeconômico, incluindo taxas de juros, emprego, renda e *funding*, especialmente para o segmento de média renda.

A Companhia está focada na melhora da rentabilidade do negócio, um pilar fundamental de sua atuação. Essas ações incluem a consolidação de um patamar de lançamentos, a revisão do portfólio de empreendimentos e melhorias nos processos internos de gestão de produto e engenharia. Esse trabalho teve início em 2024 e busca ganhos de margem bruta e ROE. A retomada desse crescimento começará em 2025, com efeitos sendo percebidos de forma gradual ao longo dos próximos anos.

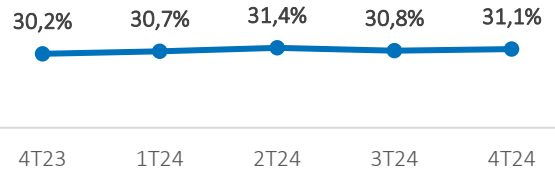
Os investimentos feitos nos anos anteriores mudaram significativamente o patamar do Grupo, o que permitiu um crescimento tão expressivo em vendas, lançamentos e estoques, além do aumento do Landbank. A 6ª emissão de dívida, realizada em novembro de 2024, contribuiu para o alongamento do perfil da dívida, reduzindo pressões de curto prazo. A Companhia segue atenta a oportunidades de pré-pagamento e refinanciamento estratégico, visando otimizar sua estrutura de capital.



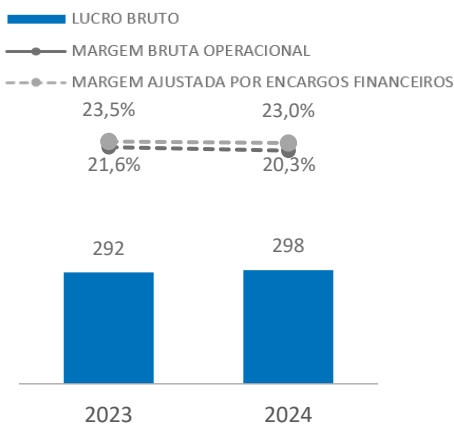
## Rentabilidade

As margens brutas dos nossos empreendimentos, excluindo os encargos financeiros alocados no custo vinculados a financiamentos à construção, têm apresentado melhorias consistentes nos últimos trimestres. Essa evolução se reflete tanto na verificação das margens brutas das vendas realizadas quanto na margem backlog, correspondente ao resultado a apropriar.

Margem A Apropriar<sup>1</sup>  
(%)

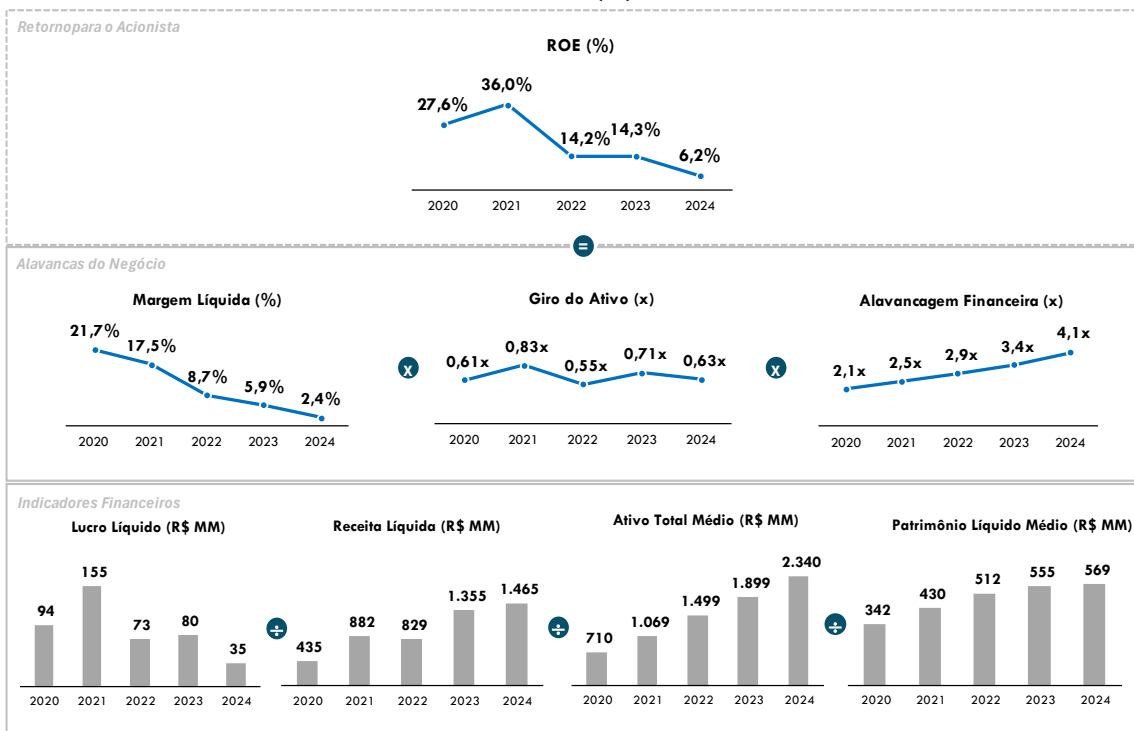


### Lucro Bruto e Margem Bruta Operacional (R\$ MM e %)



No último trimestre de 2024 realizamos uma revisão abrangente dos nossos custos de construção, considerando o cenário de inflação mais elevada e o aumento dos custos de mão de obra acima das nossas previsões originais. Em função disso, promovemos ajustes nas estimativas de custos para a conclusão de determinados empreendimentos que se encontram em fase avançada de obras, especialmente nas etapas de acabamento, que são mais intensivas em mão de obra. Embora esse impacto não seja material no resultado total dos empreendimentos, a dinâmica do registro contábil fez com que houvesse um reflexo no desempenho financeiro de 2024. Adicionalmente, elevamos as expectativas de inflação embutidas nos empreendimentos do segmento econômico, garantindo maior aderência ao contexto macroeconômico e preservação da rentabilidade futura.

### ROE (%)



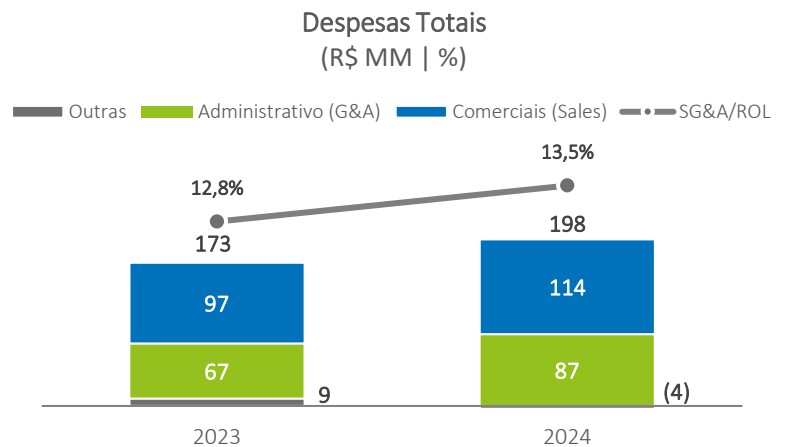


Atualmente, nossos financiamentos à construção apresentam um custo médio de aproximadamente 83% do CDI (com base no CDI médio de 2024). Com a conclusão do ciclo de alguns grandes empreendimentos e a consequente liquidação dos financiamentos ao longo deste ano e dos próximos, somado ao custo de captação em patamar mais elevado, projetamos um aumento no custo dos encargos de financiamento à construção nos próximos anos, o que poderá impactar negativamente nossos resultados.

Apesar desse cenário, a Companhia mantém uma estrutura enxuta e eficiente na gestão das despesas operacionais. Além disso, com a recuperação da margem bruta para os níveis esperados, esperamos também a retomada do ROE aos patamares históricos da Companhia.

### Despesas

Em 2024, a Patrimar registrou um aumento geral das Despesas Totais quando comparado com o ano anterior. Corroborando com o crescimento da Companhia, as Despesas Administrativas se destacam como reflexo da demanda de estrutura e quadro de pessoal que são constantemente investidos.



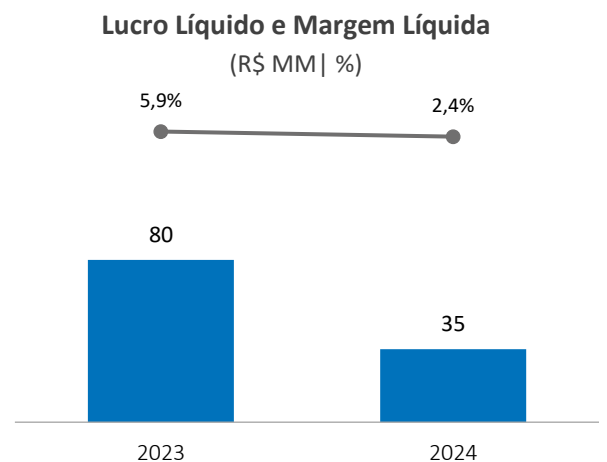
### Resultado Financeiro

Receitas Financeiras	2024	2023	Δ %
Atualização monetária e juros contratuais	6.492	3.356	93,4%
Juros sobre aplicações financeiras	45.078	45.741	-1,4%
Outras receitas financeiras	1.394	719	93,9%
<b>Total</b>	<b>52.964</b>	<b>49.816</b>	<b>6,3%</b>
Despesas Financeiras	2024	2023	Δ %
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(74.681)	(49.520)	50,8%
Débitos de encargos e tarifas bancárias	(12.984)	(5.793)	124,1%
Outras despesas financeiras	(4.492)	4	-112400,0%
<b>Total</b>	<b>(92.157)</b>	<b>(55.309)</b>	<b>66,6%</b>
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(39.193)</b>	<b>(5.493)</b>	<b>613,5%</b>

A redução do resultado financeiro decorre do aumento das despesas associadas às operações de captação e ao pré-pagamento de dívidas, medidas adotadas com o objetivo de reduzir os custos mensais dos empréstimos.

### Lucro Líquido

Em 2024, o lucro líquido da Companhia registrou uma redução de 55%, com a margem líquida passando de 5,9% para 2,4%. Esse desempenho foi impactado, principalmente, pelo resultado do quarto trimestre, que apresentou um prejuízo de R\$ 10 milhões, refletindo os ajustes nos custos das obras e o impacto das despesas financeiras durante o ano, conforme mencionado anteriormente.

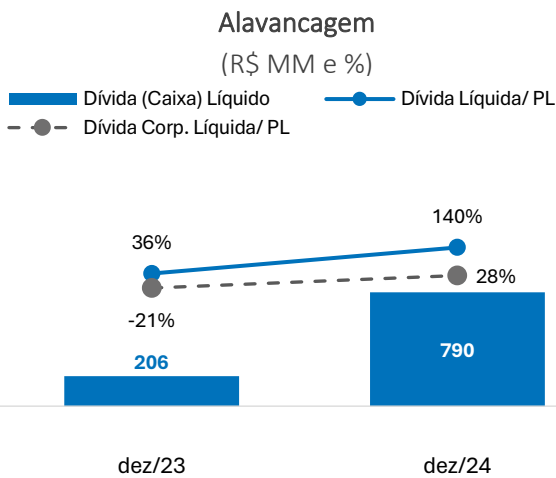
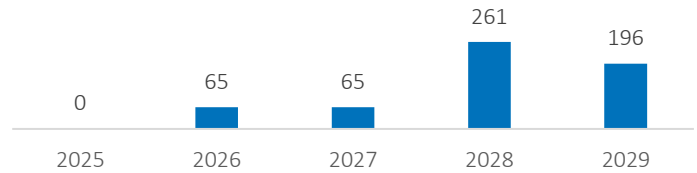




## Alavancagem, Liquidez e Disciplina Financeira

A Companhia mantém um cronograma de endividamento corporativo bem estruturado, sem pressões relevantes de curto prazo. Nosso passivo está integralmente atrelado ao CDI e contamos com um nível de caixa que cobre 73% dessas obrigações, proporcionando uma proteção significativa contra grandes variações nas taxas de juros.

Amortização da Dívida Corporativa (R\$ MM)

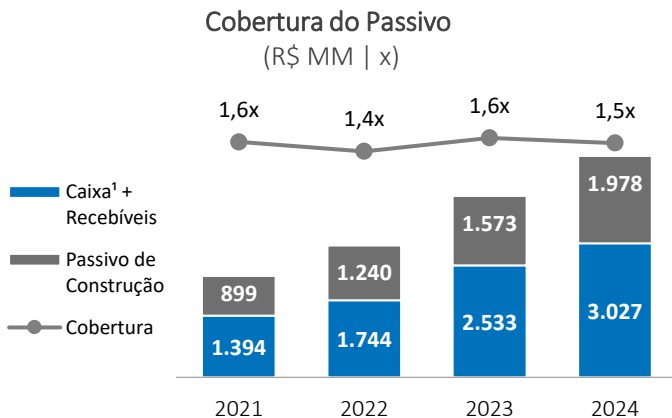


O aumento do endividamento se dá pelo ciclo de investimentos que vem sendo realizados pelo Grupo nos últimos anos e tem sido muito focado em financiamento à construção do que em dívida corporativa. Basicamente a variação da nossa dívida líquida no ano se dá pelo aumento do financiamento à construção, muito em função dos investimentos em dois empreendimentos de grande porte no Rio de Janeiro, sendo erguidos quase que simultaneamente, e que tem previsão de conclusão em 2025.

Seguimos focados na geração de caixa, e 2025 marca o início das entregas das obras lançadas dentro do ciclo de crescimento iniciado em 2021.

Continuamos a apresentar um indicador de cobertura de passivo de construção saudável, o que indica que com a estabilização de crescimento no patamar atual, conforme mencionado anteriormente, a geração de caixa e de desalavancagem nos próximos anos é esperada.

Cash Burn (R\$ MM)



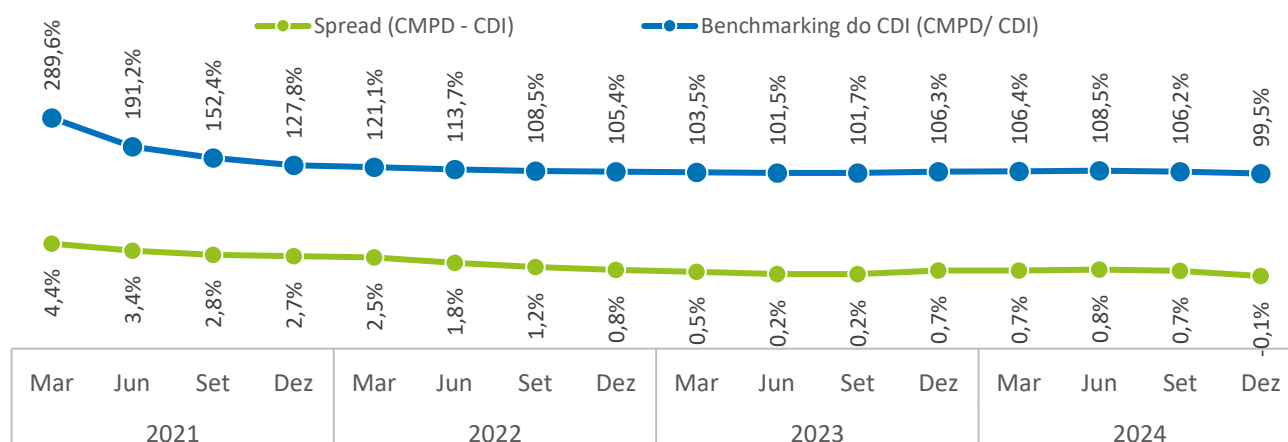
Considerando que boa parte do nosso passivo é pré-fixado e foram contratados em momentos melhores de mercado, nosso custo de dívida ficou no ano de 2024 em 99% do CDI do ano de 2024, sendo a ponta final abaixo do CDI desalavancagem nos próximos anos é esperada.

Considerando que boa parte do nosso passivo é pré-fixado e foram contratados em momentos melhor nos próximos anos é esperada.





Custo Médio da Dívida Total (%)



## Administração e Pessoal

Em relação à gestão da Companhia, o Conselho de Administração se mantém o mesmo desde 2023 e é composto por:

Executivo	Cargo
Heloisa Magalhães Martins Veiga	Presidente
Renata Martins Veiga Couto	Membro Efetivo
Renata Maria Paes de Vilhena	Membro Independente
Fernando Antônio Moreira Calaes	Membro Independente
Milton Loureiro Junior	Membro Independente

No âmbito da Diretoria Executiva, houve uma mudança em relação ao ano anterior: a Diretoria de Novos Negócios deixou de existir.

Executivo	Cargo
Alexandre Araujo Elias Veiga	Diretor Presidente / CEO
Lucas Felipe Melo Couto	Diretor Executivo Comercial e Marketing
Felipe Enck Gonçalves	Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores
Alexandre Lara Nicácio	Diretor Executivo Técnico
Renata Martins Veiga Couto	Diretora Executiva de Produto
Ronaldo Rabelo Leitão de Almeida	Diretor Executivo de Obras
Farley Rafael Capuchinho de Ornelas	Diretor Executivo de Produção Novolar
Paulo Samarco Araujo	Diretor Executivo Regional Rio de Janeiro
Patrícia Martins Veiga	Diretora Executiva de Inovação e ESG
Silvano Aragão	Diretor Executivo de Desenvolvimento Humano



Já o Comitê de Auditoria, Compliance e Risco, assim como o Conselho de Administração, segue sem alterações:

Executivo	Cargo
Fernando Antônio Moreira Calaes	Coordenador do Comitê
Jonathan Lemos Brasileiro	Membro Efetivo
Débora Christine da Cruz Gomes	Membro Efetivo

## Dividendos

---

O Estatuto Social da Companhia prevê que 25% do lucro líquido, após deduzido a constituição da Reserva Legal, será creditado como dividendos mínimos obrigatórios. A parcela retida do lucro será posteriormente destinada em deliberação dos acionistas.

Em 26 de abril de 2024, em Assembleia Geral Ordinária, foi destinado o montante de R\$ 12.265 mil aos acionistas a título de dividendos mínimos obrigatórios, referente ao lucro líquido ajustado do exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, acrescidos de dividendos extraordinários do montante de R\$ 4.285 mil.

## Relacionamento com Auditores Independentes

---

A política da Companhia na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade. Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03, informamos que os nossos auditores independentes – Ernst & Young Auditores Independentes (“EY”) – prestaram em 2024 serviços que não os relacionados à auditoria externa relativos a emissão de Carta Conforto (*Confort Letter*) sobre informações contábeis e financeiras individuais e consolidadas no prospecto referente as 5ª e 6ª Emissões de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações que serviram como lastro para Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI). No caso da EY, considerando que os serviços e procedimentos pré-acordados, conforme carta de contratação, não se confundem com o objeto e procedimentos de uma auditoria ou revisão das demonstrações financeiras da Companhia de acordo com as normas de auditoria/revisão aplicáveis no Brasil, a EY entende que a prestação de outros serviços pré-acordados não afeta a independência e a objetividade necessárias ao desempenho dos serviços de auditoria externa.



