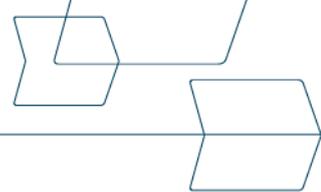


Demonstrações Financeiras 2024



Alea

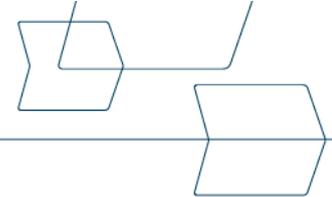




Índice

Relatório da Administração	3
Demonstrações Contábeis Individuais e Consolidadas	
Balanço Patrimonial Individual e Consolidado(Ativo)	13
Balanço Patrimonial Individual e Consolidado(Passivo)	14
Demonstrações de Resultados - Individual e Consolidado	15
Demonstrações de Resultados Abrangentes – Individual e Consolidado	16
Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido – Individual e Consolidado.....	17
Demonstração dos Fluxos de Caixa - Individual e Consolidado	18
Demonstrações do valor adicionado – Individual e Consolidado	19
Notas Explicativas às demonstrações contábeis	20
Declaração dos diretores sobre as demonstrações financeiras	57
Declaração dos diretores sobre o relatório dos auditores independentes	58
Parecer do Conselho Fiscal	59
Parecer e Relatório de Atividades do Comitê de Auditoria	60
Comentário sobre o comportamento das projeções empresariais	62
Relatório dos auditores independentes	63





RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO 2024

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O quarto trimestre de 2024 consolidou um ano de transformação e crescimento para a Tenda, reforçando nossa trajetória de entrega de resultados consistentes e sustentáveis para todos os nossos stakeholders. Alcançamos marcas históricas em lançamentos e vendas, além de uma significativa melhoria em nossa rentabilidade, refletindo a eficiência operacional e a execução disciplinada da nossa estratégia.

Destaques Operacionais e Financeiros:

- Redução do pro-soluto pós chaves:** Um grande destaque do 4T24 foi a redução do volume de crédito concedido aos clientes (pró soluto pós chaves), sem impactar ganho de preço e margem. Reduzimos o pro soluto pós chaves para 8,4% do preço (comparado à 14,1% no 4T22 e 11,5% no 4T23).
- Margens em Expansão:** No segmento Tenda, atingimos uma margem bruta ajustada de 36,2% no 4T24 (excluindo o Pode Entrar), consolidando nossa posição entre as empresas mais eficientes do setor. No consolidado, a margem bruta ajustada evoluiu 5,9 p.p. em relação ao 4T23, alcançando 34,3%, também impulsionada pela melhoria contínua no segmento Alea, que registrou margem bruta ajustada de 11% no 4T24, ante -10,6% no mesmo período do ano anterior.
- Lucro Líquido:** Reportamos um lucro líquido recorrente de R\$ 66,3 milhões no 4T24.
- Geração de Caixa e Desalavancagem:** O segmento Tenda registrou uma geração operacional de caixa recorrente recorde de R\$ 162 milhões no 4T24, impulsionada pela entrada de R\$ 90 milhões dos projetos Pode Entrar. Com isso, alcançamos uma geração de caixa total recorde, de R\$ 83,6 milhões no trimestre, já descontando o efeito da venda de carteira, contribuindo para uma redução significativa da alavancagem. A dívida líquida corporativa sobre patrimônio líquido caiu para -10,3%, e a dívida líquida total (incluindo SFH) atingiu 20,1%, uma redução de 33,3 p.p. em relação ao 4T23. Esse cenário nos coloca em uma posição sólida para retomar a política de dividendos acima do mínimo obrigatório a partir de 2025.
- Preço e Repasse de Inflação:** O preço médio de venda no segmento Tenda atingiu R\$ 219 mil no 4T24, um aumento de 3,0% em relação à média dos primeiros nove meses de 2024, refletindo nossa capacidade de repassar a inflação aos preços. Apesar do aumento da provisão de inflação para 7,0% em 2025, mantivemos a margem bruta das novas vendas em 35,3%, com melhoria de 10 bps no trimestre.
- Alea:** Concluímos com sucesso um aumento de capital de R\$ 80 milhões com a Good Karma Ventures (sendo R\$ 40 milhões já aportados em fevereiro e os outros R\$ 40 milhões em até 6 meses), o qual precificou o valor de Alea em R\$1,1 bilhão, além de reforçar a estrutura financeira da Alea e ampliando suas perspectivas de crescimento.

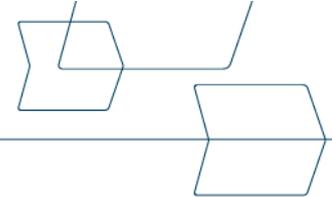
O segmento Alea continua sua trajetória de crescimento e entrada em novas regiões de atuação, com margens positivas e crescentes no trimestre. Aceleramos os lançamentos para níveis recordes no 4T24 (+120% comparado ao 3T24) e seguimos focados no "roll out" do nosso modelo comercial e de engenharia nas novas praças.

Perspectivas para 2025:

Para 2025, mantemos nossa confiança na continuidade da evolução dos resultados. Temos um pipeline robusto de lançamentos e vendas, com expectativa de crescimento significativo da receita. No segmento Tenda nosso foco para 2025 é rodar essa operação de forma estabilizada e aproveitar oportunidades que apareçam. A margem bruta das novas vendas no segmento Tenda continua apontando para patamares acima de 35%, mesmo com a provisão adicional de inflação que já efetuamos. Já em Alea, nossa prioridade é continuar a jornada de crescimento, chegando no *breakeven* de rentabilidade.

Compromisso com os Stakeholders:

A Tenda segue comprometida com a entrega de valor aos acionistas, clientes, colaboradores e parceiros. Acreditamos que a execução consistente da nossa estratégia, aliada à disciplina financeira e à inovação, nos posiciona como uma das empresas mais resilientes e competitivas do setor.

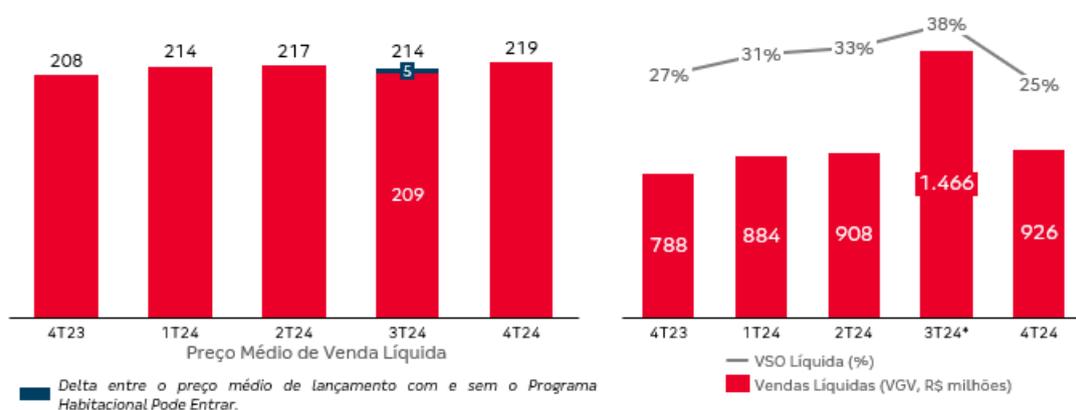


INTRODUÇÃO

O quarto trimestre da Companhia foi marcado, principalmente, pela assinatura de um Acordo de Investimento, tendo por objeto a subscrição por um fundo de investimento em participações gerido pela Good Karma Ventures Gestora de Recursos Ltda. (“GKP”), de ações representativas, após a subscrição, de 6,97% do capital social da Alea. A Companhia e o Investidor fixaram o *enterprise value* (EV) da Alea em R\$ 1.091.000,00 (um bilhão e noventa e um milhão de reais) e, conseqüentemente, estabeleceram o valor do investimento a ser aportado pelo Investidor na Alea em R\$ 80,0 milhões.

Em relação à evolução dos preços médios de vendas da Tenda, mesmo com a redução no % de vendas na praça de São Paulo, em relação ao total de vendas da Companhia, decorrente do aumento das vendas na região do nordeste, onde possuímos preços mais baixos, observou-se um aumento no preço médio no trimestre em relação aos trimestres anteriores.

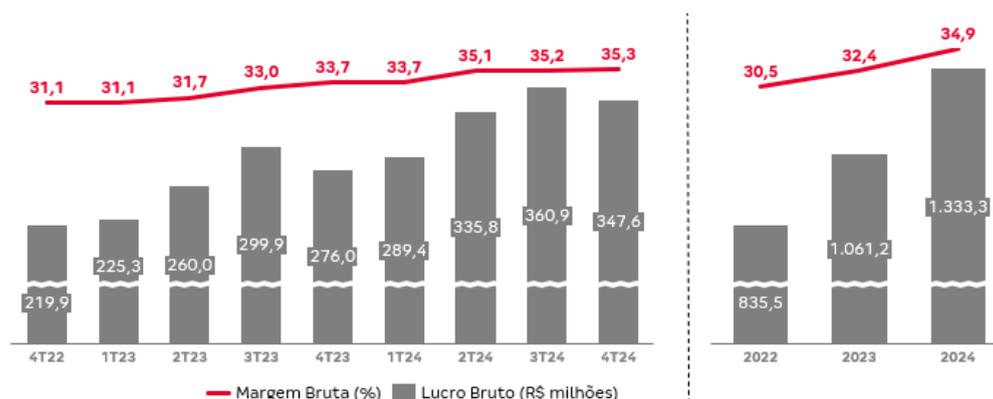
Evolução de Preço x Vendas Líquidas (VGV, R\$ milhões – marca Tenda) e VSO Líquida (%)



3T24* - Considera os empreendimentos do Programa Habitacional Pode Entrar.

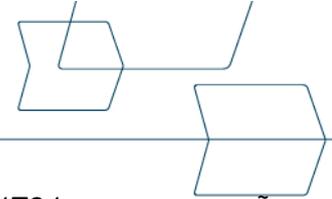
A margem bruta de novas vendas continuou a evoluir, mantendo-se praticamente em linha, em comparação ao trimestre anterior, e apresentando um crescimento de 1,6 p.p., em relação ao mesmo trimestre do ano anterior. Cabe destacar que a estabilidade em relação ao 3T24 reflete o aumento da provisão de inflação refletida em nossos orçamentos, que passou de 5% a.a. para 7% a.a.

Evolução Margem Bruta das Novas Vendas (%) e Lucro Bruto das Novas Vendas (R\$ milhões)



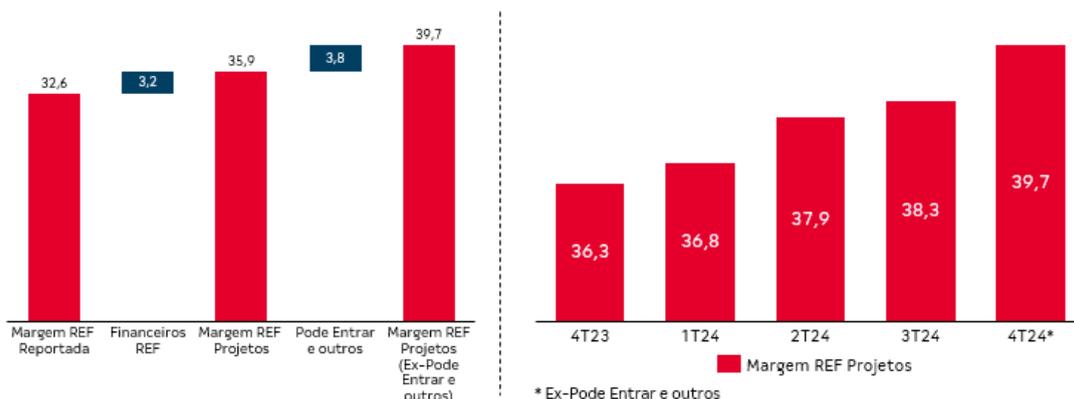
As informações dos gráficos são Ex-Pode Entrar.





No que se refere à margem REF sem financeiros, houve uma melhora de 1,4 p.p. no 4T24 em comparação com 3T24, alcançando 39,7%, refletindo a melhoria contínua nos resultados da Companhia.

Margem REF 4T24 (%)



Financeiros REF é composto por: Corretagem, Provisão de Distratos, Permutas e Correção Monetária.

Sobre o caixa da companhia, foi registrada no quarto trimestre de 2024 uma geração de caixa operacional no consolidado de R\$ 97,5 milhões, sendo uma geração de aproximadamente R\$ 132,0 milhões na marca Tenda. Cabe destacar que, se não fosse a mudança de regra da CEF, a geração operacional de caixa da Tenda teria sido R\$ 161,7 milhões no 4T24.

Geração/Consumo de Caixa Operacional e Total (R\$ milhões)

(em R\$ milhões)	1T23	2T23	3T23	4T23	1T24	2T24	3T24	4T24	2023	2024
Dívida Bruta	1.358,4	1.359,2	1.200,9	1.180,1	1.101,2	1.105,7	1.170,4	1.041,5	1.180,1	1.041,5
(-) Caixa e equivalentes de caixa e Aplicações financeiras	(603,6)	(733,5)	(748,2)	(718,8)	(747,4)	(721,9)	(738,0)	(849,3)	(718,8)	(849,3)
Dívida Líquida	754,8	625,6	452,8	461,3	353,8	383,8	432,4	192,2	461,3	192,2
Variação da Cessão Recebíveis	151,2	123,5	(23,1)	(22,2)	151,1	(28,5)	(20,7)	156,6	229,4	258,6
Δ Dívida Líquida(+)/Cessão Recebíveis	(106,1)	5,7	195,9	13,8	(43,6)	(1,5)	(28,0)	83,6	(109,3)	(10,5)
Despesa Financeira Líquida	(64,2)	(31,4)	(43,8)	(30,7)	(34,1)	(41,6)	(39,5)	(13,6)	(170,1)	(128,8)
Follow-ON	0,0	0,0	225,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	225,0	0,0
Fluxo de Caixa Operacional - Alea	(18,9)	(28,1)	(27,6)	(23,2)	(21,6)	(25,9)	(27,5)	(34,5)	(97,8)	(109,4)
Fluxo de Caixa Operacional - Tenda	(22,1)	65,2	42,2	67,7	12,1	65,9	39,1	132,0	153,0	249,0
Impacto da mudança de critério CEF (repasso x registro)	0,0	0,0	0,0	0,0	(26,9)	(35,5)	(43,0)	(29,7)	0,0	(135,2)
Fluxo de Caixa Operacional Tenda ex efeito CEF	(22,1)	65,2	42,2	67,7	39,0	101,4	82,1	161,7	153,0	384,2

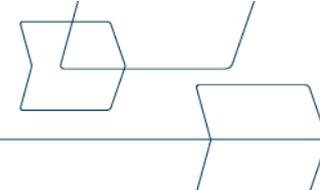
A tabela abaixo demonstra a evolução dos principais indicadores da marca Tenda desde o 1T22, com destaque para as margens bruta DRE e novas vendas, e para o fato da Companhia voltar a ser uma empresa geradora de caixa.

Marca Tenda	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23	4T23	1T24	2T24	3T24	4T24	4T24 x 1T22
VSO Líquida	26,1%	22,8%	20,3%	25,5%	24,8%	26,2%	30,6%	26,9%	31,2%	32,7%	37,8%	24,7%	(1,4 p.p.)
Preço Médio por unidade - Venda Bruta (R\$ mil)	162,1	176,6	185,5	189,8	194,7	204,7	208,2	208,0	213,9	216,0	209,7	218,9	35,1%
Margem Bruta Ajustada ²	19,0%	13,2%	6,7%	12,9%	24,8%	23,5%	24,9%	27,1%	28,5%	31,5%	34,1%	36,2%	17,2 p.p.
EBITDA (R\$ milhões)	0,2	(42,0)	(105,2)	(44,8)	51,1	37,8	38,2	57,2	83,2	93,7	129,1	105,3	-
Margem Bruta Novas Vendas	23,2%	28,8%	30,4%	31,1%	31,1%	31,7%	33,0%	33,7%	33,7%	35,1%	35,2%	35,3%	12,1 p.p.
Margem REF ²	23,8%	24,9%	25,7%	25,7%	29,9%	31,4%	33,1%	33,5%	34,7%	35,8%	35,6%	36,5%	12,7 p.p.
Caixa Operacional (R\$ milhões) ¹	(223,3)	(5,0)	(71,0)	66,3	(22,1)	65,2	42,2	67,7	12,1	65,9	39,1	132,0	<-100,0%

¹ inclui cessão de carteira de recebíveis Pro-Soluto.

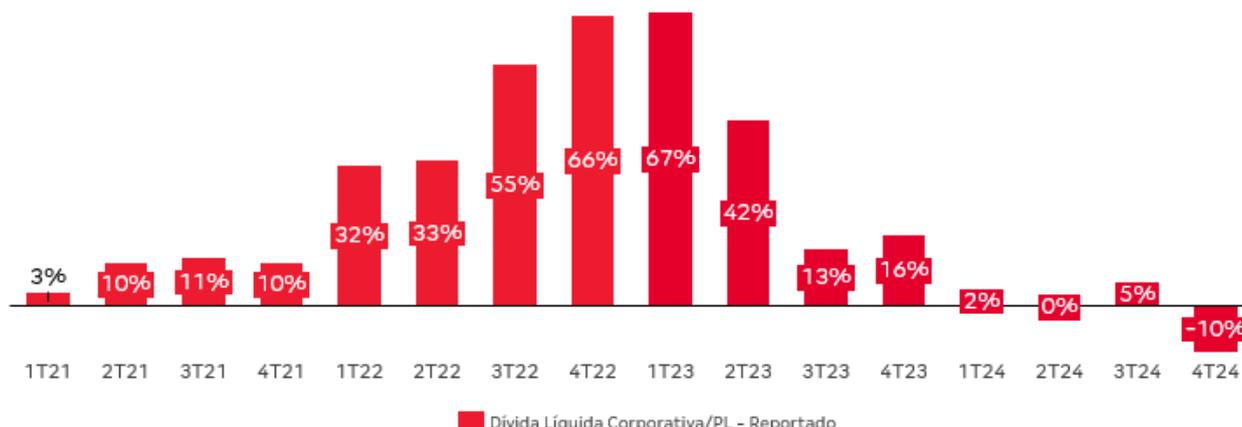
² Ex-Pode Entrar e Outros





A alavancagem medida pela dívida líquida corporativa / PL fechou o 4T24 em -10,3%, frente a um limite fixo de 15%. No trimestre, houve a entrada inicial dos recursos dos últimos contratos do Pode Entrar, e o ganho de caixa de R\$ 25 milhões com a renovação dos dois contratos de swap de ações.

Dívida Líquida Corporativa / PL (%)



O lucro líquido recorrente no segmento Tenda, no 4T24, foi de R\$ 66,2 milhões, representando uma margem líquida de 9,2%. O resultado do 4T24 foi impactado por dois efeitos não recorrentes principais:

- R\$ 17,4 milhões relacionados ao CPC 01, o que resultou no reconhecimento dos encargos financeiros dos projetos do Pode Entrar todos de uma vez, já que esse reconhecimento ocorre pela venda e não pelo PoC;
- R\$ 12,7 milhões em provisões adicionais de eventuais e investimentos em inovação, visando mitigar o impacto da mão de obra nos custos de construção. Excluindo esses efeitos, a margem bruta ajustada do Pode Entrar permanece em 16,2%.

4T24 (R\$ Mil)	Receita	Custo	LB Ajustado	MB% Ajustada	Despesa	LL	ML%
Reportado	850.569	(588.850)	261.719	30,8%	(240.401)	21.318	2,5%
(-) Alea	(59.126)	52.477	(6.649)	1,5%	27.667	21.018	2,8%
Tenda Core	791.443	(536.373)	255.070	32,2%	(212.734)	42.336	5,3%
(-) Pode Entrar + Não Recorrentes	(97.859)	93.978	(3.881)	4,0%	16.409	12.527	2,6%
(-) SWAP	0	0	0	0,0%	11.363	11.363	1,6%
Tenda Core Recorrente	693.584	(442.395)	251.189	36,2%	(184.962)	66.227	9,5%
Pode Entrar + Não recorrente	97.859	(93.978)	3.881	4,0%	(16.409)	(12.527)	-12,8%
(-) Juros Capitalizados Terreno	0	0	0	0,0%	17.362	17.362	17,7%
(-) Outros ¹	10.506	1.484	11.990	10,7%	682	12.672	11,2%
Pode Entrar	108.365	(92.494)	15.871	14,6%	1.636	17.507	16,2%

¹ Provisão Eventuais Adicional + Projeto Inovação

Forma de contabilização dos Projetos do Pode Entrar:

- Guarapiranga: Via Equivalência Patrimonial;
- Citta: Contabilização normal, nas linhas de receita e custo.

Impactos não recorrentes:

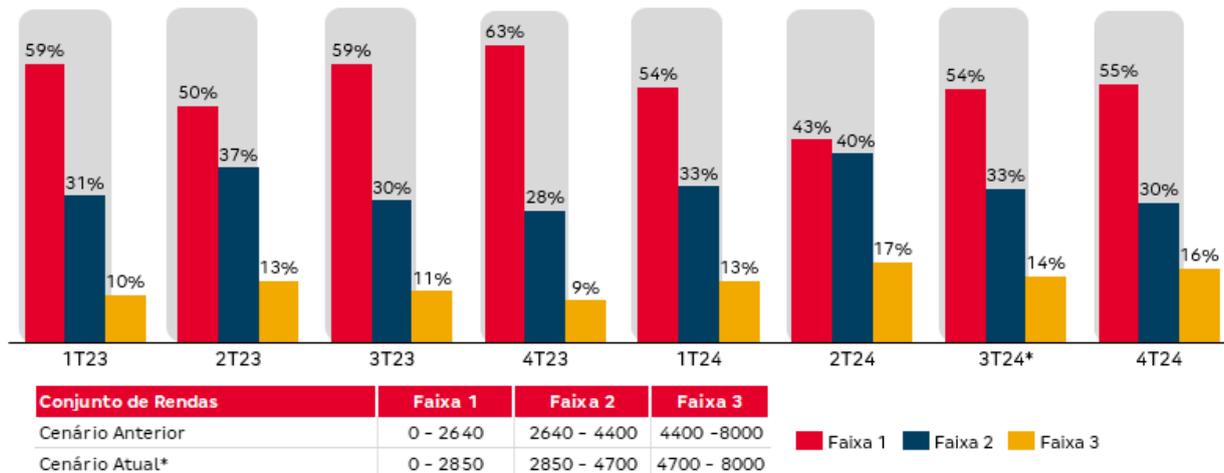
- Juros Capitalizados: Conforme o OCPC 01, os encargos financeiros relacionados à aquisição de terrenos devem ser apropriados como custo das unidades durante a construção, sendo registrados no estoque e reconhecidos no resultado à medida que as unidades são vendidas. No caso dos projetos do Pode Entrar, como já nascem 100% vendidos, apropriamos todo o valor de forma antecipada, o que gerou esse impacto negativo e não recorrente no resultado dos projetos Pode Entrar;
- Margem bruta: Negativamente impactada pela provisão adicional de eventuais, que teve impacto de 2,35 p.p na margem bruta do Projeto Citta.





Do total de vendas contabilizadas no trimestre, 55% foram destinadas ao público denominado faixa 1, com renda de até R\$ 2.850 reais por mês.

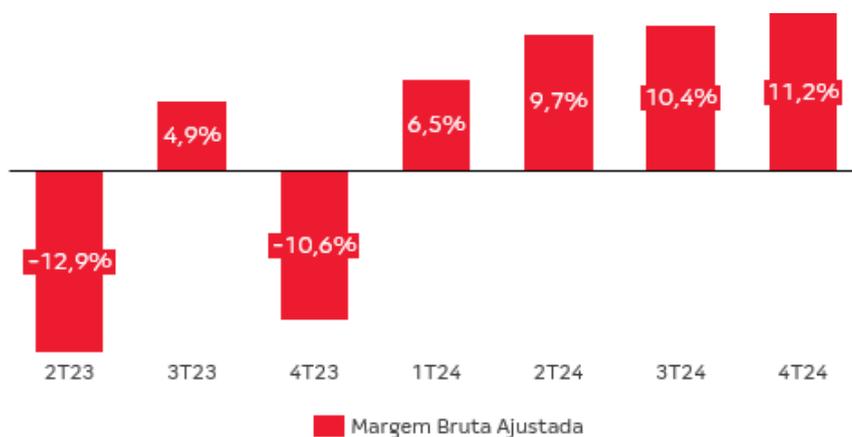
Dívida Líquida Corporativa / PL (%)



* Em agosto de 2024, entrou em vigência o novo cenário das faixas do MCMV.

Em relação à Alea, os resultados do quarto trimestre reportaram uma margem bruta ajustada de 11,2%, mantendo o crescimento gradativo trimestre a trimestre. A operação encerrou o mês de dezembro com 15 canteiros de obras ativos, sendo 3 Alea e 12 Casapatio.

Margem Bruta ajustada

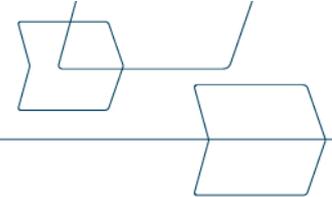


A performance aquém do esperado do resultado de Alea nesse 4T24 (quanto a receita e resultado final, principalmente) pode ser atribuída a fraca performance de vendas da companhia. Essa performance tem duas razões principais:

1. Aperto de crédito: ao longo do 4T24 igualamos a política de concessão de crédito da Alea com a da Tenda (mais restritiva) o que teve um impacto direto até que todo o time comercial se adeque aos novos critérios.
2. Adicionalmente, como lançamos muitos projetos no trimestre, esse maior volume de lançamentos em novas cidades (4T24 foi o recorde da Alea) demandou realocação do time comercial para estruturar essas cidades, afetando pontualmente o volume das cidades em que já operávamos.