## Balço patrimonial

### Exercício findo em

Em milhares de reais

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
<b>Ativo</b>					
<b>Ativo circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	6	34.210	35.735	302.281	425.150
Títulos de valores mobiliários	7	437	30.633	135.801	171.956
Contas a receber de clientes	8	1.486	10.905	523.613	274.411
Imóveis a comercializar	9	101	31	553.337	471.124
Tributos a recuperar		7.667	5.495	28.027	20.847
Despesas antecipadas	10	5.258	5.179	45.548	34.239
Outras contas a receber		352	7.303	14.569	26.290
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>49.511</b>	<b>95.281</b>	<b>1.603.176</b>	<b>1.424.017</b>
<b>Ativo não circulante</b>					
Aplicações financeiras restritas	6	3.203	2.905	3.203	2.905
Contas a receber de clientes	8	18.864	10.899	664.073	497.867
Imóveis a comercializar	9	23.090	10.717	101.033	61.222
Depósitos judiciais	21	126	83	773	757
Partes relacionadas	11	396.467	298.920	85.839	32.332
Impostos diferidos ativos		-	-	1.825	2.247
Instrumentos financeiros	5	213	-	213	-
<b>Total do ativo realizável a longo prazo</b>		<b>441.963</b>	<b>323.524</b>	<b>856.959</b>	<b>597.330</b>
Investimentos	12	648.273	523.273	32.569	26.506
Imobilizado	13	17.365	9.981	50.700	50.116
Intangível	14	11.319	8.248	11.319	8.319
Direito de uso de arrendamento	16	13.592	1.268	14.982	5.006
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>1.132.512</b>	<b>866.294</b>	<b>966.529</b>	<b>687.277</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>1.182.023</b>	<b>961.575</b>	<b>2.569.705</b>	<b>2.111.294</b>
<b>Passivo e patrimônio líquido</b>					
<b>Passivo Circulante</b>					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	15	10.218	70.255	265.431	164.443
Arrendamentos	16	3.223	1.089	3.714	3.540
Fornecedores	17	7.236	2.667	109.507	130.750
Salários e encargos sociais		10.464	10.789	20.632	19.880
Obrigações tributárias	18	1.016	1.194	6.726	8.222
Obrigações por compra de imóveis	19	-	-	33.210	27.650
Dividendos a pagar		7.572	-	7.572	-
Adiantamentos de clientes	20	55	12.455	256.005	247.098
Provisão para manutenção de imóveis	22	93	1.406	2.005	2.696
Tributos correntes com recolhimento diferido	18	305	28	22.531	11.965
Outras contas a pagar		86	88	2.754	1.376
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>40.268</b>	<b>99.971</b>	<b>730.087</b>	<b>617.620</b>
<b>Passivo não circulante</b>					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	15	587.713	407.000	962.969	638.433
Arrendamentos	16	10.144	245	11.136	1.699
Obrigações por compra de imóveis	19	-	-	87.889	27.309
Adiantamentos de clientes	20	-	-	124.647	176.875
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	21	1.598	2.880	4.462	8.950
Provisão para manutenção de imóveis	22	6.291	118	28.901	19.606
Tributos correntes com recolhimento diferido	18	-	-	27.856	20.472
Partes relacionadas	11	104.279	29.781	17.083	21.190
Provisão para passivo a descoberto	12	11.481	9.091	9.563	7.650
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>721.506</b>	<b>449.115</b>	<b>1.274.506</b>	<b>922.184</b>
<b>Total do passivo</b>		<b>761.774</b>	<b>549.086</b>	<b>2.004.593</b>	<b>1.539.804</b>
<b>Patrimônio líquido</b>					
Capital social	23	269.172	269.172	269.172	269.172
Reserva de capital		259	259	259	259
Reservas de lucro		150.818	143.058	150.818	143.058
Patrimônio líquido atribuível aos controladores		420.249	412.489	420.249	412.489
Participação dos não controladores		-	-	144.863	159.001
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>420.249</b>	<b>412.489</b>	<b>565.112</b>	<b>571.490</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>1.182.023</b>	<b>961.575</b>	<b>2.569.705</b>	<b>2.111.294</b>



## Demonstração do resultado

### Exercício findo em

Em milhares de reais

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
Receita operacional líquida	25	<b>1.870</b>	7.925	<b>1.464.532</b>	1.355.499
Custo dos imóveis vendidos	26	<b>(302)</b>	(342)	<b>(1.166.844)</b>	(1.063.099)
<b>Lucro bruto</b>		<b>1.568</b>	7.583	<b>297.688</b>	292.400
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>					
Gerais e administrativas	26	<b>(30.788)</b>	(25.688)	<b>(86.763)</b>	(66.731)
Com vendas	26	<b>(9.428)</b>	(8.958)	<b>(114.395)</b>	(97.441)
Resultado da equivalência patrimonial	12	<b>136.923</b>	121.980	<b>3.463</b>	(2.885)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	26	<b>6.069</b>	2.843	<b>3.528</b>	(8.927)
<b>Lucro operacional</b>		<b>104.344</b>	97.760	<b>103.521</b>	116.416
Receitas financeiras	28	<b>12.209</b>	4.649	<b>52.964</b>	49.816
Despesas financeiras	28	<b>(84.671)</b>	(50.771)	<b>(92.157)</b>	(55.309)
Resultado financeiro		<b>(72.462)</b>	(46.122)	<b>(39.193)</b>	(5.493)
<b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>		<b>31.882</b>	51.638	<b>64.328</b>	110.923
Imposto de renda e contribuição social	29	-	5	<b>(29.176)</b>	(31.411)
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<b>31.882</b>	51.643	<b>35.152</b>	79.512
Atribuível a:					
Acionistas da Companhia				<b>31.882</b>	51.643
Participação de não controladores				<b>3.270</b>	27.869
				<b>35.152</b>	<b>79.512</b>
Lucro básico por ação (em R\$)	24	<b>0,56906</b>	0,92177		
Lucro diluído por ação (em R\$)	24	<b>0,56906</b>	0,92177		

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras



**Demonstração dos resultados abrangente**

**Exercício findo em**

Em milhares de reais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
Lucro líquido do exercício	<b>31.882</b>	51.643	<b>35.152</b>	79.512
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente total do exercício	<b>31.882</b>	51.643	<b>35.152</b>	79.512
Atribuível a:				
Acionistas da Companhia			<b>31.882</b>	51.643
Participação dos não controladores			<b>3.270</b>	27.869
			<b>35.152</b>	79.512



**Demonstração das mutações do patrimônio líquido**

**Exercício findo em**

Em milhares de reais

	Atribuível aos acionistas da controladora							Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido
	Capital social	Reserva de Capital	Reservas de lucros		Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido			
			Reserva Legal	Reserva de Retenção					
<b>SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022</b>	<b>269.172</b>	<b>259</b>	<b>8.415</b>	<b>89.939</b>	<b>-</b>	<b>367.785</b>	<b>169.911</b>	<b>537.696</b>	
Aportes (retornos de capital) nas controladas	-	-	-	-	-	-	(38.779)	(38.779)	
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	51.643	51.643	27.869	79.512	
Destinação Lucro Líquido	-	-	-	-	-	-	-	-	
Constituição de reserva legal	-	-	2.582	-	(2.582)	-	-	-	
Retenção de lucros	-	-	-	49.061	(49.061)	-	-	-	
Dividendos pagos	-	-	-	(6.939)	-	(6.939)	-	(6.939)	
<b>SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023</b>	<b>269.172</b>	<b>259</b>	<b>10.997</b>	<b>132.061</b>	<b>-</b>	<b>412.489</b>	<b>159.001</b>	<b>571.490</b>	
Aportes (retornos de capital) nas controladas	-	-	-	-	-	-	841	841	
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	31.882	31.882	3.270	35.152	
Destinação Lucro Líquido	-	-	-	-	-	-	-	-	
Constituição de reserva legal	-	-	1.594	-	(1.594)	-	-	-	
Dividendos propostos	-	-	-	-	(7.572)	(7.572)	(18.249)	(25.821)	
Retenção de lucros	-	-	-	22.716	(22.716)	-	-	-	
Dividendos pagos	-	-	-	(16.550)	-	(16.550)	-	(16.550)	
<b>SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024</b>	<b>269.172</b>	<b>259</b>	<b>12.591</b>	<b>138.227</b>	<b>-</b>	<b>420.249</b>	<b>144.863</b>	<b>565.112</b>	

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras



## Demonstração dos fluxos de caixa

### Exercício findo em

Em milhares de reais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>				
Lucro líquido do exercício	31.882	51.643	35.152	79.512
<b>Ajustes para conciliar o lucro ao caixa gerado pelas atividades operacionais</b>				
Depreciações e amortizações	7.473	8.014	28.681	24.481
Ajuste a valor presente sobre contas a receber	-	(8)	16.699	27.346
Resultado de equivalência patrimonial	(136.923)	(121.980)	(3.463)	2.885
Provisão para manutenção de imóveis	1.411	2.188	15.316	13.343
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	84	1.273	4.157	10.050
Provisão para distratos	-	-	(801)	335
Provisão devedores duvidosos	-	-	3.953	826
Provisão de juros sobre empréstimos e financiamentos	73.037	48.805	110.331	74.699
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	(5)	12.820	(5.862)
Baixa na venda de ativo imobilizado	1.719	-	4.255	6.319
Rendimentos de títulos e valores mobiliários	(3.172)	-	(14.211)	(11.188)
Valor justo de instrumento financeiro	(213)	-	(213)	-
	<b>(24.702)</b>	<b>(10.070)</b>	<b>212.676</b>	<b>222.746</b>
<b>Varição nos ativos e passivos operacionais:</b>				
<b>Aumento / (redução) dos ativos e passivos</b>				
Contas a receber de clientes	1.454	5.637	(435.259)	(208.973)
Imóveis a comercializar	(12.443)	(2.695)	(122.024)	(21.804)
Tributos a recuperar	(2.172)	(2.187)	(6.758)	(6.776)
Outros ativos	6.829	(5.949)	396	(20.318)
Fornecedores	4.569	838	(21.243)	69.831
Salários e encargos sociais	(325)	4.580	752	7.848
Obrigações tributárias	99	25	19.990	52.012
Obrigações por compra de imóveis	-	(800)	66.140	8.268
Adiantamentos de clientes	(12.400)	12.142	(43.321)	(63.127)
Outros passivos	6.288	198	1.378	4.105
Valores pagos de manutenção de imóveis	(2.841)	(1.320)	(6.712)	(6.967)
Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários	(1.366)	(20)	(8.645)	(5.816)
	<b>(12.308)</b>	<b>10.449</b>	<b>(555.306)</b>	<b>(191.717)</b>
Juros pagos	(92.811)	(46.665)	(126.711)	(67.702)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(16.356)	(37.273)
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais</b>	<b>(129.821)</b>	<b>(46.286)</b>	<b>(485.697)</b>	<b>(73.946)</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS</b>				
Aplicação em títulos de valores mobiliários	(230.372)	(69.006)	(536.112)	(153.127)
Resgate de títulos de valores mobiliários	263.740	44.635	586.478	98.405
Movimentação de aplicações financeiras restritas	(298)	(241)	(298)	(241)
Adiantamentos a empresas ligadas	(23.049)	(144.438)	(57.614)	(17.820)
Aportes (retorno) de investimentos	14.313	24.942	(687)	334
Aquisição de ativo imobilizado e intangível	(16.850)	(4.591)	(31.519)	(42.297)
<b>Caixa líquido utilizado pelas atividades de investimentos</b>	<b>7.484</b>	<b>(148.699)</b>	<b>(39.752)</b>	<b>(114.746)</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>				
Valores recebidos de empréstimos e financiamentos	389.989	269.126	791.811	619.401
Amortização de principal de empréstimos e financiamentos e arrendamentos	(252.627)	(72.814)	(355.273)	(283.317)
Dividendos pagos	(16.550)	(13.600)	(16.550)	(13.600)
Distribuições a sócios não controladores, líquido	-	-	(17.408)	(38.779)
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento</b>	<b>120.812</b>	<b>182.712</b>	<b>402.580</b>	<b>283.705</b>
<b>Aumento (redução) líquido(a) de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(1.525)</b>	<b>(12.273)</b>	<b>(122.869)</b>	<b>95.013</b>
<b>MOVIMENTAÇÃO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>				
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	35.735	48.008	425.150	330.137
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	34.210	35.735	302.281	425.150
<b>Aumento (redução) líquido(a) de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(1.525)</b>	<b>(12.273)</b>	<b>(122.869)</b>	<b>95.013</b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras



**Demonstração do valor adicionado**  
**Exercício findo em**  
**Em milhares de reais**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
Receitas:				
Receita das vendas e serviços	2.314	8.372	1.496.458	1.384.667
	<b>2.314</b>	8.372	<b>1.496.458</b>	1.384.667
Insumos adquiridos de terceiros:				
Custo dos imóveis vendidos	(302)	(342)	(1.087.833)	(995.928)
Energia, serviços de terceiros e outros	33.467	18.935	(190.206)	(177.353)
	<b>33.165</b>	18.593	<b>(1.278.039)</b>	(1.173.281)
Valor adicionado bruto	<b>35.479</b>	26.965	<b>218.419</b>	211.386
Retenções:				
Depreciação e amortização	(7.473)	(7.598)	(28.681)	(21.744)
Valor adicionado líquido produzido	<b>28.006</b>	19.367	<b>189.738</b>	189.642
Valor adicionado recebido em transferência:				
Resultado de equivalência patrimonial	136.923	121.980	3.463	(2.885)
Receitas financeiras	12.209	4.649	52.964	49.816
	<b>149.132</b>	126.629	<b>56.427</b>	46.931
Valor adicionado total a distribuir	<b>177.138</b>	145.996	<b>246.165</b>	236.573
Distribuição do valor adicionado:				
Pessoal				
Remuneração	33.403	24.055	36.017	26.078
Encargos	11.996	8.638	12.590	9.116
Benefícios	14.039	10.110	11.200	8.110
	<b>59.438</b>	42.803	<b>59.807</b>	43.304
Impostos, taxas e contribuições:				
Federais	198	(11)	56.905	57.177
Municipais	949	790	2.144	1.271
	<b>1.147</b>	779	<b>59.049</b>	58.448
Remuneração de capitais de terceiros:				
Despesas financeiras	84.671	50.771	92.157	55.309
	<b>84.671</b>	50.771	<b>92.157</b>	55.309
Remuneração de capitais próprios:				
Lucro líquido do exercício	31.882	51.643	31.882	51.643
Destinação Lucro Líquido:				
Constituição de reserva legal	1.594	2.582	1.594	2.582
Dividendos propostos	7.572	-	7.572	-
Retenção de lucros	22.716	49.061	22.716	49.061
Participação dos não controladores nos lucros retidos	-	-	3.270	27.869
	<b>31.882</b>	51.643	<b>35.152</b>	79.512
Valor adicionado distribuído	<b>177.138</b>	145.996	<b>246.165</b>	236.573

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras





**Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

**1 Contexto operacional**

**1.1. Informações gerais**

A Patrimar Engenharia S.A. (“Patrimar” ou “Companhia”) é uma sociedade anônima de capital aberto com registro categoria A na Comissão de Valores Mobiliários - CVM, não listada. A Companhia está domiciliada no Brasil e sua sede está localizada na Rodovia Stael Mary Bicalho Motta Magalhães, 521, 17º andar, bairro Belvedere, Belo Horizonte, no Estado de Minas Gerais.

A Companhia, fundada em 1963, atua como incorporadora e construtora, com foco no desenvolvimento de empreendimentos residenciais com atuação primordial em Minas Gerais, Rio de Janeiro e em São Paulo. Em 2000 foi fundada a Construtora Novolar Ltda. (“Novolar”), subsidiária integral da Patrimar desde 1º de outubro de 2019, que veio para atender a classe média e programas sociais como Minha Casa Minha Vida e que hoje atua na área de incorporação, construção e comercialização de empreendimentos imobiliários em Minas Gerais, Rio de Janeiro e São Paulo.

Anteriormente, a Novolar já fazia parte do Grupo Patrimar através da participação direta dos mesmos acionistas pela empresa PRMV Participações S.A.

A Companhia e sua controlada Novolar desenvolvem atividades de incorporação e construção por meio de Sociedades em Conta de Participação (“SCPs”) e Sociedades de Propósito Específico (“SPEs”), no curso normal dos negócios como forma de viabilizar a formação de parcerias, permitir o acompanhamento individualizado dos empreendimentos, facilitar a obtenção de financiamentos à produção e o controle financeiro-contábil.

A Companhia e suas controladas são denominadas, em conjunto, de “Grupo”. As SCPs e as SPEs têm atuação exclusiva no setor imobiliário e, na maioria dos casos, estão vinculadas a um empreendimento específico.

**2 Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais políticas contábeis**

**2.1. Base de preparação**

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas conforme as políticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards (IFRS)*), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), 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 à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado com aquele manifestado pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15), conforme descrito em detalhes na nota explicativa 2.19. As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, que, no caso de determinados ativos e passivos financeiros, tem seu custo ajustado para refletir a mensuração ao valor justo.



**Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e o exercício de julgamento por parte da administração no processo de aplicação das políticas contábeis da Companhia. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, estão divulgadas na nota explicativa 3.

**Demonstração do valor adicionado**

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a companhias abertas. A DVA foi preparada de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - "Demonstração do Valor Adicionado". As IFRS não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, pelas IFRS, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das demonstrações financeiras.

**2.2. Consolidação**

A Companhia consolida todas as entidades sobre as quais detém 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.

As empresas controladas incluídas na consolidação estão descritas na nota explicativa 12.

**(a) Controladas**

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósitos específicos e sociedades em conta de participações) nas quais o Grupo tem o controle. As controladas são consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para o Grupo e é interrompida a partir da data em que o controle termina.

O Grupo usa o método de aquisição para contabilizar as combinações de negócios. A contraprestação transferida para a aquisição de uma controlada é o valor justo dos ativos transferidos, passivos incorridos e instrumentos patrimoniais emitidos pelo Grupo. A contraprestação transferida inclui o valor justo de ativos e passivos resultantes de um contrato de contraprestação contingente, quando aplicável. Custos relacionados com aquisição são contabilizados no resultado do exercício conforme incorridos. Os ativos identificáveis adquiridos e os passivos e passivos contingentes assumidos em uma combinação de negócios são mensurados inicialmente pelos valores justos na data da aquisição. O Grupo reconhece a participação não controladora na adquirida, tanto pelo seu valor justo como pela parcela proporcional da participação não controlada no valor justo de ativos líquidos da adquirida. A mensuração da participação não controladora é determinada em cada aquisição realizada.

Transações, saldos e ganhos não realizados em transações entre empresas do Grupo são eliminados. Os prejuízos não realizados também são eliminados a menos que a operação forneça evidências de uma perda (*impairment*) do ativo transferido. As políticas contábeis das controladas são alteradas, quando necessário, para assegurar a consistência com as políticas adotadas pelo Grupo.



**Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

**(b) Transações com participações de não controladores**

O Grupo trata as transações com participações de não controladoras como transações com proprietários de ativos do Grupo. Para as compras de participações de não controladores, a diferença entre qualquer contraprestação paga e a parcela adquirida do valor contábil dos ativos líquidos da controlada é registrada no patrimônio líquido. Os ganhos ou perdas sobre alienações para participações de não controladores também são registrados diretamente no patrimônio líquido, na conta "Ajustes de avaliação patrimonial".

Quando o Grupo deixa de ter controle, qualquer participação retida na entidade é remensurada ao seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado. O valor justo é o valor contábil inicial para subsequente contabilização da participação retida em uma coligada, uma joint venture ou um ativo financeiro. Além disso, quaisquer valores previamente reconhecidos em outros resultados abrangentes relativos àquela entidade são reclassificados para o resultado.

**(c) Coligadas e controladas em conjunto**

Coligadas são todas as entidades sobre as quais o Grupo tem influência significativa, mas não o controle, geralmente por meio de uma participação societária de 20% a 50% dos direitos de voto.

Acordos em conjunto são todas as entidades sobre as quais o Grupo tem controle compartilhado com uma ou mais partes. Os investimentos em acordos em conjunto são classificados como operações em conjunto (*joint operations*) ou empreendimentos controlados em conjunto (*joint ventures*) dependendo dos direitos e das obrigações contratuais de cada investidor.

As operações em conjunto são contabilizadas nas demonstrações financeiras para representar os direitos e as obrigações contratuais do Grupo. Dessa forma, os ativos, passivos, receitas e despesas relacionados aos seus interesses em operação em conjunto são contabilizados individualmente nas demonstrações financeiras.

Os investimentos em coligadas e controladas em conjunto são contabilizados pelo método de equivalência patrimonial e são, inicialmente, reconhecidos pelo seu valor de custo.

A participação da Companhia nos lucros ou prejuízos de suas coligadas e controladas em conjunto é reconhecida na demonstração do resultado e a participação nas mutações das reservas é reconhecida nas reservas da Companhia. Quando a participação da Companhia nas perdas de uma coligada ou controlada em conjunto for igual ou superior ao valor contábil do investimento, incluindo quaisquer outros recebíveis, a Companhia não reconhece perdas adicionais, a menos que tenha incorrido em obrigações ou efetuado pagamentos em nome da coligada.

Os ganhos não realizados das operações entre a Companhia e suas coligadas são eliminados na proporção da participação da Companhia. As perdas não realizadas também são eliminadas, a menos que a operação forneça evidências de uma perda (*impairment*) do ativo transferido. As políticas contábeis das coligadas são alteradas, quando necessário, para assegurar consistência com as políticas adotadas pela Companhia.

Se a participação societária na coligada for reduzida, mas for retida influência significativa, somente uma parte proporcional dos valores anteriormente reconhecidos em outros resultados abrangentes será reclassificada para o resultado, quando apropriado.



**Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

Os ganhos e perdas de diluição, ocorridos em participações em coligadas e controladas em conjunto são reconhecidos na demonstração do resultado.

**2.3. Conversão de moeda estrangeira**

**Moeda funcional e moeda de apresentação**

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em Reais, que é a moeda funcional do grupo e, também, a moeda de apresentação do Grupo. Todas as informações financeiras apresentadas em reais foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

**2.4. Instrumentos financeiros**

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos quando a companhia for parte das disposições contratuais do instrumento e são inicialmente mensurados pelo valor justo.

Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo por meio do resultado) são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

**Ativos Financeiros**

**(a) Classificação**

O Grupo classifica seus ativos financeiros sob as seguintes categorias de mensuração:

- Mensurados ao valor justo por meio do resultado.
- Mensurados ao custo amortizado.

O Grupo classifica os seguintes ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:

- Investimentos em títulos de dívida que não se qualificam para mensuração ao custo amortizado;
- Investimentos patrimoniais mantidos para negociação; e investimentos patrimoniais para os quais a Companhia não optou por reconhecer ganhos e perdas por meio de outros resultados abrangentes.

Para ativos financeiros mensurados ao valor justo, os ganhos e perdas serão registrados no resultado.



**Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

Para investimentos em instrumentos de dívida, isso dependerá do modelo do negócio no qual o investimento é mantido. Para investimentos em instrumentos patrimoniais que não são mantidos para negociação, isso dependerá de o Grupo ter feito ou não a opção irrevogável, no reconhecimento inicial, por contabilizar o investimento patrimonial ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes.