Olhando para frente, temos convicção que a jornada de crescimento é desafiadora, mas ao mesmo tempo é o que gera nossa vantagem competitiva de atuar em cidades com baixa concorrência, onde a demanda natural é predominantemente de casas. Seguimos com nossa meta de chegar no equilíbrio de rentabilidade para essa operação até o fim do ano.





DESEMPENHO OPERACIONAL

LANÇAMENTOS

Em 2024, a Tenda lançou 71 empreendimentos, totalizando R\$ 5,4 bilhões em VGV, aumento de 56,7% na comparação anual. O preço médio por unidade lançada no ano foi de R\$ 215,6 mil, aumento de 6,9% em comparação a 2023.

Lançamentos - Consolidado	2024	2023	A/A (%)
Número de empreendimentos	71	65	9,2%
VGV (R\$ milhões)	5.458,8	3.484,4	56,7%
Número de unidades lançadas	25.324	17.267	46,7%
Preço médio por unidade (R\$ mil)	215,6	201,8	6,9%
Tamanho médio dos lançamentos (em unidades)	357	266	34,2%

VENDAS

As vendas brutas totalizaram R\$ 5,0 bilhões em 2024, aumento de 36,6% em relação a 2023. As vendas líquidas em 2024 totalizaram R\$ 4,5 bilhões, acréscimo de 44,2% em comparação a 2023.

A velocidade sobre a oferta ("VSO Líquida") foi de 57,9% em 2024, aumento de 1,2 p.p. frente a 2023.

Em 2024, o índice de distratos ficou em 9,6%, diminuição de 4,8 p.p. em relação à 2023.

(VGV, R\$ milhões)	2024	2023	A/A (%)
Vendas Brutas	5.004,3	3.663,3	36,6%
Distratos	481,1	527,7	(8,9%)
Vendas Líquidas	4.523,2	3.135,6	44,2%
% Lançamentos ¹	52,0%	43,0%	9,1 p.p.
% Estoque	47,3%	57,0%	(9,7 p.p.)
Unidades Distratos / Unidades Vendas Brutas	9,6%	14,4%	(4,8 p.p.)
VSO Líquida	57,9%	56,8%	1,2 p.p.

1. Lançamentos do ano corrente.

UNIDADES REPASSADAS, ENTREGUES E OBRAS EM ANDAMENTO

O VGV repassado totalizou R\$ 2,9 bilhão em 2024, aumento de 21,1% em comparação com 2023. A Tenda encerrou o ano com 87 obras em andamento, aumento de 11,5% frente a 2023 (78 obras).

Repasses, Entregas e Andamento	2024	2023	A/A (%)
VGV Repassado (em R\$ milhões)	2.946,4	2.432,6	21,1%
Unidades Repassadas	17.173	15.195	13,0%
Unidades Entregues	16.576	16.423	0,9%
Obras em andamento	87	78	11,5%



ESTOQUE A VALOR DE MERCADO

O estoque a valor de mercado no final de 2024 totalizou R\$ 3,3 bilhão em VGV, aumento de 37,7% na comparação com o ano de 2023. O estoque pronto contabilizou R\$ 45,7 milhões representando 1,39% do total.

Estoque a Valor de Mercado	2024	2023	A/A (%)
VGV (R\$ milhões)	3.282,6	2.385,1	37,7%
Número de unidades	15.639,4	11.773	32,8%
Preço médio por unidade (R\$ mil)	209,9	202,6	3,4%

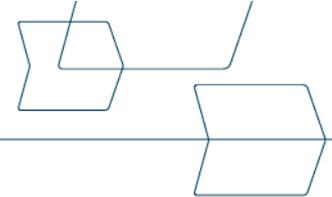
Status de Obra - VGV (R\$ milhões)	4T24	Não Iniciadas	0% a 30% Concluído	30% a 70% Concluído	Mais de 70% Concluído	Concluído
Consolidado	3.282,6	1.186,8	1.447,9	551,5	50,7	45,7

BANCO DE TERRENOS

A Companhia finalizou o ano de 2024 com um VGV de R\$ 22,8 bilhões em VGV, aumento de 17,9% no seu banco de terrenos, em comparação a 2023 e o percentual em permuta atingiu 62,4%, aumento de 8,2 p.p. em relação a 2023.

Banco de Terrenos ¹	2024	2023	A/A (%)
Número de Empreendimentos	604	443	36,3%
VGV (em R\$ milhões)	22.810,5	19.346,2	17,9%
Número de unidades	113.612	102.384	11,0%
Preço médio por unidade (em R\$ mil)	200,8	189,0	6,3%
% Permuta Total	70,3%	63,0%	7,3 p.p.
% Permuta Unidades	7,9%	8,7%	(0,8 p.p.)
% Permuta Financeiro	62,4%	54,3%	8,2 p.p.

1. A Tenda detém 100% de participação societária de seu Banco de Terrenos.



RESULTADOS FINANCEIROS

RECEITA LÍQUIDA, LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

Em 2024, a receita operacional líquida foi de R\$ 3,3 bilhões, aumento de 13,1% em relação a 2023. O lucro bruto ajustado atingiu R\$ 984,2 milhões apresentando um acréscimo de 43,9% em relação à 2023, e a margem bruta ajustada registrou nesse ano 30,0%, um ganho de 6,4 p.p. se comparado com o ano anterior.

(R\$ milhões)	2024	2023	A/A (%)
Receita Líquida	3.284,4	2.903,1	13,1%
Lucro Bruto	891,4	608,6	46,3%
Margem Bruta	27,1%	21,0%	6,2 p.p.
(-) Custos Financeiros	92,8	75,6	22,4%
Lucro Bruto Ajustado¹	984,2	684,2	43,9%
Margem Bruta Ajustada	30,0%	23,6%	6,4 p.p.

1. Ajustado por juros capitalizados.

DESPESAS COM VENDAS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas com vendas totalizaram R\$ 285,0 milhões em 2024, uma piora de 19,7% frente ao ano anterior, representando 6,3% das vendas líquidas no ano, uma melhora de 1,3 p.p. na comparação anual. As despesas gerais e administrativas ("G&A") corresponderam a 7,3% da receita operacional líquida em 2024, piora de 1,1 p.p. em comparação a 2023.

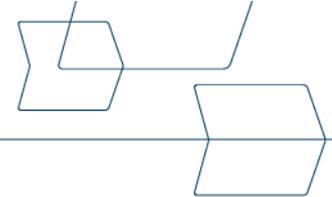
(R\$ milhões)	2024	2023	A/A (%)
Despesas com Vendas	(285,0)	(237,8)	19,7%
Despesas Gerais e Administrativas (G&A)	(240,0)	(179,5)	34,1%
Total de Despesas SG&A	(525,0)	(417,2)	25,9%
Despesas com Vendas / Vendas Líquidas	6,3%	7,6%	(1,3 p.p.)
G&A / Receita Operacional Líquida	7,3%	6,2%	1,1 p.p.

OUTRAS RECEITAS E DESPESAS OPERACIONAIS

A conta de outras receitas e despesas operacionais totalizou R\$ 46,5 milhões negativos em 2024, diminuição de 39,7% em comparação com o mesmo período do ano anterior.

(R\$ milhões)	2024	2023	A/A (%)
Outras Receitas e Despesas Operacionais	(46,5)	(78,0)	(39,7%)
Despesas com demandas judiciais	(28,9)	(70,1)	(58,6%)
Outras	(17,6)	(8,0)	>100,0%
Equivalência Patrimonial	16,7	(0,9)	<-100,0%





RESULTADO LÍQUIDO

Em 2024 a Tenda registrou um lucro líquido de R\$ 106,4 milhões.

(R\$ milhões)	2024	2023	A/A (%)
Resultado Líquido após IR & CSLL	100,7	(102,5)	<-100,0%
(-) Participação Minoritários	5,7	6,7	(14,3%)
Resultado Líquido	106,4	(95,8)	<-100,0%
Margem Líquida	3,2%	(3,3%)	6,5 p.p.

CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA E APLICAÇÕES FINANCEIRAS

(R\$ milhões)	Dezembro 24	Setembro 24	T/T (%)	Dezembro 23	A/A (%)
Caixa e equivalentes de caixa	92,7	44,2	>100,0%	52,1	78,8%
Aplicações financeiras	756,6	693,8	9,1%	666,8	13,5%
Caixa Total	849,3	738,0	15,0%	718,8	18,1%

ENDIVIDAMENTO

Encerramos o ano com uma dívida total de R\$ 1,0 bilhão. São 17,4 meses de *duration* com custo médio nominal de 12,27 % a.a.

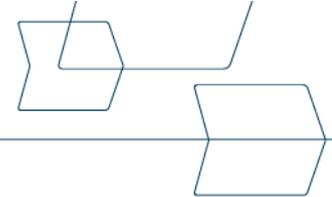
Cronograma de Vencimento da Dívida (R\$ milhões)	4T24	Financiamento Bancário	Dívida Corporativa	Financiamento a Construção (SFH)
2025	472,9	210,6	42,8	219,6
2026	264,5	0,0	194,2	70,3
2027	172,7	0,0	172,7	0,0
2028 em diante	131,4	0,0	131,4	0,0
Dívida Total	1.041,5	210,6	541,1	289,9
Duration (em meses)	17,4			

DÍVIDA LÍQUIDA

A Companhia encerrou o ano de 2024 com uma Dívida Bruta de R\$ 1,0 bilhão, diminuição de 11,7% em relação ao ano de 2023. A relação dívida líquida sobre patrimônio líquido fechou o ano em 20,1%.

(R\$ milhões)	Dezembro 24	Setembro 24	T/T (%)	Dezembro 23	A/A (%)
Dívida Bruta	1.041,5	1.170,4	(10,9%)	1.180,1	(11,7%)
(-) Caixa e equivalentes de caixa e Aplicações financeiras	(849,3)	(738,0)	15,0%	(718,8)	18,1%
Dívida Líquida	192,2	432,4	(55,6%)	461,3	(58,4%)
Patrimônio Líquido + Minoritários	956,4	956,5	(0,1%)	864,4	10,6%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	20,1%	45,2%	(25,1 p.p.)	53,4%	(33,3 p.p.)
Dívida Líquida Corporativa/Patrimônio Líquido	(10,3%)	5,5%	(15,8 p.p.)	16,1%	(26,4 p.p.)
EBITDA Ajustado (Últimos 12 meses)	481,1	403,3	19,4%	217,5	>100,0%





GERAÇÃO DE CAIXA E DISTRIBUIÇÃO DE CAPITAL

Em 2024, a Tenda totalizou uma geração de caixa operacional de operacional de R\$ 139,6 milhões, não houve distribuição de capital, recompra de ações e dividendos pagos aos acionistas.

(R\$ milhões)	2024	2023	A/A (%)
Recompra de ações	0,0	0,0	-
Dividendos pagos	0,0	0,0	-
Distribuição de Capital	0,0	0,0	-

(R\$ milhões)	2024	2023	T/T (%)
Dívida Bruta	1.041,5	1.180,1	(11,7%)
(-) Caixa e equivalentes de caixa e Aplicações financeiras	849,3	718,8	18,1%
Dívida Líquida	192,2	461,3	(58,4%)
Varição da Cessão Recebíveis	258,6	229,4	13,1%
Δ Dívida Líquida(+)Cessão Recebíveis	10,5	109,3	(90,8%)
Despesa Financeira Líquida	(128,8)	(170,1)	(24,1%)
Geração de Caixa¹	269,1	338,7	(20,6%)
Fluxo de Caixa Operacional - Consolidado	139,6	54,2	>100,0%

1. A Geração de Caixa é obtida através da diferença entre a variação do Caixa Disponível e a variação da Dívida Bruta, ajustada a valores de Recompra, Dividendos, Redução de Capital e efeitos não operacionais.

GOVERNANÇA CORPORATIVA

Com capital pulverizado, com *free float* superior a 90% das ações emitidas, listada no Novo Mercado da B3, o mais alto nível de governança corporativa do país.

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

O Conselho de Administração da Tenda é o órgão responsável pela tomada de decisões e formulação de diretrizes e políticas gerais referentes aos negócios da Companhia, incluindo suas estratégias de longo prazo. Além disso, o Conselho também nomeia os diretores executivos e supervisiona suas atividades.

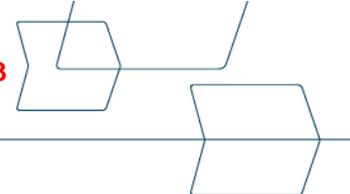
O Conselho de Administração é composto por no mínimo cinco e no máximo sete membros, todos eleitos e destituíveis pela Assembleia Geral, com mandato unificado de até dois anos, sendo permitida a reeleição. Os membros do Conselho de Administração indicam, dentre aqueles eleitos pela Assembleia Geral, o que exercerá a função de Presidente do Conselho de Administração.

DIRETORIA EXECUTIVA

A Diretoria é o órgão da Companhia responsável, principalmente, pela administração e pelo monitoramento diário das políticas e diretrizes gerais estabelecidas pela Assembleia Geral dos acionistas e pelo Conselho de Administração.

A Diretoria da Tenda deve ser composta por no mínimo dois e no máximo vinte membros, incluindo o Presidente, o Diretor Financeiro e o Diretor de Relações com Investidores, eleitos pelo Conselho de Administração para um mandato de até três anos, passível de reeleição, conforme disposto no Estatuto Social. No atual mandato, treze membros compõem a Diretoria.





ATIVOS	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
CIRCULANTES					
Caixa e equivalentes de caixa	10	56.829	27.914	92.687	52.056
Títulos e valores mobiliários	10	137.278	295.837	756.634	666.760
Contas a receber de incorporação e serviços prestados	4	169.475	87.284	816.360	544.588
Instrumentos financeiros derivativos	11	152.919	111.662	152.919	111.662
Imóveis a comercializar	5	215.738	243.258	1.103.069	933.722
Dividendos a receber	6	80.342	7.334	-	-
Valores a receber de partes relacionadas	6	28.106	70.342	16.729	13.734
Depósitos judiciais	16.2	20.354	20.472	20.997	21.412
Outros Ativos		75.961	61.733	239.375	187.064
Total dos ativos circulantes		937.002	925.836	3.198.770	2.530.998
NÃO CIRCULANTES					
Contas a receber de incorporação e serviços prestados	4	80.815	100.909	639.998	678.686
Imóveis a comercializar	5	202.227	184.778	1.157.611	1.010.255
Valores a receber de partes relacionadas	6	19.062	27.802	21.526	30.266
Depósitos judiciais	16.2	36.813	29.685	37.983	30.124
Investimentos em participações societárias	9	1.584.227	1.281.897	82.783	52.781
Imobilizado	7	86.588	98.967	165.584	177.337
Intangível	8	28.810	31.364	44.682	34.891
Total dos ativos não circulantes		2.038.542	1.755.402	2.150.167	2.014.147
TOTAL DOS ATIVOS		2.975.544	2.681.238	5.348.937	4.545.145

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras





	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
CIRCULANTES					
Empréstimos e financiamentos	10	261.171	114.886	417.930	231.765
Debêntures	10	42.775	147.262	42.775	153.750
Cessão de créditos	4.a	12.722	4.448	77.737	43.388
Instrumentos financeiros derivativos	11	171.526	64.875	171.526	64.875
Passivo de arrendamento	12	3.451	5.726	4.936	7.120
Fornecedores de materiais e serviços	13	59.736	76.925	228.364	153.995
Impostos e contribuições		7.028	3.885	47.198	47.954
Salários, encargos sociais e participações		25.644	18.953	110.922	92.795
Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes	14	91.771	136.746	630.303	584.091
Provisões e distratos a pagar		4.337	3.850	9.241	9.227
Valores a pagar para partes relacionadas	6	393.662	235.760	71.962	31.559
Provisão para perda de investimentos	9	11.514	10.279	6.459	6.982
Dividendos a pagar	17.4	21.000	-	21.000	-
Demais contas a pagar		20.718	14.657	71.827	63.581
Provisões para demandas judiciais	16	31.652	47.918	38.837	53.622
Total dos passivos circulantes		1.158.707	886.170	1.951.017	1.544.511
NÃO CIRCULANTES					
Empréstimos e financiamentos	10	17.647	62.879	82.553	151.532
Debêntures	10	498.278	605.338	498.278	643.048
Cessão de créditos	4.a	75.862	18.979	410.219	185.999
Passivo de arrendamento	12	22.414	25.287	31.222	35.578
Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes	14	169.962	133.338	1.215.201	900.525
Provisões para demandas judiciais	16	74.066	86.687	90.878	97.001
Tributos diferidos	15.b	802	169	12.996	17.850
Demais contas a pagar		11.020	2.867	100.218	104.664
Total dos passivos não circulantes		870.051	935.544	2.441.565	2.136.197
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Capital social	17.1	900.670	900.670	900.670	900.670
Reserva de capital e de outorga de opções de ações		7.269	2.265	7.269	2.265
Resultados acumulados		38.847	(43.411)	38.847	(43.411)
Patrimônio líquido atribuído aos acionistas controladores		946.786	859.524	946.786	859.524
Participação de acionistas não controladores		-	-	9.569	4.913
Total do patrimônio líquido		946.786	859.524	956.355	864.437
TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		2.975.544	2.681.238	5.348.937	4.545.145

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras



	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
RECEITA LÍQUIDA	20	815.328	434.846	3.284.401	2.903.087
CUSTOS	21	(583.474)	(335.661)	(2.392.957)	(2.294.468)
LUCRO BRUTO		231.854	99.185	891.444	608.619
(DESPESAS) RECEITAS					
Despesas com vendas	21	(93.193)	(59.910)	(285.001)	(237.786)
Despesas gerais e administrativas	21	(69.152)	(49.216)	(240.026)	(179.461)
Resultado de equivalência patrimonial sobre investimentos	9	233.396	92.297	16.699	(945)
Outras receitas (despesas), líquidas	21	(59.210)	(104.882)	(87.988)	(117.747)
LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		243.695	(22.526)	295.128	72.680
RESULTADO FINANCEIRO					
Receitas financeiras	22	23.269	26.846	65.181	63.145
Despesas financeiras	22	(157.663)	(100.126)	(236.027)	(193.896)
LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		109.301	(95.806)	124.282	(58.071)
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL					
Imposto de renda e contribuição social – correntes	15	(2.255)	(123)	(28.750)	(42.994)
Imposto de renda e contribuição social – diferidos	15	(633)	80	5.179	(1.445)
LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		106.413	(95.849)	100.711	(102.510)
LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO ATRIBUÍVEL AOS:					
Acionistas controladores		-	-	106.413	(95.849)
Acionistas não controladores		-	-	(5.702)	(6.661)
LUCRO (PREJUÍZO) POR AÇÃO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS					
Lucro (Prejuízo) básico por lote de mil ações – Em Reais	18	-	-	0,8645	(0,8747)
Lucro (Prejuízo) diluído por lote de mil ações – Em Reais	18	-	-	0,8264	(0,8747)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	106.413	(95.849)	100.711	(102.510)
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO	106.413	(95.849)	100.711	(102.510)
RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO ATRIBUÍVEL AOS:				
Acionistas controladores	106.413	(95.849)	106.413	(95.849)
Acionistas não controladores	-	-	(5.702)	(6.661)
	106.413	(95.849)	100.711	(102.510)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

	Nota	Capital social	Reserva de capital e outorga de opção de ações	Reserva de lucros	Ações em tesouraria	Lucro/(Prejuízos) acumulados	Total controladora	Participação de acionistas não controladores	Total do patrimônio líquido
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022									
Opções outorgadas reconhecidas		-	(4.533)	-	-	-	(4.533)	379	(4.154)
Gastos com emissão de ações	17.1	(9.740)	-	-	-	-	(9.740)	-	(9.740)
Aumento de Capital	17.1	234.375	-	-	-	-	234.375	5.857	240.232
Redução de Capital	17.1	(419.476)	-	-	-	419.476	-	-	-
Exercício Stock Option	17.3	-	(2.643)	-	2.643	-	-	-	-
Venda Ações em Tesouraria	17.3	-	-	-	60.186	(37.189)	22.997	-	22.997
(Prejuízo) do exercício		-	-	-	-	(95.849)	(95.849)	(6.661)	(102.510)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023									
Opções Outorgadas Reconhecidas		-	1.849	-	-	-	1.849	439	2.288
Aumento de Capital		-	-	-	-	-	-	13.979	13.979
Diminuição percentual minoritário		-	-	-	-	-	-	(4.060)	(4.060)
Destinação do Lucro do exercício									
Lucro/(Prejuízo) do exercício		-	-	-	-	106.413	106.413	(5.702)	100.711
Reserva de Legal	17.4	-	3.155	-	-	(3.155)	-	-	-
Dividendos Intercalares	17.4	-	-	-	-	(6.009)	(6.009)	-	(6.009)
Dividendos Mínimos	17.4	-	-	-	-	(14.991)	(14.991)	-	(14.991)
Reserva de Lucros		-	-	38.847	-	(38.847)	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024									
		900.670	7.269	38.847	-	-	946.786	9.569	956.355

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

	Nota	Controladora	Consolidado		
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS					
LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		109.301	(95.806)	124.282	(58.071)
Ajustes em:					
Depreciação e amortização	7 e 8	48.786	49.272	68.595	61.723
Perda (reversão) estimada de crédito de liquidação duvidosa e provisão para distratos (líquida de custos de distratos)	4 e 5	29.008	12.478	132.133	66.316
Ajuste a valor presente	4	11.010	2.728	53.648	27.470
Provisão para realização de ativos não financeiros	5	(757)	(14.371)	(1.407)	(30.325)
Resultado de equivalência patrimonial	9	(233.396)	(92.297)	(16.704)	945
Provisão para demandas judiciais e compromissos	16	(28.886)	25.188	(20.908)	28.760
Juros e encargos financeiros não realizados, líquido		135.891	105.820	201.347	129.062
Provisão (reversão) para garantia		3.629	1.497	8.947	9.145
Provisão para participação nos resultados	21	10.171	8.312	42.898	24.210
Despesas com plano de opções de ações		12.685	(5.642)	26.151	3.303
Baixa de imobilizado, intangível e arrendamento líquido		-	2.768	-	-
Resultado na compra e venda de participação		-	(5.005)	-	-
Outras provisões		487	44	14	101
Instrumentos financeiros derivativos		65.394	(54.405)	65.394	(54.405)
Provisão (reversão) PIS/COFINS diferidos		2.094	5.480	(6.682)	96
(Aumento) Redução em ativos operacionais					
Contas a receber de incorporação e serviços prestados		(104.429)	(116.513)	(441.833)	(267.260)
Imóveis a comercializar e terrenos destinados à venda		44.276	(60.280)	(216.476)	12.193
Outros Ativos		(13.363)	74.530	(54.320)	(69.498)
Aumento (Redução) em passivos operacionais					
Fornecedores de materiais e serviços		(29.049)	22.758	(1.808)	17.831
Risco Sacado (convênio)		11.860	-	76.179	-
Impostos e contribuições		840	(938)	(2.437)	(4.524)
Salários, encargos sociais e participações		(14.315)	(1.718)	(48.634)	(31.370)
Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes		(18.984)	19.388	305.536	93.568
Cessão de Créditos		65.157	23.427	258.570	229.386
Demais contas a pagar		(1.078)	4.368	(29.273)	100.702
Operações com partes relacionadas		200.137	(93.636)	23.427	2.396
Imposto de renda e contribuição social pagos		(8)	117	(4.456)	(11.807)
Caixa líquido (aplicado) gerado nas atividades operacionais		306.461	(182.436)	542.184	279.947
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO					
Redução/(Aumento) de capital nas investidas		(150.688)	325.529	(12.548)	(21.748)
Aquisição de ativo imobilizado e intangível		(33.853)	(18.346)	(66.633)	(30.715)
(Aplicação)/Resgate em títulos e valores mobiliários		135.290	(83.243)	(155.055)	(14.905)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento		(49.251)	223.940	(234.236)	(67.368)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO					
Aumento/Redução de capital		-	234.375	13.979	234.375
Captação de empréstimos, financiamentos e debêntures		578.984	302.473	1.125.247	877.918
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures – principal		(695.510)	(445.312)	(1.273.351)	(1.184.918)
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures – juros		(104.192)	(142.927)	(123.530)	(175.572)
Pagamento de passivo de arrendamento		(7.546)	(7.247)	(9.633)	(8.986)
Alienação Ações em Tesouraria		-	22.997	-	22.997
Gasto com Emissão de ação		-	(9.740)	-	(9.740)
Operações de mútuo com partes relacionadas		(31)	(289)	(29)	(289)
Caixa líquido (aplicado) gerado nas atividades de financiamento		(228.295)	(45.670)	(267.317)	(244.215)
(REDUÇÃO) AUMENTO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		28.915	(4.166)	40.631	(31.636)
SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA					
No início do exercício		27.914	32.080	52.056	83.692
No fim do exercício		56.829	27.914	92.687	52.056
(REDUÇÃO) AUMENTO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		28.915	(4.166)	40.631	(31.636)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
RECEITAS					
Incorporação e venda de imóveis		846.404	446.487	3.440.967	2.944.859
Reversão (constituição) de perdas estimadas, créditos de liquidação duvidosa e provisão de distratos		(33.905)	(12.467)	(137.069)	(66.860)
		812.499	434.020	3.303.898	2.877.999
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS					
Custos operacionais - incorporação e venda de imóveis		(495.694)	(287.780)	(2.126.295)	(2.003.812)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros		(143.120)	(139.578)	(329.280)	(297.385)
		(638.814)	(427.358)	(2.455.575)	(2.301.197)
VALOR ADICIONADO BRUTO		173.685	6.662	848.323	576.802
RETENÇÕES					
Depreciação e amortização	7 e 8	(48.786)	(49.272)	(68.595)	(61.723)
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA COMPANHIA		124.899	(42.611)	779.728	515.079
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA					
Resultado de equivalência patrimonial	9	233.396	92.297	16.704	(945)
Receitas financeiras		23.269	26.846	65.181	63.145
		256.665	119.143	81.885	62.200
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR		381.564	76.533	861.613	577.279
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO					
Pessoal e encargos		83.849	53.704	355.090	322.588
Remuneração direta		69.771	47.191	288.359	260.086
Benefícios		11.024	4.929	49.092	44.938
F.G.T.S.		3.054	1.584	17.639	17.564
IMPOSTOS, TAXAS E CONTRIBUIÇÕES		11.689	4.759	74.883	88.801
Federais		11.349	4.381	74.543	88.423
Municipais		340	378	340	378
REMUNERAÇÃO DE CAPITAIS DE TERCEIROS		179.613	113.919	330.929	268.400
Juros e aluguéis		179.613	113.919	330.929	268.400
REMUNERAÇÃO DE CAPITAL PRÓPRIO		106.413	(95.849)	100.711	(102.510)
Lucros (Prejuízos) do exercício		106.413	(95.849)	106.413	(95.849)
Lucros (Prejuízos) absorvidos atribuíveis aos acionistas não controladores		-	-	(5.702)	(6.661)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

1. CONTEXTO OPERACIONAL

As operações da Construtora Tenda S.A. (“Companhia” ou “Tenda”) e de suas investidas (“Grupo”) compreendem: a execução de obras de construção civil; a incorporação de imóveis; a compra e venda de imóveis e terrenos; a prestação de serviços de administração de construção civil; a intermediação da comercialização de quotas de consórcio; e a participação em outras sociedades. As sociedades controladas compartilham, de forma significativa, das estruturas gerenciais, operacionais e dos custos corporativos da Companhia. As SPEs (Sociedade de Propósito Específico) têm atuação exclusiva no setor imobiliário e estão vinculadas a empreendimentos específicos.