O Grupo reclassifica os investimentos em títulos de dívida somente quando o modelo de negócios para gestão de tais ativos é alterado.

**(b) Reconhecimento e desreconhecimento**

Compras e vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas na data da negociação, data na qual o Grupo se compromete 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 o Grupo tenha transferido substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade.

**(c) Valor recuperável (*impairment*) de ativos financeiros**

O Grupo avalia, em base prospectiva, as perdas esperadas de crédito associadas aos títulos de dívida registrados ao custo amortizado e ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes. A metodologia de *impairment* aplicada depende de ter havido ou não um aumento significativo no risco de crédito.

**(d) Passivos Financeiros**

São classificados no reconhecimento inicial ao:

- custo amortizado; ou
- mensurado ao valor justo por meio do resultado.

Os passivos financeiros da companhia, estão classificados como mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos, e incluem os empréstimos, financiamentos e debêntures, fornecedores, obrigações com empresas ligadas, contas a pagar por aquisição de terrenos, e outras contas a pagar com exceção de itens protegidos, conforme a metodologia da contabilidade de hedge.

Os empréstimos, financiamentos e debêntures são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos das transações, quando aplicável. Na data do balanço, estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos das amortizações das parcelas de principal e juros, quando aplicável, e acrescidos dos correspondentes encargos incorridos. Os custos de transações estão apresentados como redutores do passivo circulante e não circulante, sendo apropriados ao resultado no mesmo prazo de pagamento do financiamento que o originou, com base na taxa efetiva de cada transação.

A baixa de passivos financeiros ocorre somente quando as obrigações da companhia são extintas e canceladas ou quando vencem. A diferença entre o valor contábil do passivo financeiro baixado e a soma da contrapartida paga e a pagar é reconhecida no resultado.



**Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

**Instrumentos financeiros derivativos e contabilidade de hedge**

Os derivativos são reconhecidos inicialmente pelos seus valores justos. Posteriormente ao reconhecimento inicial, os derivativos continuam sendo mensurados pelos valores justos e as variações nos valores justos são registradas no resultado.

No início da relação de hedge, a companhia avalia se a relação de proteção se qualifica para a contabilização de hedge; caso positivo, documenta a relação entre o instrumento de hedge e o item protegido. A avaliação sobre se a relação atende aos requisitos de efetividade de hedge é efetuada e documentada no início da relação de proteção, em cada data de relatório por ocasião de alteração significativa nas circunstâncias que afetam os requisitos de efetividade. São permitidos ajustes a relações de hedge, subsequentemente à designação, sem que seja considerado “descontinuidade” da relação de hedge original.

A companhia descontinua a contabilidade de hedge somente quando a relação de hedge (ou parte dela) deixar de atender à critérios de qualificação. Isso inclui casos em que o instrumento de hedge expira, é vendido, rescindido ou exercido. A descontinuação é contabilizada prospectivamente.

**Hedge de valor justo**

A companhia contrata instrumentos financeiros derivativos (swaps) para proteção da sua exposição à variação de índices ou taxas de juros decorrentes de certos empréstimos, financiamentos e debêntures ou com o objetivo de não ficar exposto à variação do valor justo de determinados instrumentos financeiros. Para evitar o descasamento contábil na mensuração destes instrumentos, optou pela contabilidade de hedge (designações classificadas com hedge de valor justo). Desta forma, as variações dos valores justos dos instrumentos financeiros derivativos e dos itens protegidos (dívidas contratadas) são reconhecidas no resultado pela posição *accrual*, uma vez que o fluxo financeiro entre a dívida e o swap é exatamente o mesmo e não há descasamento temporal de valor justo do instrumento financeiro.

**2.5. 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, com vencimentos originais de até três meses e com risco insignificante de mudança de valor.

**2.6. Títulos e valores mobiliários**

Os saldos representam aplicações em fundos exclusivos que incluem em sua carteira títulos públicos, privados e certificados de depósito bancário, conforme descrito na nota 7.

**2.7. Contas a receber de clientes**

As contas a receber de clientes estão representadas predominantemente pelos créditos a receber (circulante e não circulante) provenientes das vendas de unidades imobiliárias residenciais concluídas ou a concluir.

As contas a receber de clientes de unidades lançadas, porém não concluídas, são constituídas aplicando-se o percentual de evolução da obra (POC) sobre a receita das unidades vendidas,



**Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

ajustadas segundo as condições dos contratos de venda (atualização monetária), deduzindo-se as parcelas recebidas. Caso o montante das parcelas recebidas seja superior ao da receita acumulada reconhecida, o saldo é classificado como adiantamento de clientes, no passivo.

As contas a receber de clientes de imóveis não concluídos encontra-se demonstrado pelo seu valor presente líquido, isto é, descontado ao valor presente pela diferença dos juros contratuais cobrados posterior a entrega do imóvel e a taxa de correção das prestações quando da construção do imóvel (INCC), menos a provisão para crédito de liquidação duvidosa (PCLD).

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, as contas a receber é mensurado pelo montante original de vendas contratual, atualizado com juros prefixados e apropriados ao resultado quando a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Se o prazo de recebimento do equivalente ao saldo de contas a receber é de um ano ou menos, as contas a receber são classificadas no ativo circulante. Caso contrário, a parcela excedente está apresentada no ativo não circulante.

**2.8. Provisão para distrato**

A Companhia efetua a provisão para distratos quando, em sua análise, são identificadas incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a Companhia. Estes ajustamentos vinculam-se ao fato de que o reconhecimento de receita está condicionado ao grau de confiabilidade quanto à entrada, para a Companhia, dos fluxos de caixa gerados a partir da receita reconhecida.

A companhia realiza análises periódicas sobre as unidades vendidas e ainda não repassadas, com o objetivo de identificar eventuais riscos de cancelamentos de vendas. Essas análises são realizadas levando-se em consideração o atual cenário econômico, taxas de juros, políticas habitacionais, além de reavaliar a condição financeira do comprador. Em caso de distrato da venda, a unidade volta para o estoque e a companhia pode reter até 50% dos valores pagos para cobrir custos e despesas já incorridas.

**2.9. Estoques (imóveis a comercializar)**

**(a) Terrenos a incorporar**

Os estoques de terrenos são registrados pelo custo histórico de formação, que incluem todos os gastos correlacionados, diretamente vinculados e mensuráveis, inclusive operações de permuta calculadas pelo seu valor justo, acrescido dos eventuais encargos financeiros gerados pelo seu correspondente contas a pagar. Os terrenos podem ser adquiridos através de parcerias com os proprietários dos terrenos (permutas físicas e permutas financeiras).

Permuta física: O valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes, no momento da assinatura do instrumento particular ou quando as condições constantes nas cláusulas resolutivas do contrato forem satisfeitas. As receitas decorrentes de operações de permutas são apropriadas ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos.

Permuta financeira: Nas permutas financeiras, o Grupo repassa aos vendedores do terreno uma percentagem sobre o valor das vendas. Esse valor é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a obrigações por compra de imóveis no momento da assinatura do instrumento particular, do contrato relacionado à referida transação ou quando as condições constantes nas cláusulas resolutivas do contrato forem satisfeitas.



**Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

A mensuração do valor justo dos terrenos adquiridos através de permutas é definida em conexão com os compromissos contratuais assumidos e o custo orçado definido no estudo de viabilidade do empreendimento, cuja apuração do valor pode variar até o momento da definição do projeto a ser desenvolvido, o que se confirma usualmente com o registro de incorporação. Neste ato reconhece-se também o ônus na conta de adiantamento de cliente - permutas.

Os estoques de terrenos a incorporar são classificados de acordo com a expectativa de lançamento do empreendimento. Caso o empreendimento, cujo terreno está atrelado, tenha expectativa de lançamento nos próximos 12 meses, o terreno é classificado no ativo circulante. Caso contrário, o terreno é classificado no ativo não circulante.

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 estágio de andamento da mesma.

**(b) Imóveis a comercializar**

Os imóveis prontos a comercializar estão demonstrados ao custo de construção, 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 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 os custos estimados de conclusão e as despesas estimadas para efetuar a venda.

**2.10. Investimentos**

Os investimentos decorrentes de participações societárias em controladas, controladas em conjunto e coligadas estão avaliados pelo método de equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras individuais.

**2.11. Imobilizado**

O imobilizado está demonstrado ao custo de aquisição ou construção, deduzido das depreciações. A depreciação é calculada pelo método linear, utilizando-se taxas fiscais, que são semelhantes à vida útil estimada.

Custos subsequentes são incorporados ao valor residual do imobilizado ou reconhecidos como item específico, conforme apropriado, somente se os benefícios econômicos associados a esses itens forem prováveis e os valores mensurados de forma confiável. O saldo residual do item substituído, vendido ou transferido para outra unidade, é baixado. Demais reparos e manutenções são reconhecidos diretamente no resultado quando incorridos. O valor residual dos itens do imobilizado é reduzido imediatamente ao seu valor recuperável quando o saldo residual exceder o valor recuperável.





**Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

Os gastos diretamente relacionados com a construção dos estandes de vendas e dos apartamentos-modelo (móveis e decoração) são tratados como ativo imobilizado e são depreciados de acordo com os respectivos prazos de vida útil estimadas desses itens. A vida útil destes itens compreende normalmente o período de lançamento até o início da construção da obra, sendo que quando a vida útil estimada for inferior a 12 meses, os gastos são reconhecidos diretamente ao resultado como despesa de vendas.

Os ganhos e as perdas de alienações são determinados pela comparação dos valores de venda com seu valor contábil e são reconhecidos em “outros ganhos (perdas), líquidos” na demonstração do resultado.

**2.12. Intangível**

As licenças de software adquiridas são capitalizadas com base nos custos incorridos para adquirir os softwares e fazer com que eles estejam prontos para ser utilizados. Esses custos são amortizados durante sua vida útil, estimada em cinco anos.

Os custos associados à manutenção de softwares são reconhecidos como despesa, conforme incorridos.

**2.13. Impairment de ativos não financeiros**

Os bens do imobilizado e intangível e, quando aplicável, outros ativos não financeiros, são avaliados anualmente pela Administração para identificar evidências de perdas não recuperáveis, primariamente utilizando o contexto de indícios internos e externos que interfiram na recuperação desses ativos, com base sempre em eventos ou alterações significativas, que indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Nessa linha, caso o valor contábil de um ativo ultrapasse seu valor recuperável, definido pelo maior valor entre o valor em uso do ativo e o valor líquido de venda do ativo, é reconhecida uma perda no resultado do exercício.

Em linha com o CPC 01, a Administração avaliou os ativos sujeitos a avaliação de *impairment* e não identificou indícios internos e/ou externos que interfiram na recuperação desses ativos para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

**2.14. Empréstimos e financiamentos**

Os empréstimos e financiamentos são inicialmente reconhecidos pelo valor da transação (ou seja, pelo valor recebido do banco, incluindo os custos da transação) e subseqüentemente demonstrados pelo custo amortizado.

As despesas com juros são reconhecidas com base no método de taxa de juros efetiva ao longo do prazo do empréstimo de tal forma que na data do vencimento o saldo contábil corresponde ao valor devido. Os juros são incluídos em despesas financeiras, exceto aqueles vinculados a ativos qualificados, incorridos durante o período de sua construção. Nesse caso, são apropriados ao respectivo ativo.

Os empréstimos e financiamentos são classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.



**Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

**2.15. Contas a pagar aos fornecedores**

São obrigações a pagar por bens e serviços adquiridos no curso normal dos negócios, sendo reconhecidos inicialmente ao valor justo e, posteriormente, mesurados pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros. As contas a pagar aos fornecedores são classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano.

**2.16. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro**

As despesas de imposto de renda e contribuição social do período compreendem os impostos correntes e diferidos. Os impostos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado, exceto na proporção em que estiverem relacionados com itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido ou no resultado abrangente. Nesse caso, o imposto também é reconhecido no patrimônio líquido ou no resultado abrangente.

Os encargos de imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos são calculados com base nas leis tributárias promulgadas na data do balanço. A Administração avalia, periodicamente, as posições assumidas nas apurações de impostos sobre a renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

O imposto de renda e a contribuição social correntes são apresentados líquidos, por entidade contribuinte, no passivo quando houver montantes a pagar, ou no ativo quando os montantes antecipadamente pagos excedem o total devido na data do relatório.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são reconhecidos usando-se o método do passivo sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras. O imposto de renda e a contribuição social diferidos ativos são reconhecidos somente na proporção da probabilidade de que lucro tributável futuro esteja disponível e contra o qual as diferenças temporárias possam ser usadas.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos ativos e passivos são apresentados pelo líquido no balanço quando há o direito legal e a intenção de compensá-los quando da apuração dos tributos correntes, em geral quando relacionado com a mesma entidade legal e mesma autoridade fiscal. Dessa forma, impostos diferidos ativos e passivos em diferentes entidades ou em diferentes países, em geral são apresentados em separado e não pelo líquido.

Os tributos diferidos são estimados com base na aplicação da alíquota estabelecida em lei sobre a diferença entre a receita contábil apurada e os recebimentos efetivos de caixa (regime fiscal, com base na Lei 1.435/13, que estabeleceu o Regime Especial de Tributação).

A Companhia efetua a segregação destes tributos entre passivo circulante e não circulante em função da distribuição do contas a receber de imóveis vendidos entre ativo circulante e não circulante, tendo em vista que ao final dos recebimentos das unidades concluídas e não concluídas não haverá diferença entre critérios contábeis e fiscais.



**Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

A Companhia e controladas apuram o imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL) com base no lucro real, lucro presumido ou regime especial de tributação (RET), conforme detalhado a seguir:

- Lucro real – nesta sistemática, o IRPJ é calculado com base na alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre a parcela do lucro tributável que ultrapassar R\$ 240.000 no ano. A CSLL é calculada pela alíquota de 9% sobre o lucro tributável.
- Lucro presumido - o resultado para fins de IRPJ e CSLL de cada entidade é calculado aplicando-se sobre a receita imobiliária recebida as alíquotas definidas para essa atividade, que são de 8% e 12%, respectivamente. Sobre o resultado presumido foram aplicadas as alíquotas de imposto de renda e contribuição social vigentes na data do encerramento de cada exercício (15% mais adicional de 10% para lucros superiores a R\$240 anuais para IRPJ, e 9% para CSLL).
- O Regime Especial de Tributação (RET) é adotado para empreendimentos específicos da Companhia e de suas controladas, conforme previsto na Lei 12.024, de 27 de agosto de 2009, que alterou a Lei 10.931/2004. A opção pelo RET está condicionada à vinculação de empreendimentos ao patrimônio de afetação. Para os empreendimentos em geral submetidos ao RET, a alíquota consolidada aplicável sobre as receitas brutas recebidas é de 4%, sendo 1,92% destinada ao IRPJ e à CSLL e 2,08% ao PIS e à COFINS. Já para os empreendimentos classificados como construção ou incorporação de imóveis residenciais de interesse social no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, destinados às famílias enquadradas na Faixa Urbana 1, independentemente do valor da unidade, aplica-se uma alíquota reduzida de 1% sobre as receitas brutas recebidas, sendo 0,47% para IRPJ e CSLL e 0,53% para PIS e COFINS.

**2.17. Provisões**

As provisões são reconhecidas quando: (i) o Grupo tem uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados; (ii) é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; e (iii) o valor possa ser estimado com segurança.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, com o uso de uma taxa antes do imposto que reflita as avaliações atuais do mercado para o valor do dinheiro no tempo e para os riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

**2.18. Capital social**

Está representado por ações ordinárias sem valor nominal, as quais estão todas totalmente subscritas e integralizadas.

**2.19. Reconhecimento de receita**

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização de produtos e serviços no curso normal das atividades do Grupo. A receita é apresentada líquida dos impostos, dos distratos, dos abatimentos, da provisão para risco de crédito e AVP (Ajuste a Valor Presente) bem como das eliminações das vendas entre empresas da Companhia.



**Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

O Grupo reconhece 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 imóveis**

Nas vendas de unidades não concluídas foram observados os procedimentos conforme o Ofício Circular/CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15).

A partir da referida norma e levando também em consideração os procedimentos contábeis aplicáveis previstos pela Orientação OCPC 01 (R1) - "Entidades de Incorporação Imobiliária", os seguintes procedimentos são adotados para o reconhecimento de receita de vendas de unidades em construção:

- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) 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 (POC), sendo esse percentual aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), ajustada segundo as condições dos contratos de venda, resultando no montante da receita de venda reconhecida.
- Os montantes das receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária do contas a receber com base na variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC), líquidos 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.
- O valor justo da receita das unidades vendidas é calculado a valor presente com base na taxa de juros para remuneração indexada pelo INCC, entre o momento da assinatura do contrato e a data prevista para a entrega das chaves do imóvel pronto ao promitente comprador. A taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo INCC é compatível com a natureza, o prazo e os riscos de transações similares em condições de mercado.

Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados ao novo valor justo para determinação da receita a ser apropriada, sobre o qual será aplicado o POC.

Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas, custos ou extensão do prazo para conclusão, as estimativas iniciais serão 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 tomou conhecimento das circunstâncias que originaram a revisão. 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.



**Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

Após a entrega das chaves das unidades comercializadas, a atualização monetária do contas a receber passa a ser calculada pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M) ou pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) e passa a incidir juros de 0,5% a 1% ao mês, apropriados de forma pro rata temporis. Nessa fase, a atualização monetária e os juros passam a ser registrados como receita financeira usando o método da taxa efetiva de juros e não mais integra a base para determinação da receita de vendas.

Nas vendas de unidades concluídas, a receita é reconhecida no momento da transferência do controle ao comprador, usualmente na 'entrega das chaves', quando todos os requisitos contratuais para a contraprestação estão atendidos.

**(b) Receita de serviços**

A Controladora presta serviços de administração e comercialização de obra para controladas.

A receita de prestação de serviços é reconhecida no período em que os serviços são prestados, usando o método linear de reconhecimento de receita na proporção dos gastos incorridos no empreendimento imobiliário que está sendo administrado.

**(c) Receita financeira**

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido pelo regime de competência, usando o método da taxa efetiva de juros.

A partir do momento em que a unidade é concluída, sobre as contas a receber passa a incidir atualização monetária acrescida de juros, os quais são apropriados à medida que o tempo passa, em contrapartida de receita financeira.

**2.20. Despesas com vendas**

As despesas com publicidade, propaganda, marketing, promoções e outras despesas de vendas não caracterizam custo de construção do imóvel e são reconhecidas e apropriadas ao resultado no momento em que ocorrem.

As despesas com estandes de vendas e apartamentos-modelo, incluindo a sua construção, decoração e mobiliária, são reconhecidas como ativo imobilizado, desde que o prazo de vida útil estimado seja superior a 12 meses, e a sua depreciação é apropriada ao resultado como despesa de vendas durante a sua vida útil.

As despesas com comissões pagas aos corretores relativas às vendas de unidades de cada empreendimento são apropriadas ao resultado observando-se o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas.



**Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

**2.21. Arrendamento**

Um contrato é, ou contém um arrendamento, se o contrato transferir o direito de controlar o uso de um ativo identificado por um período de tempo em troca de contraprestação. Para avaliar se um contrato transfere o direito de controlar o uso de um ativo identificado, o Grupo utiliza a definição de arrendamento no CPC 06(R2)/IFRS 16.

**(a) Como arrendatário**

O Grupo reconhece um ativo de direito de uso e um passivo de arrendamento na data de início do arrendamento. O ativo de direito de uso é mensurado inicialmente ao custo, que compreende o valor da mensuração inicial do passivo de arrendamento, ajustado para quaisquer pagamentos de arrendamento efetuados até a data de início, mais quaisquer custos diretos iniciais incorridos pelo arrendatário e uma estimativa dos custos a serem incorridos pelo arrendatário na desmontagem e remoção do ativo subjacente, restaurando o local em que está localizado ou restaurando o ativo subjacente à condição requerida pelos termos e condições do arrendamento, menos quaisquer incentivos de arrendamentos recebidos.

O ativo de direito de uso é subsequentemente depreciado pelo método linear desde a data de início até o final do prazo do arrendamento, a menos que o arrendamento transfira a propriedade do ativo subjacente ao arrendatário ao fim do prazo do arrendamento, ou se o custo do ativo de direito de uso refletir que o arrendatário exercerá a opção de compra. Nesse caso, o ativo de direito de uso será depreciado durante a vida útil do ativo subjacente, que é determinada na mesma base que a do ativo imobilizado. Além disso, o ativo de direito de uso é periodicamente reduzido por perdas por redução ao valor recuperável, se houver, e ajustado para determinadas remensurações do passivo de arrendamento.

O passivo de arrendamento é mensurado inicialmente ao valor presente do fluxo de pagamentos futuros (contratados e estimados), descontados pela taxa de juros implícita no arrendamento ou, se essa taxa não puder ser determinada imediatamente, pela taxa de empréstimo incremental do Grupo para empréstimos de natureza similar. Geralmente, o Grupo usa a taxa incremental sobre seus empréstimos de capital de giro, financiamento de equipamentos e veículos.

O Grupo determina sua taxa incremental sobre empréstimos obtendo taxas de juros de várias fontes externas de financiamento e principalmente avaliando os empréstimos vigentes, mensurando o custo médio ponderado (juros anuais dividido pelo saldo devedor principal), adicionando a estimativa inflacionária, fazendo alguns ajustes para refletir os termos do contrato e o tipo do ativo arrendado.