A Companhia é uma sociedade anônima de capital aberto, com sede na Rua Boa Vista, 280, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e registrada na Bolsa de Valores de São Paulo – B3 com o código de negociação “TEND3”.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E POLÍTICAS CONTÁBEIS MATERIAIS

2.1 Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras da Companhia compreendem:

- a) As demonstrações financeiras individuais foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), por considerarem o resultado de equivalência patrimonial em controladas mesmo quando estas estiverem com patrimônio líquido negativo e capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas.
- b) As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas e estão apresentadas conforme práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo CPC – Comitê de Pronunciamentos Contábeis, referendados pela CVM – Comissão de Valores Mobiliários e conforme as normas internacionais de relatório financeiro, IFRS, emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), contemplando a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 02/2018 sobre aplicação CPC 47 (IFRS15) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil com referência aos aspectos de transferência de controle na venda de unidades imobiliárias.

2.2 Base de elaboração

As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios considerando o custo histórico como base de valor, passivos e ativos a valor presente ou valor realizável, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos (vide nota 19)

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem àquelas utilizadas pela Administração na sua gestão, a Administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras, usando como parâmetro o plano de negócios, cenários de projeções e nas informações conhecidas, quanto a sua posição estratégica, financeira e operacional, a Administração não tem conhecimento de nenhuma incerteza significativa que possa colocar em risco sua capacidade operacional e de continuidade do ciclo normal de suas operações.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram preparadas com base na continuidade operacional, que pressupõe que a Companhia conseguirá cumprir suas obrigações de pagamentos pelo prazo mínimo de doze meses após a data-base base das demonstrações financeiras. Em 31 de dezembro de 2024 o passivo circulante excede o ativo circulante em R\$ 221.705 na controladora.

A administração não identifica um risco de continuidade operacional sobre a controladora, uma vez que a principal obrigação da Companhia no curto prazo refere-se a valores a pagar para partes relacionadas, os quais estão sob a gestão da administração quanto ao prazo e forma de pagamento.

Todos os valores apresentados nestas demonstrações financeiras estão expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

2.3 Resumo das políticas contábeis materiais

2.3.1 Base de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia incluem as demonstrações financeiras individuais da controladora, de suas controladas diretas e indiretas. A Companhia controla uma entidade quando está exposta ou tem direito a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a entidade e tem a capacidade de interferir nesses retornos devido ao poder que exerce sobre a entidade. A existência e os efeitos de potenciais direitos de voto, que são atualmente exercíveis ou conversíveis, são levados em consideração ao avaliar se a Companhia controla outra entidade. As controladas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido e deixam de ser consolidadas a partir da data em que o controle cessa. As práticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme em todas as controladas incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia. Na consolidação, saldos e transações intra-grupo, e quaisquer receitas ou despesas não realizadas derivadas de transações intra-grupo, são eliminados (Nota 9).

2.3.2 Moeda funcional e de apresentação

A moeda funcional da Companhia e de suas controladas é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Todas as informações financeiras estão em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

2.3.3 Principais Julgamentos contábeis e fontes de incertezas

Na preparação destas demonstrações financeiras, a Administração utilizou julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação das políticas contábeis da Companhia e os valores reportados dos ativos, passivos, receitas e despesas. Todas as estimativas e as premissas contábeis utilizadas pela Companhia estão de acordo com as normas contábeis aplicáveis e também de acordo com as Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (“International Financial Reporting Standards – IFRS”) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil e refletem as melhores estimativas disponíveis.

As estimativas e premissas são revisadas de forma contínua. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As informações sobre as incertezas relacionadas às premissas e estimativas que possuem um risco significativo de resultar em um ajuste material nos saldos contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício estão incluídos abaixo:

a) Perdas estimadas com créditos de clientes e provisão para distratos

A Companhia revisa periodicamente suas premissas para constituição da perda de créditos esperadas e distratos, face à revisão dos históricos de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas. O julgamento feito com base na perda histórica e esperada pode divergir do valor que será realizado, face às características singulares de cada cliente. Na nota 2.3.6.3 está descrita a forma desses cálculos.

b) Provisões para demandas judiciais

A Companhia reconhece provisão para causas tributárias, trabalhistas e cíveis conforme detalhado na nota explicativa 16. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

Existem incertezas em relação à interpretação de regulamentos tributários complexos e ao valor e época de resultados tributáveis futuros.

c) Custo orçado dos empreendimentos

Os custos orçados, compostos, principalmente, pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme evolução das obras, e eventuais ajustes identificados com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia. O efeito de tais revisões nas estimativas afeta o reconhecimento da receita, conforme mencionado na nota 2.3.4(b.ii).

2.3.4 Reconhecimento de receitas, custos e despesas.

a) Processo para reconhecimento da receita

No processo de reconhecimento da receita de contratos com clientes, foram adotados os preceitos introduzidos pelo CPC 47/IFRS15 contemplando as orientações do Ofício CVM/SNC/SEP 02/2018, aonde a transferência do controle do bem ou serviço contratado poderá ser evidenciada em um momento específico do tempo (*"at a point in time"*) ou ao longo do tempo (*"over time"*).

Para definição da forma de apropriação da receita, é preciso verificar o cumprimento das obrigações de performance. Tal verificação se dá em cinco etapas: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita.

Nessa avaliação, o modelo de negócios da Companhia em sua totalidade refere-se às vendas integralmente repassadas para instituição financeira, nos empreendimentos em construção e também nos concluídos. No momento da assinatura do contrato de financiamento bancário, a titularidade é transferida para a instituição financeira, não cabendo mais à incorporadora qualquer risco de recebimento e/ou controle do ativo. Portanto, nesse momento se dá o cumprimento da obrigação de performance para o empreendimento.

Abaixo fluxo financeiro do contrato:

- i) 10% a 20% pagos diretamente para incorporadora; e
- ii) 80% a 90% para instituição financeira.

Na tabela abaixo, resumo do contrato celebrado na modalidade "financiamento na planta e concluídos", partes envolvidas, garantias e riscos existentes:

Contrato	Partes	Garantia Real do Imóvel	Risco de Crédito	Risco de Mercado	Risco de Distrato
Financiamento Bancário	Incorporadora (Vendedora); Comprador e Instituição financeira (Credora fiduciária)	Instituição financeira (IF)	10% a 20% da Incorporadora e 80% a 90% da Instituição financeira	Comprador e Instituição financeira	Não aplicável. *

*Em caso de inadimplemento pelo cliente, a IF poderá consolidar a propriedade em seu nome para posterior alienação do imóvel a terceiros, conforme procedimentos previstos no art. 27 da Lei 9.514/97. O valor arrecadado terá como objetivo principal a quitação do saldo devedor do cliente

(b) Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

- i) Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada com a transferência do controle desses bens, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.
- ii) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:
 - As receitas de vendas são apropriadas ao resultado quando houver a transferência contínua do controle para instituição financeira ou cliente (*"over timer"*), utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos. Nos casos que durante o período de aprovação do cliente junto à entidade financiadora houver indícios que o cliente não cumprirá com sua parte contratual é realizada a provisão para distrato do seu valor integral.
 - Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou ativo não circulante, na rubrica "Contas a receber de incorporação e serviços prestados". Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes";
 - A variação monetária, incidente sobre o saldo de contas a receber até a entrega das chaves, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação

e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios “pro rata temporis”;

- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado de custo de incorporação na venda de imóveis. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque (Nota 2.3.7);
- Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas;
- Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita auferida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita;
- Provisão para garantia é constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos, o cálculo baseia-se em estimativa que considera o histórico dos gastos incorridos ajustados pela expectativa futura, exceto para controladas que operam com empresas terceirizadas, que são as próprias garantidoras dos serviços de construção prestados. O prazo de garantia oferecido é de cinco anos a partir da entrega do empreendimento.
- Os gastos com corretagem são registrados no resultado na rubrica “Despesas com vendas” observando-se o mesmo critério adotado para o reconhecimento das receitas das unidades vendidas. Encargos relacionados com a comissão de venda pertencente ao adquirente do imóvel, não constituem receita ou despesa da Companhia.

2.3.5 Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

Caixa e equivalentes de caixa incluem substancialmente depósitos à vista e certificados de depósitos bancários compromissados, denominados em Reais, com alto índice de liquidez de mercado e vencimentos contratuais não superiores a 90 dias, e para os quais inexistem multas ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato, junto ao emissor do instrumento.

Os equivalentes de caixa são classificados como ativos financeiros a valor justo por meio do resultado, onde sua variação tanto positiva como negativa afeta a demonstração de resultado. Os equivalentes de caixa são mantidos para atender compromissos de curto prazo.

Os títulos e valores mobiliários incluem certificados de depósitos bancários, títulos públicos emitidos pelo Governo Federal, fundos de investimentos exclusivos e cauções, os quais são classificados a valor justo por meio de resultado. (Nota 10).

2.3.6 Contas a receber de incorporação e serviços prestados

2.3.6.1 Contas a receber de imóveis, terrenos e serviços prestados

São apresentados aos valores presentes e de realização. A classificação entre ativo circulante e ativo não circulante é realizada com base no cronograma de vencimento das parcelas dos contratos.

As parcelas em aberto são atualizadas com base no Índice Nacional da Construção Civil (INCC) para a fase de construção do projeto, e pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) ou Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), após a data de entrega das chaves das unidades concluídas.

2.3.6.2 Ajuste a valor presente

O ajuste a valor presente é calculado entre o momento da assinatura do contrato e a liquidação do saldo devedor, utilizando uma taxa de desconto representada pela taxa média dos financiamentos obtidos pela Companhia, líquida do efeito inflacionário.

A reversão do ajuste a valor presente, considerando-se que parte importante do contexto operacional da Companhia é a de financiar os seus clientes, foi realizada, tendo como contrapartida o próprio grupo de receitas de incorporação imobiliária, de forma consistente com os juros incorridos sobre a parcela do saldo de contas a receber.

2.3.6.3 Perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa e provisão de distratos

A Companhia constitui perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa com base na abordagem prevista pelo CPC 48 e provisão de distratos para os clientes que tenham parcelas vencidas e a vencer, conforme premissas definidas pela Companhia para as perdas incorridas e esperadas. Exemplo: (a) atrasos no pagamento das parcelas; (b) condições econômicas nacionais desfavoráveis; entre outros. O reconhecimento dessa provisão é efetuado até o limite do saldo do cliente, a qual é reconhecida em função do percentual de andamento de obra, metodologia aplicada no reconhecimento da receita (Nota 2.3.4).

Na constituição das perdas estimadas é utilizada uma matriz baseada na perda histórica e esperada, ou ajustada com bases em dados observáveis atuais para refletir as condições atuais e futuras desde que tais dados estejam disponíveis sem custo ou esforços excessivos. A Companhia avalia o risco de toda sua carteira de clientes, a fim de determinar quais os níveis de risco contidos.

A Companhia constitui provisão para distratos para os clientes que apresentem intenções de formalização de distratos, ou estão com atraso a mais de 180 dias e risco de não concluírem o repasse.

2.3.6.4 Cessão de recebíveis

A companhia tem como prática realizar a cessão de recebíveis, mantendo o ativo registrado. Em contrapartida, reconhece um passivo de cessão, bem como um ativo correspondente ao fundo de despesa e ao fundo de reserva, ambos classificados em 'Outros Ativos'. Adicionalmente, os juros decorrentes da cessão são reconhecidos como despesa financeira no resultado.

2.3.7 Imóveis a comercializar

(i) Terrenos para futuras incorporações

A Companhia e suas controladas adquirem terrenos para futuras incorporações, com condições de pagamento em moeda corrente ou por intermédio de permuta. Os terrenos adquiridos por intermédio de operações de permuta são registrados ao valor justo, das unidades a serem entregues e a receita e o custo são reconhecidos seguindo os critérios descritos na Nota 2.3.4.