O passivo de arrendamento é mensurado pelo custo amortizado, utilizando o método dos juros efetivos. É remensurado quando há uma alteração nos pagamentos futuros de arrendamento resultante de alteração em índice ou taxa, se houver alteração nos valores que se espera que sejam pagos de acordo com a garantia de valor residual, se o Grupo alterar sua avaliação se exercerá uma opção de compra, extensão ou rescisão ou se há um pagamento de arrendamento revisado fixo em essência.

Quando o passivo de arrendamento é remensurado dessa maneira, é efetuado um ajuste correspondente ao valor contábil do ativo de direito de uso ou é registrado no resultado se o valor contábil do ativo de direito de uso tiver sido reduzido a zero.



**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

***Arrendamentos de curto prazo e de ativos de baixo valor***

O Grupo aplica a isenção de reconhecimento de arrendamento de curto prazo, no qual o prazo de arrendamento seja igual ou inferior a 12 meses a partir da data de início (e que não contenham opção de compra). Também aplica a concessão de isenção de reconhecimento de ativos de baixo valor a arrendamentos de equipamentos de escritório e equipamentos de informática considerados de baixo valor. Os pagamentos de arrendamento de curto prazo e de arrendamentos de ativos de baixo valor são reconhecidos como despesas no resultado à medida que ocorrem.

***Determinação do prazo de arrendamento***

Ao determinar o prazo do arrendamento, a administração considera todos os fatos e circunstâncias que criam um incentivo econômico para o exercício de uma opção de prorrogação ou para o não exercício da opção de rescisão. As opções de prorrogação (ou períodos após as opções de rescisão) são incluídas no prazo do arrendamento somente, quando há estimativa razoável de que o arrendamento será prorrogado (ou que não será rescindido).

A maioria das opções de prorrogação em arrendamentos mobiliários e máquinas e equipamentos não foi incluída no passivo de arrendamento porque o Grupo pode substituir estes ativos sem custo significativo ou interrupção nos negócios.

**(b) Como arrendador**

Em 31 de dezembro de 2024, o Grupo não detém nenhum contrato de arrendamento como arrendador, sublocador ou afins.

**2.22. Adoção de novos pronunciamentos contábeis**

Não há nenhuma nova norma ou alteração, válida para períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2024 ou após essa data, que afete materialmente as demonstrações financeiras do Grupo. O Grupo decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenha sido emitida, mas ainda não esteja vigente.

**2.23. Novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados**

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras do Grupo, estão descritas a seguir. O Grupo pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

- **IFRS 18: Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras**  
Em abril de 2024, o IASB emitiu o IFRS 18, que substitui o IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) - Apresentação de Demonstrações Financeiras. O IFRS 18 introduz novos requisitos para apresentação dentro da demonstração do resultado do exercício, incluindo totais e subtotais especificados. Além disso, as entidades são obrigadas a classificar todas as receitas e despesas dentro da demonstração do resultado do exercício em uma das cinco categorias: operacional, investimento, financiamento, impostos de renda e operações descontinuadas, das quais as três primeiras são novas.



**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

A norma também exige a divulgação de medidas de desempenho definidas pela administração, subtotais de receitas e despesas, e inclui novos requisitos para a agregação e desagregação de informações financeiras com base nas “funções” identificadas das demonstrações financeiras primárias (*primary financial statements (PFS)*) e das notas explicativas.

Além disso, alterações de escopo restrito foram feitas ao IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) -

Demonstração dos Fluxos de Caixa), que incluem a alteração do ponto de partida para determinar os fluxos de caixa das operações pelo método indireto, de “lucro ou prejuízo do período” para “lucro ou prejuízo operacional” e a remoção da opcionalidade à classificação dos fluxos de caixa de dividendos e juros. Além disso, há alterações consequentes em vários outros padrões.

O IFRS 18 e as alterações nas outras normas são entrarão em vigor para períodos de relatórios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027, com a aplicação antecipada permitida e devendo ser divulgada, embora no Brasil a adoção antecipada não seja permitida. O IFRS 18 será aplicado retrospectivamente.

O Grupo está atualmente trabalhando para identificar todos os impactos que as alterações terão nas demonstrações financeiras primárias e notas explicativas às demonstrações financeiras.

As demais normas e interpretações abaixo a Companhia não espera impactos relevantes em suas demonstrações financeiras quando da sua adoção:

- IFRS 19: Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações
- Alterações ao CPC 18 (R3) - Investimento em Coligada, Em Controlada e Empreendimento Controlado Em Conjunto e a ICPC 09 - Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método da Equivalência Patrimonial
- Alterações ao CPC 02 (R2) – Efeitos nas Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis e CPC 37 (R1) – Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade

**2.24. Autorização para emissão das demonstrações financeiras**

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração em reunião realizada em 12 de março de 2025.

**3 Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas do Grupo requer que a Administração faça julgamentos, estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, e as respectivas divulgações, bem como as divulgações de passivos contingentes.





**Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

**3.1. Julgamentos**

No processo de aplicação das políticas contábeis do Grupo, a Administração fez os seguintes julgamentos que têm efeito mais significativo sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas:

**(i) Custos Orçados e Reconhecimento de Receita de Unidades Imobiliárias em Construção**

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e pelos custos previstos a incorrer até o encerramento das obras, são regularmente revisados conforme a evolução dos empreendimentos. Ajustes decorrentes dessas revisões são refletidos nos resultados do Grupo quando determinados.

O Grupo adota o método de Porcentagem de Conclusão (POC) para contabilizar seus contratos de venda de unidades imobiliárias e prestação de serviços. Esse método exige a estimativa dos custos totais necessários até a conclusão das obras e a entrega das chaves, permitindo estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos. A receita é reconhecida ao longo da construção do empreendimento, com base na aplicação desse percentual (POC) sobre o valor justo das vendas contratadas. Esse processo envolve julgamentos significativos por parte da administração, garantindo a adequada mensuração da performance financeira do Grupo.

**(ii) Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários**

As provisões, incluindo as provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários, são reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultante de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável.

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no fim de cada período, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação. Quando alguns ou todos os benefícios econômicos requeridos para a liquidação de uma provisão são esperados que sejam recuperados de um terceiro, um ativo é reconhecido se, e somente se, o reembolso for certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável.

**(iii) Provisão para distrato**

A provisão para distrato é baseada em premissas que consideram o histórico e as perspectivas de perdas esperadas e fundamentada na análise dos contratos de venda individualmente.

Tais premissas são revisadas anualmente para considerar eventuais alterações nas circunstâncias e históricos.

**(iv) Ajuste a valor presente**

Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da transação, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, esses juros são realocados no resultado por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais.

Em relação às contas a receber, a taxa de desconto utilizada considera a média ponderada anual das emissões de títulos públicos federais denominados de Tesouro IPCA + que tem prazo de vencimento equivalente ao prazo médio de vencimento dos recebíveis.



**Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

**(v) Provisão para manutenção de imóveis**

As provisões para o custo esperado com a manutenção de imóveis são reconhecidas no resultado, seguindo o mesmo critério de apropriação da receita de incorporação imobiliária, descrito na nota 2.19, a partir da data da venda das respectivas unidades imobiliárias, com base na melhor estimativa da Administração em relação aos gastos necessários para liquidar as obrigações do Grupo.

Provisão constituída durante a construção para cobrir gastos com reparos em empreendimentos concluídos e cobertos pelo período médio de garantia de cinco anos, contados a partir da data da entrega. Considera-se imóveis concluídos, os imóveis cujo habite-se já tenha sido expedido e averbado.

**4 Gestão de risco financeiro**

**4.1. Fatores de risco financeiro**

As atividades do Grupo o expõem a diversos riscos financeiros: risco de crédito, risco de liquidez e risco de mercado. O instrumento de gestão de risco do Grupo concentra-se na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro do Grupo.

A gestão de risco é realizada pela tesouraria central do Grupo, segundo as políticas aprovadas pela Administração. Essas políticas são estabelecidas para identificar e analisar os riscos aos quais o Grupo está exposto, para definir limites de riscos e controles apropriados, e para monitorar os riscos e a aderência aos limites definidos.

As políticas de gerenciamento de risco e os sistemas são revisados regularmente para refletir mudanças nas condições de mercado e nas atividades do Grupo. O Grupo, através de suas normas e procedimentos de treinamento e gerenciamento, busca manter um ambiente de disciplina e controle no qual todos os funcionários tenham consciência de suas atribuições e obrigações.

**(a) Riscos de crédito**

O risco de crédito refere-se à possibilidade de o Grupo incorrer em perdas devido à inadimplência de clientes ou contrapartes em instrumentos financeiros, bem como à exposição a depósitos em bancos e outras instituições financeiras. Os limites individuais de risco são estabelecidos com base em classificações internas e externas, seguindo os critérios aprovados pela Administração. A análise de crédito é conduzida considerando a solidez financeira do cliente, seu histórico de relacionamento e outros fatores relevantes para a avaliação da qualidade do crédito.

O valor contábil dos ativos financeiros representa a exposição máxima do crédito.

A utilização de limites de crédito é monitorada regularmente pela tesouraria e o risco de crédito é administrado corporativamente. Para aplicações em bancos e outras instituições financeiras, são aceitos somente títulos de entidades independentemente classificadas com rating mínimo "A" na avaliação interna da companhia e com risco mínimo de exposição de mercado.

Os limites de risco individuais são definidos com base em classificações internas ou externas, conforme os critérios estabelecidos pela Administração. Esses limites visam reduzir a concentração de riscos e mitigar potenciais perdas em caso de inadimplência ou falência de uma contraparte



**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

**Qualidade dos créditos dos ativos financeiros**

O Grupo possui perfil conservador de aplicação de seus recursos, fazendo uso de títulos privados emitidos por instituições financeiras de primeira linha, cotas de fundo exclusivo e cotas de fundos de investimento aberto. Nossas aplicações objetivam remunerar nossa liquidez em patamares similares ao de mercado, sem incorrer em riscos de mercado relevantes (oscilações de preço dos ativos) nem risco de crédito da contraparte. Os saldos consolidados em 31 de dezembro de 2024 dos ativos financeiros que compõe as aplicações financeiras de curto prazo e longo prazo, são assim classificados por "rating":

"Rating" Fitch	Consolidado
Rating AAA	338.658
Rating AA	53.268
Rating AA+	25.526
Demais Ratings	4.309
<b>Total</b>	<b>421.761</b>

Os recursos do Grupo são aplicados de maneira que atenda aos limites de aplicação por escala de "rating" de risco, estabelecida nas diretrizes de gestão da diretoria financeira.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Unidades concluídas (Nota 8)				
Com alienação fiduciária	-	3.768	<b>17.989</b>	65.540
Sem alienação fiduciária	-	-	<b>58.543</b>	35.842
	-	3.768	<b>76.532</b>	101.382
Unidades não concluídas (Nota 8)				
Com alienação fiduciária	-	-	<b>1.165.771</b>	700.220
Sem alienação fiduciária	-	-	<b>2.622</b>	10.359
	-	-	<b>1.168.393</b>	710.579
Serviço de Administração (Nota 8)				
Sem alienação fiduciária	<b>20.350</b>	18.036	<b>20.395</b>	18.100
<b>Total</b>	<b>20.350</b>	21.804	<b>1.265.320</b>	830.061

Não foi ultrapassado nenhum limite de crédito durante o período, e a administração não espera nenhuma perda decorrente de inadimplência dessas contrapartes superior ao valor já provisionado.

**(b) Risco de liquidez**

Risco de liquidez é o risco em que o Grupo irá encontrar dificuldades em cumprir com as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos à vista ou com outro ativo financeiro. A abordagem do Grupo na administração de liquidez é de garantir e maximizar a gestão para que sempre tenha liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações ao vencerem, sob condições normais e de estresse, sem causar perdas inaceitáveis que tragam risco de prejudicar a reputação do Grupo.

A previsão de fluxo de caixa é realizada pela tesouraria central do Grupo, que monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez para assegurar que ele tenha caixa em um montante superior às saídas de caixa para liquidação de passivos financeiros (exceto 'Fornecedores') para os próximos 30 dias.



**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Os fluxos de caixa presente dos passivos financeiros com base na data aproximada de quitação das respectivas obrigações estão assim explicitados:

<b>Controladora</b>					
	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>Acima de 2027</b>	<b>Total</b>
<b>Em 31 de Dezembro de 2024</b>					
Empréstimos e financiamentos (Nota 15)	10.218	65.301	65.301	457.111	597.931
Arrendamento (Nota 16)	3.223	3.359	2.871	3.914	13.367
Fornecedores (Nota 17)	7.236	-	-	-	7.236

<b>Consolidado</b>					
	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>Acima de 2027</b>	<b>Total</b>
<b>Em 31 de Dezembro de 2024</b>					
Empréstimos e financiamentos (Nota 15)	265.431	339.872	156.797	466.300	1.228.400
Arrendamento (Nota 16)	3.714	3.743	3.292	4.101	14.850
Fornecedores (Nota 17)	109.507	-	-	-	109.507
Obrigações por compras de imóveis (Nota 19)	33.211	27.546	21.933	38.409	121.099

<b>Controladora</b>					
	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>Acima de 2026</b>	<b>Total</b>
<b>Em 31 de dezembro de 2023</b>					
Empréstimos e financiamentos (Nota 15)	70.255	57.581	136.930	212.489	477.255
Arrendamento (Nota 16)	1.089	148	97	-	1.334
Fornecedores (Nota 17)	2.667	-	-	-	2.667

<b>Consolidado</b>					
	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>Acima de 2026</b>	<b>Total</b>
<b>Em 31 de dezembro de 2023</b>					
Empréstimos e financiamentos (Nota 15)	164.443	120.997	298.995	218.441	802.876
Arrendamento (Nota 16)	3.540	610	483	606	5.239
Fornecedores (Nota 17)	130.750	-	-	-	130.750
Obrigações por compras de imóveis (Nota 19)	27.650	27.309	-	-	54.959

O Grupo apresenta ativos financeiros (essencialmente representados por caixa, equivalentes de caixa, e clientes por incorporação de imóveis) que considera suficientes para honrar seus compromissos decorrentes de suas atividades operacionais.



**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

**(c) Risco de mercado**

O Grupo dedica-se principalmente à incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades do Grupo são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

**(i) Exposição a risco a taxa de juros e câmbio**

O Grupo analisa sua exposição à taxa de juros de forma dinâmica. São simulados diversos cenários levando em consideração refinanciamento, renovação de posições existentes e financiamentos alternativos. Com base nesses cenários, o Grupo define uma mudança razoável na taxa de juros e calcula o impacto sobre o resultado.

O Grupo possui aplicações financeiras, fundo exclusivo e empréstimos com terceiros, incluindo taxas de rendimento atreladas ao Certificado de Depósito Interbancário (“CDI”), juros atrelados ao CDI e poupança.

Os saldos de aplicações financeiras estão expostos a flutuações das taxas de juros, especialmente à variação do CDI. Em 31 de dezembro de 2024, a Administração do Grupo realizou uma análise de sensibilidade para um cenário de 12 meses, considerando práticas de mercado e diretrizes contábeis aplicáveis, sem que isso represente necessariamente as expectativas do Grupo.

Conforme orientação contida no Ofício Circular/CVM 01/2021, o Grupo considerou adequado apresentar uma oscilação de 25% e 50% sobre os saldos, considerando um decréscimo nos ativos financeiros e um acréscimo nos passivos financeiros:

Indexador	Controladora					Consolidado					
	Taxa	Cenário Base	Cenário I Provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)	Taxa	Cenário Base	Cenário I Provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)	
<b>Ativo</b>											
Aplicações financeiras	(CDI)	10,82%	37.327	4.039	3.029	2.020	10,82%	285.960	30.941	23.206	15.471
Títulos e valores mobiliários	(CDI)	10,82%	437	47	35	24	10,82%	135.801	14.694	11.021	7.347
<b>Passivo</b>											
Financiamentos à construção	(Poupança)	6,41%	-	-	-	-	6,41%	630.469	40.413	50.516	60.620
Debêntures	(CDI)	10,82%	597.931	64.696	80.870	97.044	10,82%	597.931	64.696	80.870	97.044

**4.2. Gestão de capital**

Os objetivos do Grupo ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos acionistas e benefícios às outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

Para manter ou ajustar a estrutura de capital do Grupo, a administração pode, ou propõe, nos casos em que os acionistas têm de aprovar, rever a política de dividendos, devolver capital aos acionistas ou, ainda, integralizar novas ações ou vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento.



**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Condizente com outras Empresas do setor, o Grupo monitora o capital com base no índice de alavancagem financeira, que corresponde à dívida líquida dividida pelo capital total. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos e financiamentos (incluindo empréstimos e financiamentos de curto e longo prazo, conforme demonstrado no balanço patrimonial), subtraído do montante de caixa, equivalentes de caixa, aplicações financeiras e títulos e valores mobiliários. O capital total é apurado através da soma do patrimônio líquido, conforme demonstrado no balanço patrimonial, com a dívida líquida.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
Total dos empréstimos e financiamentos (Nota 15)	597.931	477.255	1.228.400	802.876
Menos: Caixa e equivalentes de caixa (Nota 6)	(34.210)	(35.735)	(302.281)	(425.150)
Menos: Títulos e valores mobiliários (Nota 7)	(437)	(30.633)	(135.801)	(171.956)
Dívida líquida	563.284	410.887	790.318	205.770
Total do patrimônio líquido	420.249	412.489	565.112	571.490
Total do capital	983.533	823.376	1.355.430	777.260
Índice de alavancagem financeira - %	57%	50%	58%	26%

#### 4.3. Estimativa do valor justo

O Grupo adota a mensuração a valor justo de seus ativos e passivos financeiros. Valor justo é mensurado a valor de mercado com base em premissas em que os participantes do mercado possam mensurar um ativo ou passivo. Para aumentar a coerência e a comparabilidade, a hierarquia do valor justo prioriza os insumos utilizados na medição em três grandes níveis, como segue:

- **Nível 1. Mercado ativo:** Preço cotado - Um instrumento financeiro é considerado como cotado em mercado ativo se os preços cotados forem pronta e regularmente disponibilizados por bolsa ou mercado de balcão organizado, por operadores, por corretores, ou por associação de mercado, por entidades que tenham como objetivo divulgar preços por agências reguladoras, e se esses preços representarem transações de mercado que ocorrem regularmente entre partes independentes, sem favorecimento.
- **Nível 2. Sem mercado ativo:** Técnica de avaliação - Para um instrumento que não tenha mercado ativo o valor justo deve ser apurado utilizando-se metodologia de avaliação/apreçamento. Podem ser utilizados critérios como dados do valor justo corrente de outro instrumento que seja substancialmente o mesmo, de análise de fluxo de caixa descontado e modelos de apreçamento de opções. O objetivo da técnica de avaliação é estabelecer qual seria o preço da transação na data de mensuração em uma troca com isenção de interesses motivada por considerações do negócio.
- **Nível 3. Sem mercado ativo:** Título patrimonial - Valor justo de investimentos em títulos patrimoniais que não tenham preços de mercado cotados em mercado ativo e de derivativos que estejam a eles vinculados e que devam ser liquidados pela entrega de títulos patrimoniais não cotados.

Os empréstimos e financiamentos estão registrados pelo custo amortizado. O Grupo não possui ativos financeiros mensurados pelo nível 1 e 3.



**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

**Impairment**

O Grupo avalia, em base prospectiva, as perdas esperadas de crédito associadas aos títulos de dívida registrados ao custo amortizado. A metodologia de *impairment* aplicada depende de ter havido aumento significativo no risco de crédito, ou algum outro indicativo, o que não foi observado neste período.

**5 Instrumentos financeiros por natureza**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
<b>Ativos financeiros</b>				
<b>Mensurado ao custo amortizado</b>				
Caixa e bancos conta movimento (Nota 6(a))	86	39	19.524	145.269
Aplicações financeiras - alta liquidez (Nota 6(a))	34.124	35.696	282.757	279.881
Aplicações financeiras – restritas (Nota 6(b))	3.203	2.905	3.203	2.905
Títulos de valores mobiliários (Nota 7)	437	30.633	135.801	171.956
Contas a receber de clientes (Nota 8)	20.350	21.804	1.187.686	772.278
Partes relacionadas (Nota 11(b))	396.467	298.920	85.839	32.332
	<b>454.667</b>	<b>389.997</b>	<b>1.714.810</b>	<b>1.404.621</b>
<b>Valor justo por meio do resultado</b>				
Instrumentos financeiros derivativos	213	-	213	-
<b>Passivos financeiros</b>				
<b>Mensurado ao custo amortizado</b>				
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 15)	597.931	477.255	1.228.400	802.876
Arrendamento (Nota 16)	13.367	1.334	14.850	5.239
Fornecedores a pagar (Nota 17)	7.236	2.667	109.507	130.750
Obrigações por compra de imóveis (Nota 19)	-	-	121.099	54.959
Partes relacionadas (Nota 11(b))	104.279	29.781	17.083	21.190
	<b>722.813</b>	<b>511.037</b>	<b>1.490.939</b>	<b>1.015.014</b>
<b>Valor justo por meio do resultado (contabilidade de hedge)</b>				
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 15)	109.108	-	109.108	-

**Contabilidade de hedge**

A Companhia firmou um contrato de Swap com vencimentos alinhados aos da dívida referente à segunda série da 6ª emissão de debêntures. Esse contrato tem como objetivo proteger esta parcela da dívida contra oscilações nas taxas, oferecendo maior segurança financeira e previsibilidade dos custos. Isto permite que a companhia alinhe os custos financeiros com a expectativa de mercado, mantendo a estabilidade nas suas obrigações financeiras. Seguem abaixo principais condições e efeitos:

Tipo de operação	Contratação	Ativo/Passivo	Vencimento	Valor nominal	Ponta Ativa	Ponta Passiva	Efeito no resultado
							Ganho (perda) na operação
Swap	11/2024	15,14% / CDI + 1,95%	05/2029	106.873	109.108	108.895	213



**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Conforme detalhado na Nota 2.4 (d), o Grupo adotou a contabilidade de hedge para refletir nas demonstrações financeiras os efeitos do gerenciamento de riscos, eliminando o descasamento contábil e reduzindo a volatilidade nos resultados causada pela mensuração de instrumentos financeiros em bases diferentes.