A classificação de terrenos entre o ativo circulante e ativo não circulante é realizada pela Administração com base na expectativa de prazo do lançamento dos empreendimentos imobiliários que é revisada periodicamente.

(ii) Imóveis em construção

Os imóveis são demonstrados ao custo de construção, e reduzidos por provisão quando tal valor exceder 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 incorrido compreende os gastos com construção (materiais, mão de obra própria ou contratada de terceiros e outros relacionados), os custos de legalização do terreno e empreendimento, os custos com terrenos e os encargos financeiros aplicados no empreendimento incorridos durante a fase de construção.

Os encargos financeiros relativos aos recursos utilizados na construção dos empreendimentos imobiliários, são capitalizados. Portanto, inclui-se a correção monetária desses itens quando houver.

Os encargos de empréstimos captados pela controladora vinculados a projetos de suas controladas são capitalizados na rubrica de investimento (Nota 9) e sua realização (apropriação ao resultado) é incluída no custo dos imóveis vendidos no consolidado.

2.3.8 Instrumentos financeiros

Abaixo quadro com as principais práticas contábeis aplicadas para:

Ativos e passivos financeiros não derivativos:	
Reconhecimento	Os empréstimos, recebíveis e instrumentos de dívida são inicialmente reconhecidos na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos na data da negociação quando a Companhia se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.
Desreconhecimento	Ativo Financeiro: Ocorre quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Qualquer participação que seja criada ou retida pela Companhia em tais ativos financeiros transferidos, é reconhecida como um ativo ou passivo separado.
	Passivo Financeiro: Ocorre quando sua obrigação contratual é retirada (por pagamento ou contratualmente), cancelada ou expirada.
Compensação	Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando a Companhia tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.
Ativos Financeiros não derivativos	
Classificação e Mensuração	Custo Amortizado: Mantido para o recebimento dos Fluxos de caixa contratuais até o final da obra e tão somente do recebimento de principal e juros em datas específicas, para mensuração é utilizado o método da taxa efetiva de juros.
	Valor justo: Quando o objetivo é permitir a gestão imediata do seu "caixa", de forma a ter a liberdade para venda ou não de seu ativo. Esses ativos são mantidos para receber fluxos de caixa contratuais.
<i>Impairment</i>	Avaliação feita para todos ativos financeiros classificado como custo amortizado. Mensurado como a diferença entre o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados, descontados à taxa de juros original dos ativos financeiros e seu valor contábil, sendo sua diferença reconhecida no resultado do exercício.
Passivos Financeiros não derivativos	
Classificação e Mensuração	Valor Justo: São mensurados por meio do resultado quando do reconhecimento inicial e de forma irrevogável eliminarem ou reduzirem diferenças entre ganhos e perdas dos descasamentos que ocorreria na mensuração de ativos e passivos.
	Custo Amortizado: São classificados e mensurados inicialmente pelo valor justo deduzidos de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos.
Instrumentos financeiros derivativos, incluindo contabilidade de hedge	
Os instrumentos financeiros derivativos designados em operações de hedge são inicialmente reconhecidos ao valor justo na data da contratação do derivativo, sendo reavaliados subsequentemente também ao valor justo. Os derivativos são apresentados como ativos financeiros quando o valor justo do instrumento for positivo, e como passivos financeiros quando o valor for negativo.	
Quaisquer ganhos ou perdas resultantes de mudanças no valor justo durante o exercício são reconhecidos no patrimônio líquido em outros resultados abrangentes e posteriormente reclassificada para o resultado quando o item objeto de hedge afetar o mesmo.	

2.3.9 Investimentos em participações societárias

Os investimentos nas participações societárias são registrados na controladora pelo método de equivalência patrimonial.

Quando a participação da Companhia nas perdas das investidas iguala ou ultrapassa o valor do investimento, a Companhia reconhece a parcela residual na rubrica “Provisão para perda com investimentos”, uma vez que assume obrigações e efetua pagamentos em nome dessas sociedades. Para isso, a Companhia constitui provisão no montante considerado adequado para suprir as obrigações da investida (Nota 9).

2.3.10 Imobilizado e intangível

Os imobilizados e intangíveis são registrados ao custo de aquisição, líquido de depreciação/amortização acumulada e/ou perdas acumuladas por redução ao valor recuperável, se aplicável.

Um item de imobilizado ou intangível é baixado quando vendido ou se nenhum benefício econômico-futuro for esperado do seu uso ou venda eventual. Ganho ou perda resultante da baixa do ativo (calculado como sendo a diferença entre o valor líquido da venda e o valor contábil do ativo) são incluídos na demonstração do resultado, no exercício em que o ativo for baixado.

As depreciações e amortizações são calculadas com base no método linear, tomando-se a vida útil estimada dos ativos (Nota 7 e 8).

A Companhia avalia, ao fim de cada exercício, o valor recuperável de seus imobilizados e intangíveis e se houver indicação de perdas são reconhecidas no resultado do exercício.

2.3.11 Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes por permuta

As obrigações na aquisição de imóveis são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas. Em seguida, são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos, quando aplicável, de encargos e juros proporcionais ao período incorrido (“pro rata temporis”), líquido do ajuste a valor presente.

As obrigações relacionadas com as operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias apurado pelo valor do metro quadrado definido entre as partes no momento da negociação, são demonstradas ao valor justo das unidades a serem entregues.

2.3.12 Impostos Correntes

A Companhia e suas controladas apuram seus principais impostos, conforme detalhado a seguir:

Tributo	Lucro Real	Lucro Presumido	Regime Especial de Tributação (1% e 4%)
Imposto de Renda	Alíquotas de 15% mais 10% pelo excedente de 240 mil.	Razão de 8% sobre as receitas brutas, dessa base aplicando-se as alíquotas de 15% e adicional de 10%.	Alíquota de 0,31% e 1,26% sobre os recebimentos das vendas
Contribuição Social	Alíquota de 9%.	Razão de 12% sobre as receitas brutas, e dessa base aplica-se a alíquota de 9%.	Alíquota 0,16% e 0,66% sobre os recebimentos das vendas
PIS Sobre a receita operacional bruta.	Base Receita bruta menos créditos (*) 1,65%	0,65%	Alíquota 0,09% e 0,37% sobre os recebimentos das vendas
COFINS Sobre a receita operacional bruta.	Base Receita bruta menos créditos (*) 7,6%	3%	Alíquota 0,44% e 1,71% sobre os recebimentos das vendas

* Créditos apurados com base em alguns custos e despesas incorridas.

2.3.13 Impostos Diferidos

O imposto diferido é reconhecido com relação:

- a) Às diferenças temporárias entre os valores de ativos e passivos registrados para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação; e
- b) Os prejuízos fiscais, cujo reconhecimento ocorre na extensão em que seja provável que o lucro tributável dos próximos anos esteja disponível para ser usado na compensação do ativo fiscal diferido, com base em projeções de resultados elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos futuros que possibilitam a sua utilização total ou parcial, mediante a constituição de um ativo. Periodicamente, os valores contabilizados são revisados e os efeitos, considerando os de realização ou liquidação, estão refletidos em consonância com o disposto na legislação tributária. O imposto de renda diferido sobre prejuízos fiscais acumulados não possui prazo de prescrição, porém a sua compensação é limitada a 30% do montante do lucro tributável de cada exercício.

Os impostos e contribuições diferidos ativos e passivos são apresentados pelo montante líquido no balanço patrimonial quando há o direito legal e a intenção de compensá-los quando da apuração dos tributos correntes, relacionados com a mesma entidade legal e mesma autoridade fiscal.

2.3.14 Plano de opção de compra de ações

A Companhia oferece aos empregados e administradores, devidamente aprovado pelo Conselho de Administração, dois planos de remunerações com base em ações ("*stock options*" e "*stock grant*"), segundo o qual recebe os serviços como contraprestações das opções de compra de ações outorgadas.

O valor justo das opções é estabelecido na data da outorga, sendo que o mesmo é reconhecido como despesa no resultado do exercício (em contrapartida ao patrimônio líquido), à medida que os serviços são prestados pelos empregados e administradores.

Em uma transação liquidada, para os títulos patrimoniais em que o plano é modificado, uma despesa mínima é reconhecida e corresponde às despesas como se os termos não tivessem sido alterados. Uma despesa adicional é reconhecida para qualquer modificação que aumenta o valor justo total das opções outorgadas, ou que de outra forma beneficia o funcionário, mensurada na data da modificação.

Em caso de cancelamento de um plano de opção de compra de ações, o mesmo é tratado como se tivesse sido outorgado na data do cancelamento, e qualquer despesa não reconhecida do plano, é reconhecida imediatamente. Porém, se um novo plano substitui o plano cancelado, e o mesmo é designado um plano substituto na data de outorga, o plano cancelado e o novo plano são tratados como se fossem uma modificação ao plano original, conforme mencionado anteriormente.

A Companhia revisa, anualmente, suas estimativas da quantidade de opções que terão seus direitos adquiridos, considerando as condições de aquisição não relacionadas ao mercado e as condições por tempo de serviço. A Companhia reconhece o impacto da revisão das estimativas iniciais, se houver, na demonstração do resultado, com contrapartida no patrimônio líquido.

2.3.15 Provisões para demandas judiciais e redução de ativos não financeiros

As provisões são registradas quando julgadas prováveis e com base nas melhores estimativas do risco envolvido. As provisões constituídas referem-se principalmente a:

(i) Provisão para demandas judiciais

A Companhia é parte de diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as demandas referentes a processos judiciais cuja expectativa de perda é provável.

Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados.

(ii) Provisão para redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

Anualmente e quando evidências de perda de valor recuperável dos ativos são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. Os ativos intangíveis com vida útil indefinida têm a recuperação do seu valor testada anualmente independentemente de haver indicadores de perda de valor, pela comparação com o valor de realização mensurado por meio de fluxos de caixa descontados ao seu valor presente, utilizando uma taxa de desconto antes dos impostos, que reflita o custo médio ponderado do capital da Companhia.

2.3.16 Dividendos

A proposta de distribuição de dividendos é efetuada pela Administração e se estiver dentro da parcela equivalente ao dividendo mínimo obrigatório é registrada como passivo circulante na rubrica “Dividendos a pagar”, por ser considerada como uma obrigação legal prevista no Estatuto Social da Companhia.

2.3.17 Lucro por ação básico e diluído

O cálculo básico do resultado por ação é feito por meio da divisão do lucro líquido ou prejuízo líquido do exercício, atribuído aos detentores de ações ordinárias da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação durante o exercício. O resultado diluído por ação é calculado da mesma maneira que o básico, porém acrescido pela quantidade média ponderada de ações ordinárias que seriam emitidas na conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídos em ações ordinárias, em casos de prejuízo, não existem efeitos dilutivos.

2.3.18 Ações em Tesouraria

Ações em tesouraria são reconhecidas ao valor de compra mais custos atribuídos e registrados em conta redutora do patrimônio líquido. Nenhum ganho ou perda é reconhecido na demonstração do resultado na compra, venda, emissão ou cancelamento dos instrumentos patrimoniais próprios da Companhia, sendo o resultado da operação reconhecido na conta de reserva de lucros.

2.3.19 Informações por segmento

Um segmento operacional é um componente da Companhia que desenvolve atividades do negócio das quais pode obter receitas e incorrer em despesas. Todos os resultados operacionais dos segmentos operacionais são revistos frequentemente pela Administração para a tomada de decisões sobre os recursos a serem alocados ao segmento e para avaliação de seu desempenho.

Os resultados de segmentos que são reportados à Administração incluem itens diretamente atribuíveis ao segmento, bem como aqueles que podem ser alocados em bases razoáveis.

2.4 Demonstrações do valor adicionado (“DVA”)

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado exercício e é apresentada pela Companhia, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte de suas demonstrações contábeis individuais e como informação suplementar às demonstrações contábeis consolidadas, pois não é uma demonstração prevista nem obrigatória conforme as IFRSs. A DVA foi preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações contábeis e seguindo as disposições contidas no CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado.