Para avaliar a relação econômica entre o instrumento de hedge e o item protegido, é realizada uma análise qualitativa da efetividade do hedge, comparando os termos críticos de ambos os instrumentos.

O Grupo designou derivativos do tipo swap como instrumentos de hedge e debêntures como itens protegidos, estabelecendo uma relação de proteção econômica conforme a metodologia da contabilidade de hedge. Essa designação foi classificada como hedge de valor justo, pois reduz o risco de mercado decorrente da variação no valor justo dos financiamentos.

Dessa forma, tanto os derivativos quanto as debêntures são mensurados ao valor justo por meio de resultado, com a expectativa de que suas variações de valor se compensem mutuamente.

A seguir, são apresentados os termos críticos e os efeitos dessa estratégia no balanço patrimonial e na demonstração do resultado.

Hedge de valor justo	Contratação	Vencimento	Valor nominal	Taxas	Valor justo	Efeito no resultado	Valor justo	Efeito no resultado
					31/12/2024	2024	31/12/2024	2023
CRI - 6ª emissão debentures	11/2024	05/2029	106.873	CDI + 1,95%	(109.108)	(2.235)	-	-
			<b>106.873</b>		<b>(109.108)</b>	<b>(2.235)</b>	-	-
<b>Empréstimos, financiamentos e debêntures (itens protegidos)</b>								
				Pontas ativas				
Operação de Swap	11/2024	05/2029	106.873	CDI + 1,95%	109.108	2.235	-	-
			<b>106.873</b>		<b>109.108</b>	<b>2.235</b>	-	-
<b>Instrumento financeiro derivativos (Instrumentos de hedge)</b>								
				Pontas passivas				
				15,14%	(108.895)	(2.022)	-	-
					(108.895)	(2.022)	-	-
				Posição líquida swap	213	213		
				Posição líquida total	108.895	2.022	-	-

**6 Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras**

**(a) Caixa e equivalentes de caixa**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
Caixa	27	18	56	32
Bancos	59	21	19.468	145.237
Aplicações financeiras - alta liquidez	34.124	35.696	282.757	279.881
	<b>34.210</b>	<b>35.735</b>	<b>302.281</b>	<b>425.150</b>

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, as aplicações financeiras têm rendimentos atrelados aos depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez e com risco insignificante de mudança de valor e possuem rendimentos com média de 103% do CDI, (102,4% do CDI em 31 de dezembro de 2023).





**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A Companhia mantém o saldo de caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários com a finalidade estratégica de poder atender compromissos de curto prazo e manter a liquidez adequada para poder aproveitar oportunidades de investimentos.

**(b) Aplicações financeiras restritas**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
Aplicações financeiras restritas - não circulante	3.203	2.905	3.203	2.905
	<b>3.203</b>	2.905	<b>3.203</b>	2.905

As aplicações financeiras restritas do Grupo correspondem à garantia de financiamento para compra de terreno e estão aplicadas em Certificados de Depósito Bancário (CDB) com resgate superior a um ano. Os saldos têm rendimento atrelado ao CDI com remuneração de 103% do CDI em 31 de dezembro de 2024 (102% do CDI em 31 de dezembro de 2023), conforme natureza e prazo do instrumento.

**7 Títulos de valores mobiliários**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
Reserva de caixa	71	-	22.148	-
Letra financeira do tesouro	181	11.407	56.317	64.034
CDB	34	1.635	10.491	9.178
Debêntures	5	327	1.492	1.838
Letra financeira - privado	146	17.042	45.353	95.660
Depósito a Prazo com Garantia Especial - DPGE	-	222	-	1.246
	<b>437</b>	30.633	<b>135.801</b>	171.956

A composição da carteira dos fundos de investimentos exclusivos do Grupo, com rendimentos atrelados ao CDI com remuneração de 105 % a.a. do CDI em 31 de dezembro de 2024 (103% a.a. do CDI em 31 de dezembro de 2023), está demonstrada conforme quadro acima.

**8 Contas a receber de clientes**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
<b>Clientes por incorporação de imóveis</b>				
Unidades concluídas	-	3.768	76.532	101.382
Unidades não concluídas	-	-	1.168.393	710.579
Serviço de administração	20.350	18.036	20.395	18.100
	<b>20.350</b>	21.804	<b>1.265.320</b>	830.061
Provisão para distrato	-	-	(1.176)	(1.977)
Provisão para perdas	-	-	(8.934)	(4.981)
Ajustes a valor presente	-	-	(67.524)	(50.825)
	-	-	<b>(77.634)</b>	(57.783)
	<b>20.350</b>	21.804	<b>1.187.686</b>	772.278
Ativo circulante	1.486	10.905	523.613	274.411
Não circulante	18.864	10.899	664.073	497.867



**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está integralmente refletido nas demonstrações financeiras, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente pela evolução das obras, líquida das parcelas já recebidas.

Os valores referentes a serviços de administração são compostos pela taxa de administração e remuneração pela gestão e controle das obras com outros parceiros.

**Abertura de vencimento das contas a receber de clientes por incorporação**

Abaixo está apresentado as contas a receber de clientes financeiro do Grupo que não reflete o saldo contábil dos empreendimentos não concluídos, pois este é registrado conforme o percentual de conclusão das obras.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
A vencer até 1 ano	1.384	5.138	668.937	460.399
A vencer de 1 a 2 anos	8.848	4.030	877.624	395.191
A vencer de 2 a 3 anos	9.216	6.095	914.006	652.032
A vencer de 3 a 4 anos	769	3.295	76.272	352.517
A vencer acima de 4 anos	31	65	3.106	6.887
	<b>20.248</b>	18.623	<b>2.539.945</b>	1.867.026
Vencido até 1 ano	71	1.255	34.133	48.026
Vencido entre 1 e 2 anos	14	906	6.693	10.684
Vencido entre 2 e 3 anos	8	999	3.811	8.228
Vencido entre 3 e 4 anos	4	9	2.114	974
Vencido acima de 4 anos	5	11	2.439	1.189
	<b>102</b>	3.180	<b>49.190</b>	69.101
	<b>20.350</b>	21.803	<b>2.589.135</b>	1.936.127
Contas a receber contábil	20.350	21.804	1.187.686	772.278
Receitas a apropriar (nota 30)	-	-	1.687.583	1.505.593
Adiantamento de clientes (nota 20)	-	-	(363.768)	(399.527)
Atualização a valor presente	-	(1)	67.524	50.825
Provisão para distrato	-	-	1.176	1.977
Provisão para perda	-	-	8.934	4.981
	<b>20.350</b>	21.803	<b>2.589.135</b>	1.936.127



**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

**9 Imóveis a comercializar**

Esta rubrica inclui apartamentos a serem vendidos, concluídos e em construção, além de terrenos para futuras incorporações. O terreno de um empreendimento é transferido para a conta de “Imóveis em construção” quando as vendas do empreendimento são iniciadas.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
Estoque de terrenos	23.185	10.739	149.882	179.320
Imóveis em construção	-	-	497.482	339.557
Imóveis concluídos	6	9	5.995	12.316
Provisão para distrato	-	-	1.011	1.153
	<b>23.191</b>	<b>10.748</b>	<b>654.370</b>	<b>532.346</b>
Ativo circulante	101	31	553.337	471.124
Ativo não circulante	23.090	10.717	101.033	61.222

**Juros capitalizados**

Os juros incorridos referentes aos financiamentos à produção estão contabilizados nas rubricas de imóveis em construção e os mesmos são apropriados ao resultado no momento das vendas. A taxa utilizada para a capitalização dos juros é específica de cada um dos empreendimentos imobiliários, que varia entre TR + 7,5% a 9,91% a.a e Poupança + 3,55 % (TR + 7,5% a 9,91% a.a e Poupança + 3,55 % a 5,00% a.a em 2023).

O montante de juros capitalizados na rubrica de imóveis em estoques é de R\$ 7.253 em 31 de dezembro de 2024 no Consolidado (não há saldo de juros capitalizados na controladora). Em 31 de dezembro de 2023 este montante era de R\$3.067 no Consolidado (não havia saldo de juros capitalizados na controladora).

**10 Despesas antecipadas**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
Seguros	35	38	4.985	4.753
Comissões e corretagens	-	-	30.218	24.345
Projeto Jump	3.635	4.210	3.635	4.210
Manutenção software	821	611	821	611
Stand de Vendas	-	-	263	-
Gastos Projetos futuros	767	320	5.626	320
	<b>5.258</b>	<b>5.179</b>	<b>45.548</b>	<b>34.239</b>

O reconhecimento de despesa antecipada refere-se aos gastos pagos pela companhia antecipadamente que serão apropriados ao resultado de acordo com o período de competência ou alocados nas rubricas corretas de acordo com a natureza dos gastos e expectativa de benefícios econômicos futuros.



**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

**11 Partes relacionadas**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
Casatua Engenharia (i)	5.000	5.000	5.000	5.000
<b>(a) Mútuos</b>	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>
Bernardo Vasconcelos Empr Imob Spe	1.099	1.070	-	-
Construtora Novolar	144.980	88.986	-	-
Jardinaves Empreendimentos Imobiliarios Spe	2.892	-	-	-
Maura Valadares Gontijo Empreendimentos Imobiliar	2.044	786	-	-
Mia Felicita	974	954	-	-
MRV Patrimar Galleria Incorp Spe	3.633	3.403	-	-
SCP Novolar-Riviera Da Costa	1	-	-	1.573
Somattos Engenharia Comercio	-	-	32.881	9.813
SPE Mirataia Incorporadora E Construtora	1.751	1.276	-	-
York Vargem Grande I	1.098	378	-	-
Alta Vila	-	47.485	-	-
Monte-Mor Empreendimentos	-	-	1.923	1.158
Penta Empreendimentos	-	-	1.923	1.158
SCP Novolar Renovare	-	-	-	1.819
Hb Engenharia	-	-	22.533	-
Minas Brisa Empr Imob	-	-	11.267	-
Quadra 40	-	500	-	500
Madison	1.532	758	-	-
Rua Campo	25.890	20.048	-	-
Jardinaves 3 Empreendimentos	7.006	2.244	-	-
Jardinaves 4 Empreendimentos	2.390	854	-	-
Rio 2 - Condomínio 1	52.659	27.571	-	-
Rio 2 - Condomínio 2	-	8.514	-	-
Av. Ligação 3 Empreendimentos	1.440	4.979	-	-
Av. Ligação 2 Empreendimentos	1.364	802	-	-
Vale Dos Cristais	2.242	2.018	-	-
Jardinaves II	8.097	7.771	-	-
Le Terrace	11.231	9.957	-	-
MRV MRL Novolar I Inc.Spe	-	-	-	2.443
Americas	5.756	10.239	-	-
Golf II	543	2.820	-	-
Epic - Antônio De Albuquerque	-	1.585	-	1.585
Fernandes Tourinho	21.382	16.038	-	-
Jardim Mangabeiras Quadra 25	2.139	877	-	-
Luxemburgo (Guacui)	14.518	7.368	-	-
Espírito Santo	15.479	9.343	-	-
Jardim Mangabeiras Quadra 25 T2	3.011	916	-	-
Acaba Mundo	1.012	630	-	630
Patrimar Participações	1.202	258	-	-
Viv In Multifamily Ltda	1.204	1.204	-	1.507
Americas 2 - Lote 2 Quadra B	3.139	59	-	59
Marques De Marica Empreendimento Imobil	2.286	1	-	1
Golf III	15.527	-	-	-
Grand Quartier 2	10.342	-	-	-
Domingos Vieira	1.033	-	-	-
Outros empreendimentos	20.571	12.228	10.312	5.086
<b>(b) Crédito com empreendimentos</b>	<b>391.467</b>	<b>293.920</b>	<b>80.839</b>	<b>27.332</b>
	<b>396.467</b>	<b>298.920</b>	<b>85.839</b>	<b>32.332</b>



**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora		Consolidado	
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
Holiday Inn	14.343	2.027	-	-
Jardim Das Mangabeiras	33.584	13.656	-	-
Manhattan Square	4.407	4.815	-	-
MRV Engenharia E Participações	-	-	3.498	3.220
Olga Chiari	3.852	-	-	-
Priorato Residences	1.355	-	-	-
Quintas Do Morro	2.220	1.660	-	-
Alta Vila	18.077	-	-	-
Ed Duo - Alameda Do Morro	19.377	-	-	-
Golf I	2.497	6.782	-	4
Epic - Antônio De Albuquerque	2.610	-	-	-
Indaiatuba 1 (Giuseppe)	-	-	-	2.333
Raimundo Barbosa Sjc2	-	-	-	1.017
Locare Participações Ltda	-	-	-	3.314
Construtora Caparaó S.A	-	-	10.574	9.431
Outros empreendimentos	1.957	841	3.011	1.871
<b>(b) Débito com empreendimentos</b>	<b>104.279</b>	<b>29.781</b>	<b>17.083</b>	<b>21.190</b>
	<b>104.279</b>	<b>29.781</b>	<b>17.083</b>	<b>21.190</b>
Vendas de apartamentos (i)	-	-	7.482	32.557
Atualização monetária das vendas realizadas (i)	-	-	340	2.474
Aluguel da sede e almoxarifado central (ii)	(2.934)	(2.149)	(2.934)	(2.149)
<b>(c) Transações com resultado</b>	<b>(2.934)</b>	<b>(2.149)</b>	<b>4.888</b>	<b>32.882</b>
Receita a apropriar (i)	-	-	2.650	5.760

**(a) Mútuos**

Casatua Engenharia – A empresa pertence ao grupo Engefor Engenharia e Construções, sendo que esta detém participações em empreendimentos do Grupo. O montante correspondente a receber diz respeito ao empréstimo concedido, com incidência de correção monetária e recolhimento dos devidos impostos incidentes.

**(b) Créditos e débitos com empreendimentos**

Aportes de recursos de forma não proporcional à participação dos quotistas das respectivas SCPs e SPEs, os quais serão compensados e capitalizados após complemento de saldos para adequação das respectivas participações.



**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Transações rotineiras realizadas entre a Controladora e as SCPs e SPEs, caracterizadas principalmente pelo pagamento de despesas que são reembolsadas ou aportadas posteriormente. Os valores de créditos e débitos com empreendimentos são recursos exclusivos para o desenvolvimento dos empreendimentos, não há incidência de juros e o vencimento ocorre até a conclusão do empreendimento.

Alocação de despesas comuns entre empresas do grupo, realizados mensalmente com critérios objetivos e com base nos gastos incorridos.

**(c) Contas a receber e transações com resultado**

**(i) Venda de apartamento**

Todas as transações foram realizadas a valores de mercado verificado através das tabelas de vendas dos empreendimentos adotada pela Companhia.

Descrição	Valor da venda (Original)	Valor da venda (Atualizado)	Receita reconhecida (acumulada)	Receita reconhecida (no exercício)	Saldo contas a receber 2023	Saldo contas a receber 2024
Em maio de 2021 foi efetuada uma venda de apartamento na SPE Jardinares Empreendimentos Imobiliários, edifício Unique, para a Patrícia Veiga	4.568	4.828	4.784	1.310	-	-
Em Novembro de 2021 foi efetuada uma venda de apartamento na SPE Golf 2 Empreendimentos Imobiliários, para a Construtora Real	3.951	3.951	3.485	734	-	-
Em Novembro de 2022 foi efetuada uma de venda de apartamento da SPE Recreio dos Bandeirantes Empreendimentos, para Farley Rafael Capuchinho de Ornelas	264	264	260	54	64	11
Em Dezembro de 2022 foi efetuada uma venda de apartamento da SPE Vale do Sereno Empreendimento Imobiliários, para Felipe Enck Gonçalves	4.430	4.801	3.180	1.377	3.918	3.954
Em Julho de 2022 foi efetuada uma venda de apartamento da SPE Golf 1 Empreendimentos Imobiliários, para a empresa IDL Instituto Duarte Loureiro e Graduação e Educação Superior Ltda, cujo sócio é um de nossos conselheiros, senhor Milton Loureiro	1.580	1.764	1.444	482	1.434	1.397
Em Dezembro de 2023 foi efetuada uma venda de apartamento da SPE Nisge Estoril Empreendimentos Ltda, para Farley Rafael Capuchinho de Ornelas	791	422	287	172	357	-
Em Junho de 2024 foram efetuadas vendas de 10 unidades da SCP Holiday Inn para a Construtora Real Ltda	3.694	3.694	3.694	3.694	-	3.694



**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

**(ii) Aluguel da sede e Almoxarifado Central**

Pagamento de aluguel da sede e almoxarifado central, juntamente a Construtora Real. A referida construtora é controlada pelo mesmo grupo de controle dos acionistas da Companhia. Toda a transação foi realizada a valor de mercado verificado através de operações de aluguel com natureza equivalente.

Os contratos de locação da sede e do almoxarifado central atendem aos requisitos do CPC 06 (R2)/IFRS16, sendo assim, foi contabilizado o valor da dívida líquida descontada a taxa incremental dos empréstimos do Grupo no imobilizado de direito de uso em contrapartida ao passivo a pagar de arrendamentos.

**12 Investimentos e provisão para passivo a descoberto**

O Grupo realiza a contabilização de seus investimentos em sociedades cujo patrimônio líquido está descoberto em sua conta passiva “provisão para passivo a descoberto”.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
Investimentos	<b>648.273</b>	523.273	<b>32.569</b>	26.506
Provisão para passivo a descoberto	<b>(11.481)</b>	(9.091)	<b>(9.563)</b>	(7.650)
	<b>636.792</b>	514.182	<b>23.006</b>	18.856



**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(a) A composição dos investimentos da Controladora em 31 de dezembro de 2024 está assim apresentada:

Empresas	Participação	Lucro Líquido (Prejuízo) do exercício	Patrimônio Líquido	Equivalência no resultado do exercício	Investimento e passivo a descoberto	Participação	Investimento e passivo a descoberto
	%	31/12/24	31/12/24	31/12/24	31/12/24	%	31/12/23
Construtora Novolar	100%	13.740	198.615	13.400	198.334	100%	184.929
SPE Patrimar Engefor							
Imóveis Ltda.	50%	(113)	(1.234)	(57)	(617)	50%	(559)
SPE Maura Valadares	50%	(813)	(4.721)	(407)	(2.360)	50%	(1.954)
SPE Engefor Patrimar V.S. E.Imob Ltda.	50%	(398)	(891)	(199)	(446)	50%	(246)
SCP Professor Danilo Ambrósio	95%	(1)	(59)	(1)	(56)	95%	(55)
SCP Jornalista Oswaldo Nobre	90%	(1)	(23)	(1)	(21)	90%	(20)
SCP Gioia dell Colle	90%	(271)	(637)	(244)	(573)	90%	(329)
SCP Manhattan Square	90%	297	4.704	268	4.234	90%	3.966
SCP Priorato Residences	90%	183	1.026	165	923	90%	757
SCP Holiday Inn	80%	(2.213)	18.628	(1.770)	14.902	80%	16.672
SCP Mayfair Offices	90%	-	29	-	27	90%	27
SCP Quintas do Morro	69%	(973)	3.584	(490)	2.643	69%	3.133
SCP Neuchatel	90%	(1)	304	(1)	273	90%	274
SPE MRV Galleria	50%	(331)	(7.920)	(165)	(3.960)	50%	(3.795)
SPE Jardinaves	50%	19.076	72.298	9.538	36.149	50%	26.611
SPE Jota Patrimar Engefor	50%	(11)	(1.171)	(6)	(585)	50%	(580)
SPE Colina Engefor Patrimar E. Imob Ltda.	50%	4	(800)	2	(400)	50%	(402)
SPE Patrimar Somattos Jardim das Mangabeiras	50%	1.546	70.763	773	35.382	50%	49.609
Antônio de Albuquerque SPE LTDA (EPIC)	50%	2.612	7.579	1.306	3.790	50%	2.884
SPE DUO - Alameda do Morro	40%	(21.311)	65.756	(8.525)	26.302	40%	34.827
SPE Vale dos Cristais	50%	(1)	186	(1)	186	50%	187
SPE High Line	100%	(14.524)	16.334	(14.524)	16.334	100%	30.858
SPE 2300 Rio de Janeiro	50%	(10.486)	16.039	(5.242)	8.020	50%	13.263
SPE Le Terrace	43%	2	76	1	81	43%	38
SPE Golf I	100%	39.396	72.857	39.396	72.857	100%	33.462
SPE Golf II	100%	39.074	108.892	39.652	109.470	100%	69.818
SPE Das Americas 1	100%	20.394	20.071	20.394	20.071	100%	(323)
SPE Vila Castela (Madson Square)	100%	(1)	48	(1)	48	100%	49
SPE Jardinaves II	50%	21.758	46.017	10.709	22.839	50%	12.130
SPE Rua do Campo (Vale so Sereno)	100%	6.492	6.420	6.492	6.420	100%	(71)
SPE Avenida De Ligacao 2	100%	-	25	-	25	100%	25
SPE Av Ligacao 3 - Lt 1A (Buffet)	100%	4.784	4.654	4.784	4.654	100%	(130)
SPE Jardinaves III	100%	1	98	1	98	100%	98
SPE Jardinaves IV	100%	1	50	1	50	100%	49
SPE Rio 2 Ltda	100%	15.874	22.617	15.874	22.617	100%	6.545
SPE Fernandes Tourinho	100%	(436)	2.250	(436)	2.250	100%	2.636
SPE Q25 Jardim Mangabeiras	100%	1	50	1	50	100%	48
SPE Guacui (luxemburgo)	100%	(889)	4.326	(889)	4.326	100%	5.214
SPE Rua Espírito Santo (MG)	100%	2.829	2.710	2.829	2.710	100%	(119)
SPE Tancredo Neves Empr. Imob Ltda	100%	-	-	-	-	100%	-
Patrimar Participações Ltda	100%	22	17	22	17	100%	(5)
SPE Tomaz Gonzaga Empr. Imob Ltda	45%	1	4	-	4	45%	4
SPE Américas 2 - Lote 2-Quadra B	100%	(3)	47	(3)	47	100%	49
SPE Marquês de Maricá (MG 020)	100%	(13)	37	(13)	37	100%	50
SPE Acaba Mundo E. Imob Ltda.	50%	-	1.630	-	813	50%	814
SPE Domingos Vieira	100%	-	50	-	50	100%	-
SPE GOLF 3	100%	-	50	-	50	100%	-
SPE Grand Quartier 2	100%	(1.707)	(1.855)	(1.787)	(1.935)	300%	-
		<b>133.590</b>	<b>749.530</b>	<b>130.846</b>	<b>606.130</b>		<b>490.438</b>





**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Controladas em conjunto	Participação	Lucro Líquido (Prejuízo) do exercício	Patrimônio Líquido	Equivalência no resultado do exercício	Investimento e passivo a descoberto	Participação	Investimento e passivo a descoberto
	%	31/12/24	31/12/24	31/12/24	31/12/24	%	31/12/23
ALBA	9%	6.036	1.311	573	57	9%	1.630
SCP RJ 04	50%	(4)	328	(2)	164	50%	166
SPE Mirante do Ibituruna Ltda.	34%	(3)	8.010	(1)	2.703	34%	2.704
SCP Portal do Bosque	50%	(44)	84	(22)	42	50%	64
SCP Park Ritz	48%	(3)	882	(2)	423	48%	425
SCP Recanto das Águas	51%	(83)	-	(42)	-	51%	42
SCP MRV Belo Campo	50%	(134)	189	(68)	94	50%	78
SCP MRV Rec. Pássaros (Rouxinol)	40%	(386)	901	(164)	356	40%	357
SCP MRV Res. Beija Flor	40%	(254)	155	(98)	57	40%	164
SPE Padre Marinho	50%	246	4.702	129	2.351	50%	2.217
SCP Rívoli 1 e 2	40%	(222)	435	(91)	174	40%	157
SPE MRV Patrimar RJ Ix Ltda. (Andorinhas) 1 e 2	40%	(9)	392	(2)	156	40%	158
SPE Barbacena Empr Imobiliários S/A	50%	243	4.293	121	2.146	50%	2.447
SPE Patrimar Somattos Gasparini Ltda.	50%	(12.124)	-	(6.070)	-	50%	6.026
SPE Direcional Patrimar Maragogi Ltda.	45%	(68)	32	(27)	14	45%	42
SPE Avenida de Ligação empreendimentos	50%	3	7.253	1	3.623	50%	3.397
SPE Somattos Patrimar Quadra 40	50%	23.293	36.411	11.913	18.206	50%	3.503
		<b>16.487</b>	<b>65.378</b>	<b>6.148</b>	<b>30.566</b>		<b>23.577</b>

Coligadas	Participação	Lucro Líquido (Prejuízo) do exercício	Patrimônio Líquido	Equivalência no resultado do exercício	Investimento e passivo a descoberto	Participação	Investimento e passivo a descoberto
	%	31/12/24	31/12/24	31/12/24	31/12/24	%	31/12/23
SCP Safira (Decaminada 10)	24%	(421)	(1.651)	(101)	(396)	24%	(295)
SCP João XXIII	24%	(17)	(520)	(4)	(125)	24%	(121)
SCP Palo Alto	10%	-	3.985	-	399	10%	399
SCP Park Residences	10%	(10)	1.398	(1)	140	10%	141
SPE Novo Lar Greenport	20%	-	(435)	-	(87)	20%	(87)
SPE Axis Porto Fino	10%	355	1.655	35	165	10%	130
		<b>(93)</b>	<b>4.432</b>	<b>(71)</b>	<b>96</b>		<b>167</b>

	<b>149.984</b>	<b>819.340</b>	<b>136.923</b>	<b>636.792</b>	<b>514.182</b>
--	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------



**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(b) Abaixo a movimentação dos saldos de 31 de dezembro de 2023 para 31 de dezembro de 2024:

Empresas	31/12/23	Aportes	Distribuição de dividendos	Equivalência no resultado	Reversões	Baixa Investimentos	31/12/24
Construtora Novolar	184.929	3	-	13.400	-	-	198.332
SPE Patrimar Engefor Imóveis Ltda.	(561)	-	-	(57)	-	-	(618)
SPE Maura Valadares	(1.954)	-	-	(407)	-	-	(2.361)
SPE Engefor Patrimar V.S. E.Imob Ltda.	(247)	-	-	(199)	-	-	(446)
SCP Professor Danilo Ambrósio	(56)	-	-	(1)	-	-	(57)
SCP Jornalista Oswaldo Nobre	(20)	-	-	(1)	-	-	(21)
SCP Gioia dell Colle	(329)	-	-	(244)	-	-	(573)
SCP Manhattan Square	3.966	-	-	268	-	-	4.234
SCP Priorato Residences	760	-	-	165	-	-	925
SCP Holiday Inn	16.673	-	-	(1.770)	-	-	14.903
SCP Mayfair Offices	27	-	-	-	-	-	27
SCP Quintas do Morro	3.134	-	-	(490)	-	-	2.644
SCP Neuchatel	274	-	-	(1)	-	-	273
SPE MRV Galleria	(3.795)	-	-	(165)	-	-	(3.960)
SPE Jardinaves	26.611	-	-	9.538	-	-	36.149
SPE Jota Patrimar Engefor	(580)	-	-	(6)	-	-	(586)
SPE Colina Engefor Patrimar E. Imob Ltda.	(402)	-	-	2	-	-	(400)
SPE Patrimar Somattos Jardim das Mangabeiras	49.608	-	(15.000)	773	-	-	35.381
Antônio de Albuquerque SPE LTDA (EPIC)	2.884	-	(400)	1.306	-	-	3.790
SPE DUO - Alameda do Morro	34.827	-	-	(8.525)	-	-	26.302
SPE Vale dos Cristais	187	-	-	(1)	-	-	186
SPE High Line	30.859	-	-	(14.524)	-	-	16.335
SPE 2300 Rio de Janeiro	13.263	-	-	(5.243)	-	-	8.020
SPE Le Terrace	38	42	-	1	-	-	81
SPE Golf I	33.461	-	-	39.396	-	-	72.857
SPE Golf II	69.818	-	-	39.652	-	-	109.470
SPE Das Americas 1	(323)	-	-	20.394	-	-	20.071
SPE Vila Castela (Madson Square)	49	-	-	(1)	-	-	48
SPE Jardinaves II	12.130	-	-	10.709	-	-	22.839
SPE Rua do Campo (Vale so Sereno)	(72)	-	-	6.492	-	-	6.420
SPE Avenida De Ligacao 2	25	-	-	-	-	-	25
SPE Av Ligacao 3 - Lt 1A (Buffet)	(131)	-	-	4.784	-	-	4.653
SPE Jardinaves III	98	-	-	1	-	-	99
SPE Jardinaves IV	49	-	-	1	-	-	50
SPE Rio 2 Ltda	6.545	-	-	16.072	-	-	22.617
SPE Fernandes Tourinho	2.637	50	-	(436)	-	-	2.251
SPE Q25 Jardim Mangabeiras	49	-	-	1	-	-	50
SPE Guacui (Luxemburgo)	5.214	-	-	(889)	-	-	4.325
SPE Rua Espírito Santo (MG)	(119)	-	-	2.829	-	-	2.710
SPE Tancredo Neves Empr. Imob Ltda	-	-	-	-	-	-	-
Patrimar Participações Ltda	(5)	-	-	22	-	-	17
SPE Tomaz Gonzaga Empr. Imob Ltda	4	-	-	-	-	-	4
SPE Américas 2 - Lote 2- Quadra B	49	-	-	(3)	-	-	46
SPE Marquês de Maricá (MG 020)	50	-	-	(13)	-	-	37
SPE Acaba Mundo E. Imob Ltda.	814	-	-	-	-	-	814
SPE Domingos Vieira	-	50	-	-	-	-	50
SPE GOLF 3	-	50	-	-	-	-	50
SPE Grand Quartier 2	-	50	-	(1.985)	-	-	(1.935)
	<b>490.438</b>	<b>245</b>	<b>(15.400)</b>	<b>130.845</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>606.128</b>



**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Controladas em conjunto	31/12/23	Aportes	Distribuição de dividendos	Equivalência no resultado	Reversões	Baixa Investimentos	31/12/24
ALBA	1.632	-	(2.256)	585	109	-	70
SCP RJ 04	165	-	-	(2)	-	-	163
SPE Mirante do Ibituruna Ltda.	2.705	-	-	(1)	-	-	2.704
SCP Portal do Bosque	63	-	-	(22)	-	-	41
SCP Park Ritz	425	-	-	(2)	-	-	423
SCP Recanto das Águas	42	-	-	(42)	-	-	0
SCP MRV Belo Campo	77	84	-	(68)	-	-	93
SCP MRV Rec. Pássaros (Rouxinol)	357	177	(14)	(164)	-	-	356
SCP MRV Res. Beija Flor	164	11	(20)	(98)	-	-	57
SPE Padre Marinho	2.217	5	-	129	-	-	2.351
SCP Rívoli 1 e 2	157	108	-	(91)	-	-	174
SPE MRV Patrimar RJ Ix Ltda. (Andorinhas) 1 e 2	158	12	(12)	(2)	-	-	156
SPE Barbacena Empr Imobiliários S/A	2.447	-	(422)	121	-	-	2.146
SPE Patrimar Somattos Gasparini Ltda.	6.026	45	-	(6.070)	-	-	1
SPE Direcional Patrimar Maragogi Ltda.	42	-	-	(27)	-	-	15
SPE Avenida de Ligação empreendimentos	3.397	225	-	1	-	-	3.623
SPE Somattos Patrimar Quadra 40	3.503	2.790	-	11.913	-	-	18.206
	<b>23.577</b>	<b>3.457</b>	<b>(2.724)</b>	<b>6.160</b>	<b>109</b>	-	<b>30.579</b>

Controladas coligadas	31/12/23	Aportes	Distribuição de dividendos	Equivalência no resultado	Reversões	Baixa Investimentos	31/12/24
SCP Safira (Decaminada 10)	(295)	-	-	(101)	-	-	(396)
SCP João XXIII	(121)	-	-	(4)	-	-	(125)
SCP Palo Alto	399	-	-	-	-	-	399
SCP Park Residences	141	-	-	(1)	-	-	140
SPE Novo Lar Greenport	(87)	-	-	-	-	-	(87)
SPE Axis Porto Fino	130	-	-	36	-	-	166
Outros Investimentos	-	-	-	(12)	-	-	(12)
	<b>167</b>	-	-	<b>(82)</b>	-	-	<b>85</b>
	<b>514.182</b>	<b>3.702</b>	<b>(18.124)</b>	<b>136.923</b>	<b>109</b>	-	<b>636.792</b>



**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- (c) A composição dos investimentos do Consolidado (empresas não consolidadas) em 31 de dezembro de 2024 está assim apresentada:

Empresas	Participação - %		Lucro Líquido (Prejuízo) do exercício	Patrimônio Líquido	Equivalência no resultado do exercício	Investimento e passivo a descoberto
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/24	31/12/24	31/12/24
Alba	9%	9%	6.036	1.311	585	57
SCP Manchete	40%	40%	(1.222)	2.501	(553)	765
SCP MRV Belo Campo	50%	50%	(134)	189	(68)	94
SCP MRV Rec. Passaros (Rouxinol)	40%	40%	(386)	901	(164)	356
SCP MRV Res. Beija Flor	40%	40%	(254)	155	(98)	57
SCP Pacuare	50%	50%	3	(672)	1	(336)
SCP Park Ritz	48%	48%	(3)	882	(2)	423
SCP Park Rossete	51%	51%	(23)	2.192	(12)	1.118
SCP Parque Araras	50%	50%	(213)	(41)	(112)	(92)
SCP Parque Bem Te Vi	50%	50%	(12)	46	(10)	7
SCP Parque Gaivotas	50%	50%	(150)	(532)	(335)	(325)
SCP Parque Sabia	50%	50%	(86)	(5)	(48)	(14)
SCP Portal do Bosque	50%	50%	(44)	84	(22)	42
SCP Reality e Renovare	51%	51%	(1.356)	(4.662)	(691)	(2.378)
SCP Recanto das Águas	51%	51%	(83)	-	(42)	-
SCP Recanto do Tingui	35%	35%	(145)	(443)	(51)	(155)
SCP Riviera da Costa e Sol	48%	48%	(211)	(3.104)	(102)	(1.490)
SCP Rívoli 1 e 2	40%	40%	(222)	435	(91)	174
SCP RJ 04	50%	50%	(4)	328	(2)	164
SCP Andorinhas	40%	40%	(9)	392	(2)	156
SPE Barbacena Empr Imobiliários S.A.	50%	50%	243	4.293	121	2.146
SPE Direcional Patrimar Maragogi Ltda.	45%	45%	(68)	32	(27)	14
SPE Mirante do Ibituruna Ltda.	34%	34%	(3)	8.010	(1)	2.703
SPE Padre Marinho	50%	50%	246	4.702	129	2.351
SPE Park Riversul	35%	35%	(244)	(21)	(88)	(23)
SPE Patrimar Somattos Gasparini Ltda.	50%	50%	(12.124)	-	(6.071)	3
SPE Recreio Bandeirantes	35%	35%	(157)	(1.924)	(55)	(674)
SPE Recreio Gaveas	35%	35%	(94)	(978)	(30)	(388)
SPE Recreio Pontal	35%	35%	(1.755)	(10.447)	(631)	(3.658)
SPE Avenida de Ligação empreendimentos	50%	50%	3	7.253	1	3.623
SPE Somattos Patrimar Quadra 40	50%	50%	23.293	36.411	11.913	18.206
Patrimar Participações Ltda	100%	100%	22	17	-	-
Livizi Property Management Ltda	50%	0%	-	5	-	5
Viv In Multifamily Ltda	50%	50%	41	(57)	21	(29)
Outros	-	-	-	-	-	104
			<b>10.885</b>	<b>47.253</b>	<b>3.463</b>	<b>23.006</b>



**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- (d) Os saldos totais em 31 de dezembro de 2024 das contas patrimoniais, receita líquida e lucro (Prejuízo) líquido das empresas não consolidadas está assim apresentada:

Empresas	Ativo Circulante	Ativo não circulante	Passivo circulante	Passivo não circulante	Patrimônio Líquido	Lucro (Prejuízo)	Receita Líquida
	31/12/24	31/12/24	31/12/24	31/12/24	31/12/24	31/12/24	31/12/24
Alba	1.344	-	32	-	1.311	6.036	6.697
SCP Manchete	714	2.619	32	799	2.501	(1.222)	110
SCP MRV Belo Campo	109	108	1	27	189	(134)	6
SCP MRV Rec. Passaros (Rouxinol)	422	518	9	31	901	(386)	66
SCP MRV Res. Beija Flor	165	34	9	35	155	(254)	166
SCP Pacuare	3	-	2	674	(672)	3	-
SCP Park Ritz	1.138	-	73	182	882	(3)	(1)
SCP Park Rossete	2.477	-	156	129	2.192	(23)	(9)
SCP Parque Araras	110	128	82	198	(41)	(213)	-
SCP Parque Bem Te Vi	108	2	28	36	46	(12)	-
SCP Parque Gaivotas	120	40	56	637	(532)	(150)	-
SCP Parque Sabia	64	25	43	51	(5)	(86)	-
SCP Portal do Bosque	12	108	1	36	84	(44)	-
SCP Reality e Renovare	363	260	6	5.279	(4.662)	(1.356)	(5)
SCP Recanto das Águas	100	-	4	96	-	(83)	7
SCP Recanto do Tingui	160	-	292	310	(443)	(145)	(27)
SCP Riviera da Costa e Sol	494	194	-	3.792	(3.104)	(211)	(14)
SCP Rívoli 1 e 2	178	335	5	73	435	(222)	5
SCP RJ 04	795	-	51	417	328	(4)	(3)
SCP Andorinhas	392	14	14	-	392	(9)	2
SPE Barbacena Empr Imobiliários S.A.	5.381	70	1.158	-	4.293	243	(480)
SPE Direcional Patrimar Maragogi Ltda.	43	26	38	-	32	(68)	3
SPE Mirante do Ibituruna Ltda.	8.022	-	2	10	8.010	(3)	-
SPE Padre Marinho	5.350	-	648	-	4.702	246	312
SPE Park Riversul	17	67	7	98	(21)	(244)	53
SPE Patrimar Somattos Gasparini Ltda.	2	-	1	-	-	(12.124)	-
SPE Recreio Bandeirantes	16	59	1.960	39	(1.924)	(157)	56
SPE Recreio Gaveas	865	207	1.985	66	(978)	(94)	22
SPE Recreio Pontal	378	493	10.152	1.166	(10.447)	(1.755)	3
SPE Avenida de Ligação empreendimentos	7.346	-	17	76	7.253	3	3
SPE Somattos Patrimar Quadra 40	98.134	-	61.639	85	36.411	23.293	96.605
Patrimar Participações Ltda	-	17	-	-	17	22	-
Livizi Property Management Ltda	12	-	-	7	5	-	-
Viv In Multifamily Ltda	370	-	1	427	(57)	41	-
	<b>135.204</b>	<b>5.324</b>	<b>78.504</b>	<b>14.776</b>	<b>47.253</b>	<b>10.885</b>	<b>103.577</b>



**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

**13 Imobilizado**

Os itens que compõem o imobilizado são depreciados conforme tabela a seguir:

	Taxa anual de depreciação
Benfeitorias em imóveis de terceiros	20,00%
Máquinas e Equipamentos	10,00%
Veículos	20,00%
Móveis e utensílios	10,00%
Equipamentos de informática	20,00%
Estande de vendas e apartamentos decorados (i)	-

(i) Os estandes de vendas são depreciados de acordo com o fluxo estimado de venda de cada empreendimento ou baixado por desativação do mesmo.