3. NOVAS NORMAS, ALTERAÇÕES E INTERPRETAÇÕES DE NORMAS EMITIDAS

a. Novas normas, alterações e interpretações já adotadas no exercício corrente:

A Companhia e suas controladas avaliaram e adotaram as normas abaixo para o atual exercício, entretanto, não houve impacto relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

IAS 1 / CPC 26 (R1)	Classificação de passivos não circulantes, em que a empresa precisa ter o direito de evitar a liquidação por no mínimo doze meses da data do balanço patrimonial.	a partir de 1º de janeiro de 2024
IAS 7 / CPC 26 e IFRS 7 / CPC 40	Incorporação de requisitos para divulgação de acordos de financiamento com fornecedores.	a partir de 1º de janeiro de 2024
IFRS 16 / CPC 06 (R2)	Passivo não circulante com covenants e classificação de passivos como circulante ou não circulante.	a partir de 1º de janeiro de 2024

b. Novas normas, alterações e interpretações ainda não adotadas no exercício corrente:

A Companhia e suas controladas avaliaram as normas abaixo para o atual exercício, entretanto, não houve impacto relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

IAS 21 / CPC 02	Ausência de conversibilidade.	a partir de 1º de janeiro de 2025
IFRS 18	Divulgação do desempenho financeiro das empresas, tais como: Três categorias definidas para receitas e despesas – operacional, investimentos e financiamentos – e novos subtotais definidos, incluindo o lucro operacional; Divulgação de informações sobre indicadores específicos da empresa relacionados à demonstração de resultado, denominados medidas de desempenho definidas pela administração; Orientações aprimoradas quanto à organização das informações e se elas devem ser fornecidas nas demonstrações financeiras primárias ou nas notas; Maior transparência para as despesas operacionais; e Requisitos específicos sobre como as empresas, tais como bancos e seguradoras, classificam as receitas e despesas na categoria operacional.	a partir de 1º de janeiro de 2027

4. CONTAS A RECEBER DE INCORPORAÇÃO E SERVIÇOS PRESTADOS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Cientes de incorporação e venda de imóveis	368.230	254.778	2.085.310	1.633.343
(-) Perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa	(110.008)	(80.956)	(472.693)	(346.896)
(-) Provisão para distratos	(2.148)	(2.284)	(36.528)	(7.956)
(-) Ajuste a valor presente	(20.866)	(7.450)	(137.510)	(83.129)
Contas a receber de terrenos e serviços prestados	15.082	24.105	17.779	27.912
	250.290	188.193	1.456.358	1.223.274
Circulante	169.475	87.284	816.360	544.588
Não circulante	80.815	100.909	639.998	678.686

As parcelas do circulante e não circulante têm vencimento nos seguintes exercícios:

Vencimento	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Vencidas				
Até 90 dias	30.332	6.108	84.803	66.292
De 91 a 180 dias	1.780	1.159	19.343	19.259
Acima de 180 dias (a)	51.007	44.635	147.415	112.216
Subtotal – Vencidas	83.119	51.902	251.561	197.767
A vencer				
1 ano	156.870	118.175	831.514	709.256
2 anos	80.121	72.147	630.616	407.235
3 anos	30.245	17.706	164.394	139.232
4 anos	12.355	5.294	79.424	66.226
5 anos em diante	20.603	13.659	145.580	141.540
Subtotal – A vencer	300.194	226.981	1.851.528	1.463.489
(-) Ajuste a valor presente(b)	(20.866)	(7.450)	(137.510)	(83.129)
(-) Perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa	(110.008)	(80.956)	(472.693)	(346.896)
(-) Provisão para distratos	(2.148)	(2.284)	(36.528)	(7.956)
	250.290	188.193	1.456.358	1.223.274

- (a) Do montante vencido acima de 180 dias, R\$ 37.894 na controladora e R\$ 109.518 no consolidado (R\$34.096 na controladora e R\$99.592 no consolidado em 31 de dezembro de 2023), referem-se à saldo em aberto de clientes que estão em processos morosos de repasse junto às instituições financeiras e clientes já repassados com saldo vencido.
- (b) A taxa de desconto praticada pela Companhia e suas controladas foi de 7,67% a.a. (taxa média de captação menos IPCA) para o exercício de 31 de dezembro de 2024 (5,22% a.a. em dezembro de 2023).

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a movimentação nas perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa e distrato está sumarizada a seguir:

	Controladora			
	Contas receber PECLD	Contas a receber provisão distrato	Imóveis a comercializar (Nota 5)	Saldo líquido
Saldo em 31 de dezembro de 2022	(68.480)	(3.108)	2.175	(69.413)
Adições	(15.180)	(1.005)	546	(15.639)
Reversões	2.704	1.829	(1.372)	3.161
Saldo em 31 de dezembro de 2023	(80.956)	(2.284)	1.349	(81.891)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	(80.956)	(2.284)	1.349	(81.891)
Adições	(30.490)	(2.234)	1.414	(31.310)
Reversões	1.438	2.370	(1.506)	2.302
Saldo em 31 DE DEZEMBRO de 2024	(110.008)	(2.148)	1.257	(110.899)

	Consolidado			
	Contas receber PECLD	Contas a receber provisão distrato	Imóveis a comercializar (Nota 5)	Saldo líquido
Saldo em 31 de dezembro de 2022	(272.365)	(41.260)	30.943	(282.682)
Adições	(89.942)	(4.247)	3.169	(91.021)
Reversões	15.411	37.551	(28.257)	24.705
Saldo em 31 de dezembro de 2023	(346.896)	(7.956)	5.855	(348.998)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	(346.896)	(7.956)	5.855	(348.998)
Adições	(138.412)	(36.814)	28.139	(147.087)
Reversões	12.615	8.242	(5.904)	14.953
Saldo em 31 de dezembro de 2024	(472.693)	(36.528)	28.090	(481.132)

a) CESSÃO DE CRÉDITOS

Operação	1º Operação 31/03/2023	2º Operação 30/06/2023	3º Operação 31/03/2024	4º Operação 30/11/2024
Função de Service retida	Sim	Sim	Sim	Sim
Volume de créditos retidos	319.556	281.756	286.550	327.994
Taxa da operação	CDI + 5,50% e IPCA + 12,01%	CDI + 5,00% e IPCA + 11,60%	CDI + 3,50% e IPCA + 7,90%	CDI + 2,70% e IPCA + 9,94 + PRÉ - 16,64
Valor da oferta	160.000	140.093	173.260	188.000
(-) Fundo de reserva e despesas	(26.630)	(30.850)	(200)	(400)
(-) Despesas da operação	(901)	(3.179)	(5.315)	(1.039)
(-) Demais Despesas/Deságio	(3.634)	-	-	-
(=) Valor líquido recebido	128.835	106.064	167.745	186.561

Controladora

Operação	1º Operação 31/03/2023	2º Operação 30/06/2023	3º Operação 31/03/2024	4º Operação 30/11/2024	Total
Saldo em 31/12/2024	8.938	7.024	30.465	42.157	88.584
Circulante	1.529	1.616	2.553	7.024	12.722
Não circulante	7.409	5.408	27.912	35.133	75.862

Operação	1º Operação 31/03/2023	2º Operação 30/06/2023	3º Operação 31/03/2024	4ª Operação 30/11/2024	Total
Saldo em 31/12/2023	11.258	12.169	-	-	23.427
Circulante	1.378	3.070	-	-	4.448
Não circulante	9.880	9.099	-	-	18.979

Consolidado

Operação	1º Operação 31/03/2023	2º Operação 30/06/2023	3º Operação 31/03/2024	4º Operação 30/11/2024	Total
Saldo em 31/12/2024	87.889	69.970	144.836	185.261	487.956
Circulante	14.963	17.219	14.495	31.060	77.737
Não circulante	72.926	52.751	130.341	154.201	410.219

Operação	1º Operação 31/03/2023	2º Operação 30/06/2023	3º Operação 31/03/2024	4º Operação 30/11/2024	Total
Saldo em 31/12/2023	111.941	117.446	-	-	229.387
Circulante	14.693	28.695	-	-	43.388
Não circulante	97.248	88.751	-	-	185.999

Controladora

Operação	1º Operação 31/03/2023	2º Operação 30/06/2023	3º Operação 31/03/2024	4º Operação 30/11/2024	Total
Vencimento					
2025	1.529	1.616	2.553	7.025	12.723
2026	1.347	2.163	4.466	7.146	15.122
2027	1.347	2.163	4.466	7.146	15.122
2028	1.347	1.082	4.466	7.146	14.040
2029 em diante	3.368	-	14.514	13.694	31.577
	8.938	7.024	30.465	42.157	88.584

Consolidado

Operação	1º Operação 31/03/2023	2º Operação 30/06/2023	3º Operação 31/03/2024	4º Operação 30/11/2024	Total
Vencimento					
2025	14.963	17.219	14.495	31.060	77.737
2026	13.259	21.100	20.855	31.363	86.577
2027	13.259	21.100	20.855	31.363	86.577
2028	13.259	10.551	20.855	31.362	76.027
2029 em diante	33.149	-	67.776	60.113	161.038
	87.889	69.970	144.836	185.261	487.956

5. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Terrenos	296.044	346.652	2.046.435	1.905.696
Terrenos mantidos para venda	10.369	11.675	19.768	15.629
Imóveis em construção	151.230	136.799	477.030	414.708
Insumos estocados em construção	6.547	2.483	25.600	22.759
Custo de imóveis no reconhecimento da provisão para distratos – Nota 4	1.257	1.349	28.090	5.855
Unidades concluídas	5.695	6.578	27.237	20.664
(-) Ajuste a valor presente na compra de terrenos (a)	(51.204)	(74.769)	(361.303)	(437.753)
(-) Redução ao valor líquido de imóveis a comercializar	(538)	(1.250)	(692)	(1.690)
(-) Redução ao valor líquido de terrenos	(1.435)	(1.480)	(1.483)	(1.892)
	417.965	428.036	2.260.682	1.943.977
Circulante	215.738	243.258	1.103.071	933.722
Não circulante	202.227	184.778	1.157.611	1.010.255

(a) A taxa de desconto praticada pela Companhia e suas controladas considera os índices dos respectivos contratos (IPCA, IGPM, INPC e fixo).

O saldo de encargos financeiros capitalizados em 31 de dezembro de 2024 foi de R\$ 17.301 (R\$ 17.287 em 31 de dezembro de 2023) na controladora e R\$ 67.121 (R\$100.066 em 31 de dezembro de 2023) no consolidado. O valor apropriado ao resultado em 31 de dezembro de 2024 foi de R\$ 20.559 (R\$ 13.172 em 31 de dezembro de 2023) na controladora e R\$ 93.505 (R\$ 75.618 em 31 de dezembro de 2023) no consolidado.

A segregação dos terrenos entre curto e longo prazo são definidas de acordo com a data de lançamento prevista para cada projeto.

6. PARTES RELACIONADAS

6.1 Saldos com partes relacionadas

Os saldos mantidos com partes relacionadas referem-se, a operações de conta corrente e empréstimos mútuos com parceiros de negócios com isso em sua maioria não possuem vencimentos atrelados, conforme descritos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Ativo				
Controladas				
Conta correntes com partes relacionadas	27.716	70.164	16.341	13.556
Dividendos á receber	80.342	7.334	-	-
Total Controladas	108.058	77.498	16.341	13.556
Controladas em conjunto – “Joint venture”				
Conta correntes com partes relacionadas	390	178	390	178
Mútuo a receber (Nota 6.3)	19.062	27.802	21.526	30.266
Total	19.452	27.980	21.916	30.444
Total do ativo	127.510	105.478	38.257	44.000
Circulante	108.448	77.676	16.731	13.734
Não circulante	19.062	27.802	21.526	30.266

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Passivo				
Controladas				
Conta correntes com partes relacionadas	322.200	204.701	-	500
Mútuo a pagar (Nota 6.4)	10.830	10.655	11.330	10.655
Total Controladas	333.030	215.356	11.330	11.155
Controladas em conjunto – “Joint venture”				
Total	60.634	20.404	60.634	20.404
Total passivo	393.664	235.760	71.964	31.559
Circulante	393.664	235.760	71.964	31.559
Não circulante	-	-	-	-
Outras Partes relacionadas com Obrigações por compra de imóveis (Nota 14)	32.411	32.411	32.411	32.411

6.2 Outras partes relacionadas

a) Investidor Grupo: Polo Multisetorial fundo de investimento em direitos creditórios não padronizados

No exercício de 2023, foi realizada a compra de um terreno na região de Salvador (Bahia), no valor total de R\$32.411, impactando a rubrica de Obrigações por compra de imóveis (Nota 14) que será quitado integralmente em permuta financeira com a evolução do projeto.

6.3 Mútuos a receber

A composição, a natureza e as condições dos saldos de mútuos a receber e a pagar da Companhia são demonstradas a seguir. Os mútuos possuem vencimentos conforme duração dos respectivos empreendimentos relacionados.

	Controladora		Consolidado		Natureza	Taxa de juros
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023		
Controladas						
Citta Ville SPE Empr. Imob. Ltda.	-	-	2.464	2.464	Construção	100% do CDI
Mútuos a receber	-	-	2.464	2.464		
FIT Campolim SPE Empr. Imob. Ltda. (a)	19.062	19.062	19.062	19.062	Construção	
Acedio SPE Empr. Imobiliários Ltda. (a)	-	8.740	-	8.740	Construção	100% do CDI
Mútuos a receber - "Joint venture" (Nota 6.1)	19.062	27.802	19.062	27.802		
	19.062	27.802	21.526	30.266		

(a) Os contratos prevê atualização de 100% do CDI, porém devido á arbitragem os valores não estão sendo corrigidos, desde agosto de 2014 (data do último pedido em arbitragem) .Esses valores estão sendo discutidos por meio de arbitragem, perante o Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil Canadá ("CAM/CCBC"). Sendo o mútuo com a empresa Fit 09 SPE Empr. Imob. Ltda. eliminado para efeito das demonstrações financeiras consolidadas, e as movimentações de saldos evidenciadas são devidos aos novos valores para garantir a operação das empresas.