A composição do imobilizado em 31 de dezembro de 2024 está assim apresentada:

	Controladora				Consolidado					
	Saldo	Adições	Baixas	Transferências	Saldo	Saldo	Adições	Baixa	Transferências	Saldo
	31/12/23				31/12/24					31/12/23
<b>Custo</b>										
Benfeitorias em imóveis de terceiros	8.733	2.153	-	-	<b>10.886</b>	8.733	2.153	-	-	<b>10.886</b>
Máquinas e equipamentos	10.351	7.280	(863)	-	<b>16.768</b>	12.552	10.880	(863)	-	<b>22.569</b>
Veículos	661	-	-	-	<b>661</b>	661	-	-	-	<b>661</b>
Móveis e utensílios	2.661	35	-	-	<b>2.696</b>	4.058	60	(169)	1.521	<b>5.470</b>
Standes de vendas e apartamentos decorados	-	-	-	-	-	44.295	2.486	(8.586)	19.022	<b>57.217</b>
Equipamentos de informática	2.376	152	-	-	<b>2.528</b>	2.713	152	-	-	<b>2.865</b>
Imobilizado em andamento	774	-	-	-	<b>774</b>	16.317	10.065	-	(20.543)	<b>5.839</b>
<b>Total do custo</b>	<b>25.556</b>	<b>9.620</b>	<b>(863)</b>	<b>-</b>	<b>34.313</b>	<b>89.329</b>	<b>25.796</b>	<b>(9.618)</b>	<b>-</b>	<b>105.507</b>
<b>Depreciação</b>										
Benfeitorias em imóveis de terceiros	(6.758)	(134)	-	-	<b>(6.892)</b>	(6.758)	(134)	-	-	<b>(6.892)</b>
Máquinas e equipamentos	(6.031)	(924)	510	-	<b>(6.445)</b>	(7.264)	(1.339)	510	-	<b>(8.093)</b>
Veículos	(442)	(68)	-	-	<b>(510)</b>	(442)	(68)	-	-	<b>(510)</b>
Móveis e utensílios	(1.355)	(280)	-	-	<b>(1.635)</b>	(1.562)	(1.480)	169	-	<b>(2.873)</b>
Standes de vendas e apartamentos decorados	-	-	-	-	-	(22.120)	(17.385)	4.768	-	<b>(34.737)</b>
Equipamentos de informática	(989)	(477)	-	-	<b>(1.466)</b>	(1.067)	(635)	-	-	<b>(1.702)</b>
<b>Total da depreciação</b>	<b>(15.575)</b>	<b>(1.883)</b>	<b>510</b>	<b>-</b>	<b>(16.948)</b>	<b>(39.213)</b>	<b>(21.041)</b>	<b>5.447</b>	<b>-</b>	<b>(54.807)</b>
<b>Total do Imobilizado líquido</b>	<b>9.981</b>	<b>7.737</b>	<b>(353)</b>	<b>-</b>	<b>17.365</b>	<b>50.116</b>	<b>4.755</b>	<b>(4.171)</b>	<b>-</b>	<b>50.700</b>



**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

**14 Intangível**

A composição do intangível em 31 de dezembro de 2024 está assim apresentada:

	Controladora					Consolidado				
	Saldo 31/12/23	Adições	Baixas	Transferências	Saldo 31/12/24	Saldo 31/12/23	Adições	Baixas	Transferências	Saldo 31/12/24
<b>Custo</b>										
Licença de uso de software	17.149	192	-	2.228	<b>19.569</b>	17.794	192	-	2.228	<b>20.214</b>
Software em desenvolvimento	3.027	5.982	-	(2.228)	<b>6.781</b>	3.027	5.982	-	(2.228)	<b>6.781</b>
<b>Total do custo</b>	<b>20.176</b>	<b>6.174</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>26.350</b>	<b>20.821</b>	<b>6.174</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>26.995</b>
<b>Amortização</b>										
Licença de uso de software	(11.928)	(3.103)	-	-	<b>(15.031)</b>	(12.502)	(3.174)	-	-	<b>(15.676)</b>
<b>Total da amortização</b>	<b>(11.928)</b>	<b>(3.103)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(15.031)</b>	<b>(12.502)</b>	<b>(3.174)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(15.676)</b>
<b>Total do intangível líquido</b>	<b>8.248</b>	<b>3.071</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>11.319</b>	<b>8.319</b>	<b>3.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>11.319</b>

A taxa de amortização da Licença de uso de software é de 20% a.a.

**15 Empréstimos, financiamentos e debêntures**

Modalidade	Vencimento do principal	Taxa a.a	31/12/24	31/12/23
<b>Controladora</b>				
Debênture - 1ª emissão (CRI)	03/25	CDI + 2,99%	-	50.145
Debênture - 2ª emissão	05/25	CDI + 2,39%	-	37.991
Debênture - 3ª emissão (CRI)	07/27	CDI + 2,00%	-	150.387
Debênture - 4ª emissão (CRI)	10/28	CDI + 2,00%	<b>205.065</b>	204.420
Debênture - 5ª emissão (CRI) – Série 1	04/29	CDI + 1,40%	<b>134.159</b>	-
Debênture - 5ª emissão (CRI) – Série 2	04/29	114 % CDI	<b>70.492</b>	-
Debênture - 6ª emissão (CRI) – Série 1	11/29	CDI + 1,95%	<b>94.975</b>	-
Debênture - 6ª emissão (CRI) – Série 2	11/29	CDI + 15,47%	<b>109.231</b>	-
Nota Comercial	01/27	CDI + 3,00%	-	40.292
(-) Custo de captação			<b>(15.991)</b>	(5.980)
<b>Total Controladora</b>			<b>597.931</b>	477.255
<b>Circulante</b>			<b>10.218</b>	70.255
<b>Não Circulante</b>			<b>587.713</b>	407.000



**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Modalidade	Vencimento do principal	Taxa efetiva a.a	31/12/24	31/12/23
<b>Controladas</b>				
Financiamento à construção	07/24 a 02/28	TR + 7,5% a 9,91%	<b>600.589</b>	267.016
Financiamento à construção	07/24 a 05/27	Poupança + 3,55 %	<b>29.880</b>	58.605
<b>Total Controladas</b>			<b>630.469</b>	325.621
<b>Circulante</b>			<b>255.213</b>	94.188
<b>Não Circulante</b>			<b>375.256</b>	231.433
<b>Circulante</b>			<b>265.431</b>	164.443
<b>Não Circulante</b>			<b>962.969</b>	638.433
<b>Total Consolidado</b>			<b>1.228.400</b>	802.876

**(a) Covenants**

As escrituras de debêntures possuem Cláusulas Restritivas (“Covenants”) atreladas ao seguinte índice financeiro:

$$\frac{\text{Dívida líquida} + \text{Obrig. Aquisição de imóveis} - \text{Permutas}}{\text{Patrimônio Líquido}} < 0,5$$

Em 31 de dezembro de 2024 a Companhia encontra-se em conformidade com a cláusula restritiva.

Com a liquidação da 3ª emissão de debentures, realizada em, 03 de dezembro de 2024, a cláusula de covenant descrita nos documentos referentes às emissões posteriores fica alterada para a exclusão na mensuração da Dívida Líquida dos saldos de financiamento a construção de empreendimentos conforme SFH e SFI.

**(b) Movimentação**

O montante de empréstimos foi assim movimentado no exercício:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
Saldo inicial	<b>477.255</b>	276.666	<b>802.876</b>	453.669
Liberações	<b>400.000</b>	270.060	<b>801.822</b>	620.335
Provisão de Juros	<b>72.604</b>	48.805	<b>109.695</b>	74.699
Amortizações – Juros	<b>(92.378)</b>	(46.589)	<b>(126.075)</b>	(67.396)
Amortizações – Principal	<b>(249.539)</b>	(70.753)	<b>(349.907)</b>	(277.497)
Custo de Captação	<b>(10.011)</b>	(934)	<b>(10.011)</b>	(934)
Saldo Final	<b>597.931</b>	477.255	<b>1.228.400</b>	802.876





**Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

**(c) Operações**

- (i) Financiamento à construção: Esta modalidade de empréstimo tem por objetivo financiar os empreendimentos durante seu período de construção e possuem como garantia real o empreendimento/ fração ideal das futuras unidades ao qual está atrelado. A liberação de recursos, bem como os pagamentos de parcelas desta modalidade evoluem conforme o andamento da obra após mensuração realizada pelos credores. As taxas de juros praticadas neste segmento são normalmente podem ser fixas ou variáveis. Quando variáveis são compostas por um indexador referência de mercado, como poupança ou TR.
- (ii) Debêntures: Esta modalidade de endividamento tem por objetivo financiar as necessidades de recursos de mais longo prazo da companhia. Envolve assim operações estruturadas que podem ser abertas ao público ou para colocação privada. Dado seu objetivo, a companhia visa estruturas maiores, com prazo mais alongado de pagamento.
- Em 18 março de 2021, o conselho de administração da Companhia aprovou a primeira emissão de debentures simples, sem garantia, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, para colação privada pela Companhia, no valor total de até R\$ 100 milhões as quais foram integralmente subscritas de forma privada pela ISEC Securitizadora S.A (“ISEC”), para lastro da 239ª série da 4ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, distribuídos por meio de oferta pública com esforços restritos de distribuição nos termos da Instrução da CVM 476/2009. Em 31 de março de 2021 ocorreu a liquidação da primeira parte valor captado no total de R\$50 milhões e em 11 de maio de 2021 a liquidação da segunda parte no valor total de R\$30,1 milhões, totalizando uma captação da primeira emissão de R\$80,1 milhões. A totalidade das Debêntures da Série Única da 1ª Emissão foram resgatadas em 27 de junho de 2024, conforme comunicado disponibilizado no site do Agente Fiduciário, não restando obrigações pecuniárias em aberto perante os investidores. A totalidade das debentures emitidas foi liquidada em 27 de junho de 2024.
  - Em 24 maio de 2021, o conselho de administração da Companhia aprovou a segunda emissão de debentures simples, sem garantia, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, para colação privada pela Companhia no valor total de até R\$ 50 milhões, distribuídas por meio de oferta pública com esforços restritos de distribuição nos termos da Instrução da CVM 476/2009. Em 31 de maio de 2021 ocorreu a liquidação total do valor captado no montante de R\$50 milhões. A totalidade das Debêntures da Série Única da 2ª Emissão foram resgatadas em 26 de agosto de 2024, conforme comunicado disponibilizado no site do Agente Fiduciário, não restando obrigações pecuniárias em aberto perante os investidores. A totalidade das debentures emitidas foi liquidada em 26 de agosto de 2024.



**Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

- Em 20 junho de 2022, o conselho de administração da Companhia aprovou a terceira emissão de debentures simples, não conversíveis em ações, em Série Única, da espécie quirografária, para colação privada pela Companhia no valor total de R\$ 150 milhões, sendo certo que as Debêntures estão vinculadas à emissão de 150.000 certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) da série única da 38ª emissão da VIRGO Companhia de securitização (“Securizadora”), a serem distribuídos por meio de oferta pública com esforços restritos de distribuição, sob o regime de garantia firme de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada. A efetiva liquidação dessa emissão se deu em 29 de julho de 2022, no valor total de R\$ 150 milhões. A totalidade das Debêntures da Série Única da 1ª Emissão foram resgatadas em 03 de dezembro de 2024, conforme comunicado disponibilizado no site do Agente Fiduciário, não restando obrigações pecuniárias em aberto perante os investidores. A totalidade das debentures emitidas foi liquidada em 03 de dezembro de 2024.
- Em 29 de setembro de 2023, o conselho de administração da Companhia aprovou a quarta emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, para colocação privada (“Debêntures”), pela Companhia, no valor total de R\$ 200.000 as quais serão integralmente subscritas de forma privada pela VIRGO (“Securizadora”). Foram emitidas até 200.000 (duzentas mil) Debêntures com valor unitário de R\$ 1 mil. Os CRIs foram objeto da série única da 121ª emissão da Securizadora, distribuídos por meio de oferta pública, sob o regime misto de colocação, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.
- Em 08 de abril de 2024 o Conselho de Administração da Companhia aprovou a 5ª (quinta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em até duas séries, da espécie quirografária, para colocação privada no valor total de R\$ 200.000. Foram emitidas 200.000 (duzentas mil) Debêntures, com valor unitário de R\$ 1 mil, e integralmente subscritas de forma privada pela VIRGO (“Securizadora”) com a emissão de 200.000 certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”), no valor unitário de R\$ 1 mil, na mesma base da remuneração das Debêntures.
- Em 04 de outubro de 2024 o Conselho de Administração da Companhia aprovou a 6ª (sexta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em até duas séries, da espécie quirografária, para colocação privada no valor total de R\$ 200.000. Foram emitidas 200.000 (duzentas mil) Debêntures, com valor unitário de R\$ 1 mil, e integralmente subscritas de forma privada pela VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO com a emissão de 200.000 certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”), no valor unitário de R\$ 1 mil, na mesma base da remuneração das Debêntures.



**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- (iii) Notas Comerciais: Esta modalidade de captação de recursos tem como finalidade atender às necessidades de financiamento de curto a médio prazo. As notas comerciais envolvem transações estruturadas que podem ser emitidas tanto para o público ou colocação privada. Devido à sua natureza de curto prazo a companhia busca estruturas menores e prazos de pagamento mais curtos para atender às necessidades de capital de giro.
- Em 29 de junho de 2023, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais da Companhia, em série única, com garantia real, para distribuição pública pelo rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), de 40.000 (quarenta mil) notas comerciais escriturais, com valor nominal unitário de R\$1 mil, perfazendo o montante total de R\$ 40.000 (“Notas Comerciais Escriturais”). A Remuneração é paga mensalmente, sem carência, a partir da Data de Emissão e o Valor Nominal Unitário será pago em uma única parcela, na Data de Vencimento. As Notas Comerciais Escriturais não contarão com atualização ou correção monetária. A data de emissão das Notas Comerciais Escriturais foi 10 de julho de 2023. A Emissão foi realizada em série única, sendo que o vencimento das Notas Comerciais Escriturais ocorrerá ao término do prazo de 1.280 (mil duzentos e oitenta) dias contados da Data de Emissão, ocorrendo, portanto, em 10 de janeiro de 2027 (“Data de Vencimento”). A totalidade das Notas Comerciais foram liquidadas em 22 de novembro de 2024, não restando obrigações pecuniárias em aberto perante ao terceiro.

**(d) Vencimentos**

Os montantes registrados no passivo circulante e não circulante do financiamento a construção possui a seguinte composição, por ano de vencimento:

	Consolidado	
	31/12/24	31/12/23
2024	-	94.188
2025	255.213	63.416
2026	274.571	162.065
2027	91.496	4.082
2028	6.478	1.870
2029	2.711	-
	<b>630.469</b>	<b>325.621</b>

Os montantes registrados no passivo circulante e não circulante das debentures, possui a seguinte composição, por ano de vencimento:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
2024	-	70.255	-	70.255
2025	10.218	57.581	10.218	57.581
2026	65.301	136.930	65.301	136.930
2027	65.301	146.031	65.301	146.031
2028	261.207	66.458	261.207	66.458
2029	195.904	-	195.904	-
	<b>597.931</b>	<b>477.255</b>	<b>597.931</b>	<b>477.255</b>



**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

**16 Arrendamentos**

**Passivo de arrendamento**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
Arrendamentos	<b>13.367</b>	1.334	<b>14.850</b>	5.239
Passivo circulante	<b>3.223</b>	1.089	<b>3.714</b>	3.540
Passivo não circulante	<b>10.144</b>	245	<b>11.136</b>	1.699

O montante de arrendamentos foi assim movimentado no exercício:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
Saldo inicial	<b>1.334</b>	3.272	<b>5.239</b>	6.652
Arrendamentos	<b>17.239</b>	123	<b>17.285</b>	4.407
Encerramento de contrato arrendamentos	<b>(2.118)</b>	-	<b>(2.308)</b>	-
Amortizações Arrendamentos - Principal	<b>(3.088)</b>	(2.061)	<b>(5.366)</b>	(5.820)
Amortizações Arrendamentos - Juros	<b>(433)</b>	(76)	<b>(636)</b>	(306)
Encargos financeiros – Arrendamentos	<b>433</b>	76	<b>636</b>	306
Saldo Final	<b>13.367</b>	1.334	<b>14.850</b>	5.239

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
2024	-	1.089	-	3.540
2025	<b>3.223</b>	148	<b>3.714</b>	610
2026	<b>3.359</b>	97	<b>3.743</b>	483
2027	<b>2.871</b>	-	<b>3.292</b>	420
2028	<b>2.808</b>	-	<b>2.995</b>	186
2029	<b>1.106</b>	-	<b>1.106</b>	-
	<b>13.367</b>	1.334	<b>14.850</b>	5.239

A companhia possui contratos de arrendamento com prazos remanescentes entre 3 e 57 meses, abrangendo instalações administrativas, veículos, equipamentos e aluguéis comerciais. Os contratos são descontados a valor presente com taxas variando entre 4,42% e 13,12% ao ano.



**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

**Direito de uso de arrendamento**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
Direto de uso	13.592	1.268	14.982	5.006

O montante de direitos de uso foi assim movimentado no exercício:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
Saldo inicial	1.268	3.157	5.006	6.530
Adições	17.239	123	17.285	4.407
Amortizações	(2.487)	(2.012)	(4.466)	(5.750)
Baixas	(2.428)	-	(2.843)	(181)
Saldo Final	13.592	1.268	14.982	5.006

**17 Fornecedores**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
Fornecedores	6.947	2.499	90.691	117.304
Retenções técnicas	289	168	18.816	13.446
	7.236	2.667	109.507	130.750

O saldo de fornecedores representa compromissos do Grupo por aquisição de insumos necessários à execução dos serviços contratados ou a aquisição de equipamentos com recursos próprios.

As retenções técnicas correspondem a acordo contratual, que visa assegurar que todas as particularidades técnicas existentes nos contratos de obra sejam plenamente executadas. Nesse sentido, é retido dos valores a pagar ao contratado um percentual específico (previsto em contrato) para que, em caso de alguma desconformidade ao contrato, a empresa contratante esteja preservada. Ao término do contrato, cumprindo-se todas as exigências o valor é restituído ao fornecedor.

**18 Obrigações tributárias**

O imposto de renda, contribuição social sobre o lucro líquido e o PIS e Cofins são calculados com base no critério fiscal de recebimentos (regime de caixa). O Grupo estima os saldos a serem pagos com base no regime de competência contábil e registra os mesmos como tributos diferidos, conforme demonstrado abaixo. A composição dos saldos de impostos a serem recolhidos com base nos critérios fiscais encontra-se abaixo:

Obrigações tributárias	Controladora		Consolidado	
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
INSS	35	17	1.986	1.229
ISS	188	156	1.290	1.071
COFINS	-	220	2	430
PIS	-	57	-	240
Outros impostos retidos	793	744	3.448	5.252
	1.016	1.194	6.726	8.222



**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Tributos diferidos	Controladora		Consolidado	
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
Regime Especial de Tributação – RET	305	28	50.387	32.437
	<b>305</b>	<b>28</b>	<b>50.387</b>	<b>32.437</b>
<b>Total passivo circulante</b>	<b>305</b>	<b>28</b>	<b>22.531</b>	<b>11.965</b>
<b>Total passivo não circulante</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>27.856</b>	<b>20.472</b>

**19 Obrigações por compra de imóveis**

Demonstra os valores a serem liquidados em caixa, em decorrência da aquisição de terrenos utilizados para atividade de incorporação imobiliária.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
Terrenos incorporados	-	-	114.215	28.376
Torna	-	-	18.326	46
Permuta Financeira	-	-	95.889	28.330
Terrenos não incorporados	-	-	6.884	26.583
Torna	-	-	-	26.583
Permuta Financeira	-	-	6.884	-
	-	-	<b>121.099</b>	<b>54.959</b>
Passivo circulante	-	-	33.210	27.650
Passivo não circulante	-	-	87.889	27.309

Os montantes registrados no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023 no passivo circulante e não circulante da aquisição de terrenos possuem as seguintes composições, por ano de vencimento:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Saldo inicial	-	800	54.959	46.691
Adições	-	-	110.221	98.928
Pagamentos	-	-	(44.003)	(70.281)
Outras Baixas	-	(800)	(78)	(20.379)
Saldo Final	-	-	<b>121.099</b>	<b>54.959</b>



**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Torna	
	Consolidado	
2025		11.542
2026		5.030
2027		1.754
		<b>18.326</b>

	Permuta Financeira	
	Consolidado	
2025		21.669
2026		22.516
2027		20.179
2028		25.989
2029		12.392
2030		28
		<b>102.773</b>

Há fornecedores que cederam seus recebíveis a instituições financeiras, o que, em alguns casos, resultou na alteração das condições originais do passivo, incluindo ajustes na forma de remuneração e nos prazos de pagamento. O saldo total de contas a pagar por aquisição de terrenos relacionado a essas operações é de R\$ 50.612 em 31 de dezembro de 2024 (R\$ 0 em 31 de dezembro de 2023), sendo mantidos os referidos saldos na rubrica original de “obrigações por compra de imóveis”, por entender que estas contas a pagar já possuem natureza de passivo oneroso.

Esse montante está indexado à taxa de 10,75% + IPCA e configura-se como obrigação a pagar de terrenos - permuta financeira, uma vez que os credores têm direito a uma parcela do Valor Geral de Vendas (VGV) do empreendimento futuro caso o VGV supere os valores calculados com base na remuneração mínima acordada.

## 20 Adiantamentos de clientes

Corresponde à adiantamentos recebidos de clientes decorrentes de vendas de unidades imobiliárias e compromisso de entrega de unidades prontas e acabadas de empreendimentos imobiliários, decorrente da aquisição por meio de permuta de terrenos para incorporação.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
Adiantamentos de clientes e permuta de obras em andamento	-	-	<b>363.768</b>	399.527
Adiantamentos de clientes outras operações	-	12.400	-	12.400
Permuta de terrenos – empreendimentos não lançados	<b>55</b>	55	<b>16.884</b>	12.046
	<b>55</b>	12.455	<b>380.652</b>	423.973
Passivo circulante	<b>55</b>	12.455	<b>256.005</b>	247.098
Passivo não circulante	-	-	<b>124.647</b>	176.875



**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

**21 Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários e depósitos judiciais**

**21.1. Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários**

Abaixo apresentamos as contingências cíveis, tributárias e trabalhistas do grupo por exercício:

Provisão para contingências	Controladora		Consolidado	
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
Cíveis	171	157	1.610	3.513
Tributárias	1.427	2.500	1.427	3.357
Trabalhistas	-	223	1.425	2.080
	<b>1.598</b>	<b>2.880</b>	<b>4.462</b>	<b>8.950</b>

Movimentação do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro 2023:

Provisão para contingências	Controladora	Consolidado
Saldo inicial	2.880	8.950
Adição	38	4.292
Baixa	(1.366)	(8.645)
Reversão	(32)	(1.489)
Atualização	78	1.354
Saldo final	<b>1.598</b>	<b>4.462</b>

Contingências possíveis:

O Grupo está envolvido em outros processos trabalhistas, tributários e cíveis surgidos no curso normal dos seus negócios, os quais, na opinião da Administração e de seus assessores legais, possuem expectativa de perda classificada como possível nos montantes aproximados de R\$ 3.019, R\$ 9.081 e R\$ 25.094, respectivamente, totalizando R\$ 37.194 (R\$ 32.676 em 31 de dezembro de 2023).

Conseqüentemente, nenhuma provisão foi constituída para eventualmente fazer face ao eventual desfecho desfavorável dos mesmos, tendo em vista a possibilidade de reversão das decisões judiciais proferidas que são objeto de recursos nas Instâncias competentes.

**21.2. Depósitos judiciais**

Depósitos judiciais	Controladora		Consolidado	
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
Cíveis	93	-	328	138
Tributárias	-	-	-	170
Trabalhistas	33	83	445	449
	<b>126</b>	<b>83</b>	<b>773</b>	<b>757</b>





**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Movimentação dos depósitos judiciais

Depósitos judiciais	Controladora	Consolidado
Saldo inicial	83	757
Adição	56	581
Baixa	(13)	(565)
Saldo final	<b>126</b>	<b>773</b>

O Grupo é parte envolvida em processos tributários, cíveis e trabalhistas e discute essas questões nas esferas administrativa e judicial, as quais, quando aplicáveis, são amparadas por depósitos judiciais.

As respectivas provisões para contingências foram constituídas considerando a estimativa feita pelos assessores jurídicos, para processos, cuja probabilidade de perda nos respectivos desfechos foi avaliada como provável.

**22 Provisão para manutenção de imóveis**

O Grupo oferece garantia sobre os imóveis comercializados contra problemas na construção, em cumprimento à legislação brasileira vigente.

De forma a suportar este compromisso, sem impacto nos exercícios futuros e propiciar a adequada contraposição entre receitas e custos, para cada empreendimento em construção, foram provisionados, em bases estimadas, valor correspondente de 1,5% do custo de construção em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro 2023.

Esta estimativa é baseada em médias históricas e expectativas de desembolsos futuros, de acordo com análises do departamento de engenharia do Grupo, revisadas anualmente.

A provisão é registrada à medida da evolução física da obra aplicando se os percentuais supracitados sobre os custos reais incorridos. As provisões são realizadas (consumidas) na medida que as manutenções são demandadas conforme as exigências contratuais de cobertura de garantias.

A movimentação das provisões para manutenção no exercício é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
Provisão de Manutenção	<b>6.384</b>	1.524	<b>30.906</b>	22.302
	<b>6.384</b>	1.524	<b>30.906</b>	22.302
Passivo circulante	<b>93</b>	1.406	<b>2.005</b>	2.696
Passivo não circulante	<b>6.291</b>	118	<b>28.901</b>	19.606



**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora		Consolidado	
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
Saldo inicial	1.524	656	22.302	15.926
Adições	1.622	2.239	19.057	17.208
Transf. Prov. manutenção entre holding e SPEs (obras concluídas)	6.290	-	-	-
Baixas	(211)	(51)	(3.741)	(3.865)
Pagamentos de garantia	(2.841)	(1.320)	(6.712)	(6.967)
Saldo final	6.384	1.524	30.906	22.302

**23 Patrimônio líquido**

**(a) Capital Social**

Em 31 de dezembro de 2024, o capital social é de R\$ 269.172 (R\$ 269.172 em 31 de dezembro 2023) e está representado por 56.025.501 (cinquenta e seis milhões, vinte e cinco mil, quinhentos e uma ações ordinárias).

Em 31 de dezembro de 2024 a composição acionária da Patrimar é conforme segue:

Acionistas	%	Ações Ordinárias
PRMV Participações S.A.	63,92	35.804
Alexandre Araújo Elias Veiga	1,87	1.049
Heloísa Magalhães Martins Veiga	1,87	1.049
Renata Martins Veiga Couto	16,17	9.062
Patrícia Martins Veiga	16,17	9.062
	100%	56.026

**(b) Reserva legal**

A reserva legal é constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social, nos termos do artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social. A reserva legal constituída para o exercício de 2024 foi de R\$ 1.594.

**(c) Reserva de retenção de lucros**

A reserva de retenção de lucros em 31 de dezembro de 2024 no montante de R\$ 138.227 (R\$ 132.061 em 31 de dezembro de 2023) foi constituída com o objetivo de suportar o plano de investimentos da Companhia, garantindo recursos para a expansão das operações e reforço da estrutura de capital.

**(d) Política de distribuição de lucros**

O Estatuto Social da Companhia prevê que 25% do lucro líquido, após deduzido a constituição da Reserva Legal será creditado como dividendos mínimos obrigatórios. A parcela retida do lucro será posteriormente destinada em deliberação dos acionistas.



**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Em 29 de abril de 2024 foram aprovados em Assembleia Geral Ordinária as contas de 2023 dos administradores e deliberado a destinação de R\$16.550, referente a dividendos aos acionistas titulares de ações de emissão da Companhia. Sendo R\$12.265 a título de dividendos mínimos obrigatórios e R\$4.285 a serem distribuídos como dividendos extraordinário, ambos valores foram pagos no dia 10 de maio 2024.

**(e) Distribuição de dividendos mínimos obrigatórios**

Está proposto o montante de R\$ 7.572 aos acionistas a título de dividendos mínimos obrigatórios relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

**24 Lucro por ação**

O quadro abaixo apresenta os dados de resultado e quantidade de ações/quotas utilizadas no cálculo dos lucros básico e diluído por ação:

	Controladora	
	31/12/24	31/12/23
Lucro básico e diluído por ação:		
Lucro líquido do exercício	<b>31.882</b>	51.643
Média ponderada das ações (milhares)	<b>56.026</b>	56.026
Lucro por ação básico e diluído - em R\$	<b>0,56906</b>	0,92177

**25 Receita operacional líquida**

A reconciliação entre a receita bruta de incorporação e de serviços e a receita líquida é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
Receita bruta de venda de imóveis	-	2.559	<b>1.621.793</b>	1.409.200
Receita de serviços	<b>2.314</b>	7.447	<b>2.295</b>	6.499
Vendas canceladas (distratos)	-	(1.641)	<b>(111.732)</b>	(55.998)
Provisão para risco de crédito	-	-	<b>(3.953)</b>	(2.921)
(Provisão) reversão para distratos	-	-	<b>801</b>	(159)
AVP - Ajuste a valor presente (i)	-	7	<b>(16.699)</b>	25.126
Tributos sobre o faturamento	<b>(444)</b>	(447)	<b>(27.973)</b>	(26.248)
Receita operacional líquida	<b>1.870</b>	7.925	<b>1.464.532</b>	1.355.499

- (i) Por entender que o financiamento feito a seus clientes é parte intrínseca de suas operações, a Companhia apropria as reversões dos ajustes a valor presente das contas a receber de clientes como receita operacional.



**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

**26 Custos e despesas por natureza**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
Custos dos imóveis vendidos	(302)	(342)	(1.128.242)	(1.036.787)
Encargos de financiamentos a construção	-	-	(38.602)	(26.312)
	<b>(302)</b>	<b>(342)</b>	<b>(1.166.844)</b>	<b>(1.063.099)</b>

	Controladora		Consolidado	
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
Despesas Gerais e Administrativas				
Gastos com pessoal	(52.623)	(36.950)	(52.713)	(37.147)
Despesas administrativas gerais	(10.445)	(8.153)	(11.206)	(9.884)
Depreciação e amortização	(6.417)	(6.648)	(6.530)	(6.517)
Serviços de terceiros / Reembolso de despesas	38.697	26.063	(16.314)	(13.183)
	<b>(30.788)</b>	<b>(25.688)</b>	<b>(86.763)</b>	<b>(66.731)</b>

	Controladora		Consolidado	
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
Com vendas				
Gastos com pessoal	(6.815)	(5.853)	(7.094)	(6.158)
Comissões e corretagens	-	(2)	(33.162)	(29.937)
Stand de vendas/Apartamento decorado	(41)	90	(23.935)	(17.630)
Propaganda e publicidade	(911)	(1.002)	(31.525)	(28.792)
Outras despesas comerciais	(1.661)	(2.191)	(18.679)	(14.924)
	<b>(9.428)</b>	<b>(8.958)</b>	<b>(114.395)</b>	<b>(97.441)</b>

	Controladora		Consolidado	
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas				
Despesas tributárias	(334)	(212)	(760)	(359)
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	626	(1.294)	(1.406)	(11.477)
Ganho com distrato	-	150	5.801	1.886
Ganho (perda) com alienação/baixa de imobilizado	(700)	1.404	(1.730)	108
Outras despesas e receitas operacionais (i)	6.493	3.139	1.676	1.941
Outros	(16)	(344)	(53)	(1.026)
	<b>6.069</b>	<b>2.843</b>	<b>3.528</b>	<b>(8.927)</b>

(i) Trata-se outras receitas relativas à corretagem de unidades imobiliárias vendidas.



**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

**27 Honorários da administração**

Os valores pagos com o pessoal-chave da administração para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 podem ser assim demonstrados:

	Controladora	
	31/12/24	31/12/23
Honorários da administração	7.185	5.738
Benefícios assistenciais	781	596
Encargos	1.437	1.148

Com base no CPC 05, que trata das divulgações sobre partes relacionadas, o Grupo considera pessoal-chave de sua Administração os membros do Conselho de Administração e todos os diretores em consonância com o Estatuto da Companhia e suas controladas, cujas atribuições envolvem o poder de decisão e o controle das atividades do Grupo.

**28 Receitas (despesas) financeiras líquidas**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
<b>Receitas financeiras</b>				
Atualização monetária e juros contratuais	-	(480)	6.492	3.356
Juros sobre aplicações financeiras	11.984	5.107	45.078	45.741
Outras receitas financeiras	225	22	1.394	719
	<b>12.209</b>	4.649	<b>52.964</b>	49.816
<b>Despesas financeiras</b>				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(75.008)	(48.852)	(74.681)	(49.520)
Débitos de encargos e tarifas bancárias (ii)	(9.654)	(1.912)	(12.984)	(5.793)
Outras despesas financeiras (i)	(9)	(7)	(4.492)	4
	<b>(84.671)</b>	(50.771)	<b>(92.157)</b>	(55.309)
Total	<b>(72.462)</b>	(46.122)	<b>(39.193)</b>	(5.493)

- (i) Em dezembro/24 foi reconhecido a despesa financeira referente a cessão de crédito parcial de carteira no montante de R\$ 3.903
- (ii) Em 2024, foi reconhecido no resultado o fee de pré-pagamento referente à liquidação antecipada da 3ª debênture, bem como o custo de captação associado ao pagamento antecipado da 3ª debênture e da nota comercial. O montante total desses valores é de R\$ 6.667.



**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

**29 Despesas de imposto de renda e contribuição social**

O imposto de renda e a contribuição social sobre o lucro líquido são calculados com base no regime de competência. No entanto, considerando que o recolhimento destes só é realizado com base no critério fiscal de recebimentos (regime de caixa), a Companhia registra os mesmos como tributos diferidos, até o momento de seu efetivo recolhimento. A composição dos saldos de impostos a serem recolhidos com base nos critérios fiscais encontra-se abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
Lucro antes do IRPJ e CSLL	<b>31.882</b>	51.638	<b>64.328</b>	110.923
Alíquota 34%	<b>(10.840)</b>	(17.557)	<b>(21.872)</b>	(37.714)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	<b>46.753</b>	41.473	<b>1.177</b>	(981)
Patrimônio Afetação (RET)	-	-	<b>16.356</b>	17.891
Créditos fiscais não reconhecidos por diferença temporária RET	<b>(35.913)</b>	(23.911)	-	-
Créditos de exercícios anteriores	-	-	<b>(3.665)</b>	-
Diferenças temporárias	<b>0</b>		<b>(21.172)</b>	(10.607)
Despesas de IRPJ e CSLL	-	5	<b>(29.176)</b>	(31.411)
Taxa efetiva	<b>0%</b>	0%	<b>45%</b>	28%

A administração julgou que ativos diferidos não deveriam ser reconhecidos considerando a ausência de expectativa de resultado tributável futuro, que se deve ao fato de que parte substancial das operações do Grupo são desenvolvidas por meio de SPEs e SCPs, além do regime especial de tributação ("RET"), adotado para determinados empreendimentos do Grupo, por esses motivos não apresentamos a base negativa de prejuízo quando existente.

A companhia está em processo contínuo de aprimoramento de seus procedimentos fiscais. Nesse contexto, foi identificado um saldo a recuperar no montante de R\$ 3.665 registrado durante o ano de 2024.



**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

**30 Receitas a apropriar e custos a incorrer**

Em observância ao Ofício Circular Nº 02/2018 de 12 de dezembro de 2018, que trata sobre o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas nas companhias brasileiras, apresentamos as informações abaixo, relacionadas principalmente com receitas a apropriar, custos a incorrer de unidades em construção.

Empreendimentos em construção	Consolidado
<b>(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas</b>	
Empreendimentos em construção:	
a. Receita de vendas contratadas	4.809.799
a. Distratos - receitas estornadas	453.975
Receita de vendas apropriadas	(3.733.953)
Distratos - receitas estornadas	157.762
b. Receita de vendas apropriadas líquidas	(3.576.191)
<hr/>	
Receita de vendas a apropriar (a+b)	1.687.583
<hr/>	
<b>(ii) Custo orçado a apropriar das unidades vendidas</b>	
Empreendimentos em construção:	
a. Custo orçado	3.581.417
b. Custo de construção incorrido	(2.419.090)
Encargos financeiros apropriados	59.074
Custo a incorrer das unidades vendidas (a+b)	1.162.327
<hr/>	
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	69%
<hr/>	
<b>(iii) Custo orçado a apropriar das unidades em estoque</b>	
Empreendimentos em construção:	
a. Custo orçado	1.293.534
b. Custo incorrido	(477.888)
Encargos financeiros apropriados	6.585
Custo a incorrer das unidades em estoque (a+b)	815.646
<hr/>	

**31 Compromissos**

**(a) Compromissos com a aquisição de terrenos**

Compromissos foram assumidos pelo Grupo para a compra de terrenos, cujo registro contábil ainda não foi efetuado, em virtude de pendências a serem solucionadas pelos vendedores para que a escritura definitiva e a correspondente transferência da propriedade para a Patrimar, suas controladas ou seus parceiros sejam efetivadas. Referidos compromissos em 31 de dezembro de 2024 totalizam R\$1.551.865 (R\$ 914.195 em 31 de dezembro de 2023), dos quais: R\$ 1.392.247(R\$ 870.291 em 31 de dezembro de 2023) se referem a permutas por unidades imobiliárias a serem construídas e/ou se referem à participação no recebimento da comercialização dos respectivos empreendimentos e R\$ 159.618 (R\$ 43.904 em 31 de dezembro de 2023) se referem às tornas.

A companhia realiza a contabilização dos terrenos quando são sanadas todas as cláusulas resolutivas ou qualquer outro tipo de impedimento, ou seja, quando a entidade tenha controle do recurso econômico.



**Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

**(b) Compromisso com arrendamentos**

Em 31 de dezembro de 2024 a Patrimar Controladora possuía R\$ 13.367 (R\$ 1.334 em 2023) e R\$ 14.850 no Consolidado (R\$ 5.239 em 2023) em compromissos com arrendamentos, relacionados a aluguéis de grandes equipamentos e imóveis.

**32 Apresentação de informações por segmento e natureza**

A principal receita do Grupo vem da atividade de incorporação imobiliária. O principal gestor das operações analisa informações analíticas por empreendimento para deliberar sobre alocação de recursos e avaliar seu desempenho. A gestão das atividades relativas ao planejamento estratégico, financeira, compras, investimentos de recursos e avaliação de performance nos empreendimentos é centralizada, não havendo uma segregação de gestão em conjuntos por tipo de empreendimento (residencial de alto e médio padrão e comercial), que pudesse caracterizar-se uma gestão por segmento, ou outros fatores que possam identificar conjunto de componentes como segmentos operacionais da entidade.

**33 Seguros**

O Grupo mantém em 31 de dezembro de 2024 os seguintes contratos de seguros:

- (a) Risco de engenharia - obras civis em construção, que oferece garantia contra todos os riscos envolvidos na construção de um empreendimento, tais como incêndio, roubo e danos de execução, entre outros. Esse tipo de apólice permite coberturas adicionais conforme riscos inerentes à obra, entre os quais se destacam responsabilidade civil geral e cruzada, despesas extraordinárias, tumultos, responsabilidade civil do empregador e danos morais.
- (b) Seguro empresarial - cobertura para os “stands” de vendas e apartamentos-modelo, com garantia contra danos causados por incêndio, roubo, raio e explosão, entre outros.
- (c) Seguro de riscos diversos - equipamentos eletrônicos - garantia contra eventuais roubos ou danos elétricos.
- (d) Seguro de responsabilidade civil geral de administradores.





**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Abaixo segue a composição desses seguros vigentes em 31 de dezembro de 2024:

		Importância Segurada
Itens	Tipo de cobertura	Consolidado
Executante Construtor - Término Obra	Garante ao agente financiador do empreendimento a conclusão da construção em caso de indisponibilidade técnica e financeira da Companhia	117.249
Residência	Garante os prejuízos provocados por incêndio, queda de raio e explosão, porém, existem outras coberturas adicionais que também podem ser contratadas, visando a complementar o seguro e proteger o imóvel contra outros riscos. Dentre roubo, desmoronamento, impacto de veículos, queda de aeronaves, vendaval, furacão, ciclone, chuva de granizo, danos elétricos, etc.	210
Responsabilidade civil (Administradores) D&O	Garante a cobertura de danos morais aos administradores da Companhia (D&O)	30.000
Risco engenharia e risco civil	Garante, durante o período de construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados à obra, tais como: incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas específicas de instalações e montagens no local objeto do seguro. Garante indenização até o limite máximo da importância segurada, das quantias pelas quais a Companhia vier a ser responsável civilmente relativa às reparações por danos involuntários pessoais e/ou materiais causados a terceiros	3.150.530
Seguro Empresarial	Garantem, em geral, três riscos: incêndio, queda de raio e explosão. Além desses riscos, esses planos conjugam diversas coberturas adicionais, tais como: vendaval, queda de aeronaves, perda de aluguel, entre diversas outras. Além disso, podem conter coberturas de responsabilidade civil (familiar, do síndico e/ou condomínio, danos materiais a veículos de terceiros), de despesas médicas/ hospitalares/ odontológicas de pessoas, etc.	83.864
Seguro garantia judicial	O Seguro Garantia Judicial é uma modalidade de seguro que surgiu como alternativa ao depósito judicial e à penhora de bens nos processos na esfera judicial. O Seguro Garantia Judicial tem sido amplamente aceito na esfera judicial, seja como nova caução no processo ou em substituição às garantias dadas.	21.015
Seguro incêndio	Garante os prejuízos provocados por incêndio.	23.667
Término obra - Manutenção corretiva - SGPE	Garante a manutenção e resolução de problemas em obras entregues por até 5 anos, sobre os danos previstos no código do consumidor	14.212
Seguro garantia	O Seguro Garantia Contratual é voltado para dar segurança a empresas e órgãos públicos quanto ao cumprimento de contratos, ao indenizar pelo descumprimento de acordos (obrigações contratuais) em diversas modalidades	591.670
Seguro fiança	O seguro fiança garante ao locador de um imóvel o pagamento de indenização em caso de inadimplência do locatário. O produto serve como garantia em contratos de locação e substitui o fiador.	54
		<b>4.032.471</b>

**34 Transações que não envolvem caixa ou equivalente de caixa**

Atividades de investimento	Controladora		Consolidado	
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
Movimentos de Arrendamentos - IFRS 16	12.324	(1.570)	9.976	(1.524)
Juros capitalizados	-	-	4.186	1.630

\* \* \*

## Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

### Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Em observância às disposições constantes no artigo 25, parágrafo 1º, incisos V e VI, a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 480/09, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Belo Horizonte, 13 de março de 2025.

Diretor Presidente – ALEXANDRE ARAÚJO ELIAS VEIGA

Diretor Executivo de Finanças e Relação com Investidores - FELIPE ENCK GONÇALVES

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes

Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes

Em observância às disposições constantes no artigo 25 parágrafo 1º, incisos V e VI, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 480/09, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com a opinião expressa no relatório dos Auditores Independentes, datado em 13 de março de 2025, relativo às demonstrações financeiras individuais e consolidadas relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Belo Horizonte, 13 de março de 2025.

Diretor Presidente – ALEXANDRE ARAÚJO ELIAS VEIGA

Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores - FELIPE ENCK GONÇALVES

DIRETORIA

ALEXANDRE ARAÚJO ELIAS VEIGA  
Diretor-Presidente

FELIPE ENCK GONÇALVES  
Diretor Executivo de Finanças e Relação com Investidores

RESPONSÁVEL TÉCNICO

CARLOS EDUARDO MAGESTE TAVARES  
Contador

CRC - MG-123872/O-8