6.4 Mútuos a pagar

	Controladora		Consolidado		Natureza	Taxa de juros
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023		
Fit Jardim Botânico	-	3.375	-	3.375	Construção	100% do CDI
Grand Park - Parque dos Pássaros (b)	2.480	2.480	2.480	2.480	Construção	
The Place Barra Funda	8.350	4.800	8.350	4.800	Construção	100% do CDI+4,35% a.a.
Mútuo a pagar	10.830	10.655	10.830	10.655		

(b) Os contratos prevê atualização de 100% do CDI, porém devido á arbitragem os valores não estão sendo corrigidos, desde agosto de 2014 (data do último pedido em arbitragem) .Esses valores estão sendo discutidos por meio de arbitragem, perante o Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil Canadá ("CAM/CCBC").

6.5 Avais, garantias e fianças

As operações financeiras do Grupo possuem garantias de avais ou fianças na proporção da participação da Companhia no capital social de tais sociedades, no montante de R\$ 322.087 em 31 de dezembro de 2024 (R\$ 503.243 em 31 de dezembro de 2023).

7. IMOBILIZADO

Controladora							
Descrição	Taxa depreciação % a.a.	31/12/2022	Adições	Baixas	31/12/2023	Adições	31/12/2024
Custo							
Hardware		35.009	129	(4.637)	30.501	1.563	32.064
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações		22.171	1.152	(1.340)	21.983	2.389	24.372
Móveis e utensílios		5.199	245	(114)	5.330	153	5.483
Máquinas e equipamentos		9.589	41	(2.798)	6.832	73	6.905
Formas		121.505	5.279	-	126.784	8.624	135.408
Arrendamento direito de uso		48.855	-	-	48.855	1.247	50.102
		242.328	6.846	(8.889)	240.285	14.049	254.334
Depreciação acumulada							
Hardware	20%	(29.441)	(3.700)	4.637	(28.504)	(1.904)	(30.408)
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações	14%	(13.525)	(2.222)	1.340	(14.407)	(2.488)	(16.895)
Móveis e utensílios	10%	(3.712)	(349)	114	(3.947)	(371)	(4.318)
Máquinas e equipamentos	10%	(3.561)	(388)	30	(3.919)	(715)	(4.634)
Formas	11%	(57.843)	(14.145)	-	(71.988)	(14.471)	(86.459)
Arrendamento direito de uso	14%	(12.165)	(6.388)	-	(18.553)	(6.479)	(25.032)
		(120.247)	(27.192)	6.121	(141.318)	(26.428)	(167.746)
		122.081	(20.346)	(2.768)	98.967	(12.379)	86.588

Consolidado							
Descrição	Taxa de depreciação % a.a.	31/12/2022	Adições	Baixas	31/12/2023	Adições	31/12/2024
Custo							
Hardware		35.378	190	(4.637)	30.931	1.717	32.648
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações		29.296	1.269	(1.340)	29.225	5.144	34.369
Móveis e utensílios		7.042	471	(114)	7.399	1.280	8.679
Máquinas e equipamentos		45.549	1.547	(30)	47.066	4.004	51.070
Formas		158.491	11.232	-	169.723	15.152	184.875
Gastos com stand de vendas		-	-	-	-	664	664
Arrendamento direito de uso		48.855	12.781	-	61.636	1.247	62.883
		324.611	27.490	(6.121)	345.980	29.208	375.188
Depreciação acumulada							
Hardware	20%	(29.560)	(3.816)	4.637	(28.739)	(2.011)	(30.750)
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações	14%	(14.921)	(2.985)	1.340	(16.566)	(3.542)	(20.108)
Móveis e utensílios	10%	(4.116)	(549)	114	(4.551)	(702)	(5.253)
Máquinas e equipamentos	10%	(7.365)	(2.876)	30	(10.211)	(3.452)	(13.663)
Formas	11%	(68.606)	(20.043)	-	(88.649)	(23.126)	(111.775)
Arrendamento direito de uso	14%	(12.165)	(7.762)	-	(19.927)	(8.128)	(28.055)
		(136.733)	(38.031)	6.121	(168.643)	(40.961)	(209.604)
		187.878	(10.541)	-	177.337	(11.753)	165.584

O valor residual, vida útil e métodos de depreciação foram revisados no encerramento do exercício de 2023 e 2024, não tendo ocorrido modificações. Os ativos estão sujeitos às análises periódicas sobre deterioração ("impairment").

8. INTANGÍVEL

Controladora									
Descrição	Taxa de amortização % a.a.	31/12/2022	Adições	Baixas	Amortizações	31/12/2023	Adições	Amortizações	31/12/2024
Custo									
Software – Custo		92.566	11.500	(1.537)	-	102.529	19.804	-	122.333
Software – Amortização	33%	(50.622)	-	1.537	(22.080)	(71.165)	-	(22.358)	(93.523)
		41.944	11.500	-	(22.080)	31.364	19.804	(22.358)	28.810
Consolidado									
Descrição	Taxa de amortização % a.a.	31/12/2022	Adições	Baixas	Amortizações	31/12/2023	Adições	Amortizações	31/12/2024
Custo									
Software – Custo		93.453	16.006	(1.537)	-	107.922	37.426	-	145.348
Software – Amortização	33%	(50.877)	-	1.537	(23.691)	(73.031)	-	(27.635)	(100.666)
		42.576	16.006	-	(23.691)	34.891	37.426	(27.635)	44.682

9. INVESTIMENTOS EM PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS
Composição e movimentação de investimentos e passivos a descoberto em 31 de dezembro de 2024

	Ativo circulante	Ativo não circulante	Passivo circulante	Passivo não circulante	Patrimônio líquido e afac	Receita Líquida	Lucro (prejuízo) do exercício	Percentual de part.	Saldo inicial 01/01/2024	Aum./Red. capital	Dividendos	Ganho na redução de part./Atual	Equivalência patrimonial	Saldo do investimento	Passivo a Descoberto
Controladas															
Alea S/A.	353.566	361.761	218.428	394.366	102.532	256.094	(71.948)	92%	27.150	134.662	-	(649)	(66.499)	94.768	-
FIT SPE 02 EMP. IMOB.	19.552	649	454	-	19.747	174	185	100%	19.563	-	-	1	185	19.747	-
VIVA BARRA FUNDA SPE EMP	4.921	1.743	3.860	5.334	(2.530)	4.167	(6.658)	100%	13.072	-	(8.944)	(52)	(6.658)	-	(2.530)
TENDA 46 SPE EMP IMOB LTD	36.680	964	9.374	847	27.423	(227)	(2.021)	100%	29.445	-	-	(39)	(2.021)	27.420	-
TENDA NEG. IMOB. S/A	2.448.116	1.027.525	987.975	1.153.675	1.333.991	2.177.147	294.657	100%	1.113.659	-	(73.664)	(114)	294.659	1.333.992	-
Outros	25.997	5.802	7.396	586	23.821	633	(2.512)	-	21.092	3.478	-	(801)	(2.267)	24.386	(2.525)
Juros Capitalizados	-	-	-	-	-	-	-	-	1.838	-	-	-	(707)	1.131	-
Total Controladas	2.888.832	1.398.444	1.227.487	1.554.808	1.504.984	2.437.988	211.703		1.225.819	138.140	(82.608)	(1.654)	216.692	1.501.444	(5.055)
Controle Conjunto															
FIT CAMPOLIM SPE EMP IMOB LTD	(74)	9.606	396	19.062	(9.926)	-	39	55%	(5.481)	-	-	-	22	-	(5.459)
FIT 13 SPE EMP IMOB LTD	9.938	11.283	32	-	21.189	-	-	50%	10.591	-	-	(4)	8	10.595	-
CIPESA PROJETO 02 EMP IMOB LTD	9.465	8.127	94	1	17.497	(24)	(187)	50%	8.843	-	-	(256)	(76)	8.511	-
CCISA160 INCORPORADORA LTDA - S	79.416	1.076	9.493	5.409	65.590	100.782	26.306	35%	11.372	-	-	2.377	9.207	22.956	-
FIT JARDIM BOTANICO SPE EMP IMO	16.130	15	311	-	15.834	8	9.487	55%	3.464	-	-	27	5.218	8.709	-
CAXIAS EMP IMOB LTDA	48.085	117	8.731	7.929	31.542	43.660	1.825	50%	-	12.548	-	2.311	912	15.771	-
outros	22.142	4.698	11.959	3.376	11.505	(7.290)	1.290	-	17.010	-	-	(3.182)	1.413	16.241	(1.000)
Consolidado	185.102	34.922	31.016	35.777	153.231	137.136	38.760		45.799	12.548	-	1.273	16.704	82.783	(6.459)
Total Controladora	3.073.934	1.433.366	1.258.503	1.590.585	1.658.215	2.575.124	250.463		1.271.618	150.688	(82.608)	(381)	233.396	1.584.227	(11.514)

Composição e movimentação de investimentos e passivos a descoberto em 31 de dezembro de 2023

	Ativo circulante	Ativo não circulante	Passivo circulante	Passivo não circulante	Patrimônio líquido e afac	Receita Líquida	Lucro (prejuízo) exer.	Percentual de part.	Saldo inicial 01/01/2023	Aum./Red. capital	Liquidação de Investimento	Ganho red. part./Atual	Equivalência patrimonial	Saldo do investimento	Passivo a Descoberto
Controladas															
ALEA S/A. (a)	229.826	232.377	128.858	303.049	30.295	105.217	(70.146)	90%	32.750	52.723	-	4.808	(63.131)	27.150	-
FIT SPE 02 EMP. IMOB.	17.174	2.638	249	-	19.563	(393)	(448)	100%	20.011	-	-	-	(448)	19.563	-
VIVA BARRA FUNDA SPE EMP	19.080	1.096	4.887	2.217	13.072	26.337	3.774	100%	9.298	-	-	-	3.774	13.072	-
TENDA 46 SPE EMP IMOB LTDA	37.713	3.805	10.708	1.366	29.444	(553)	(2.130)	100%	31.575	-	-	-	(2.130)	29.445	-
TENDA NEG. IMOB. S/A	1.703.466	1.217.170	884.914	922.610	1.113.111	2.247.964	157.900	100%	1.355.562	(400.000)	-	197	157.900	1.113.659	-
Outros	24.653	7.755	8.762	91	23.555	2.270	(1.718)	-	23.080	-	(26)	-	(1.962)	24.389	(3.297)
Juros Capitalizados	-	-	-	-	-	-	-	-	2.599	-	-	-	(761)	1.838	-
Total Controladas	2.031.912	1.464.841	1.038.378	1.229.333	1.229.040	2.380.842	87.232		1.474.875	(347.277)	(26)	5.005	93.242	1.229.116	(3.297)
Controle Conjunto															
FIT CAMPOLIM SPE EMP. IMOB. LTDA	29	9.263	233	19.024	(9.965)	-	1.937	55%	(6.546)	-	-	-	1.065	-	(5.481)
FIT 13 SPE EMP. IMOB. LTDA	9.865	11.345	20	-	21.190	-	192	50%	10.499	-	-	-	92	10.591	-
CIPESA PROJETO 02 EMP. IMOB. SPE I	9.616	8.100	30	1	17.685	(330)	(115)	50%	8.662	238	-	-	(57)	8.843	-
CCISA160 INC. LTDA - SP	32.594	533	636	-	32.491	-	(38)	35%	-	11.372	-	-	-	11.372	-
Outros	36.369	4.607	10.782	12.070	18.124	(4.410)	(2.792)	-	12.380	10.138	-	-	(2.045)	21.975	(1.501)
Consolidado	88.473	33.848	11.701	31.095	79.525	(4.740)	(816)		24.995	21.748	-	-	(945)	52.781	(6.982)
Total Controladora	2.120.385	1.498.689	1.050.079	1.260.428	1.308.565	2.376.102	86.416		1.499.870	(325.529)	(26)	5.005	92.297	1.281.897	(10.279)

a) O acionista minoritário possui opção de liquidez da sua participação condicionada a métricas de resultados futuros que, conforme estimativa da Administração não produziram impactos nas demonstrações financeiras

10. EMPRÉSTIMOS, DEBÊNTURES E FINANCIAMENTOS, CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA E TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

a) Dívida líquida e gestão do capital social

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Empréstimos e financiamentos (c)	278.818	177.765	500.483	383.297
Debêntures (c)	541.053	752.600	541.053	796.798
Total dívidas	819.871	930.365	1.041.536	1.180.095
(-) Caixa e equivalente de caixa e Títulos e valores mobiliários	194.107	323.751	849.322	718.816
Dívida Líquida	625.764	606.614	192.214	461.279
Patrimônio líquido	946.786	859.524	956.355	864.437
Patrimônio líquido e dívida líquida	1.572.551	1.466.138	1.148.570	1.325.716

b) Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

Caixa e equivalentes de caixa compreendem os valores de caixa, depósitos em conta corrente, aplicações financeiras sem risco significativo e prontamente conversíveis em caixa, indexados à taxa CDI com remuneração de 70% a 105% do CDI em dezembro de 2024 (70% a 106% em dezembro de 2023)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Caixa e bancos	34.196	5.306	65.101	29.447
Certificado de depósitos bancários	22.633	22.608	27.586	22.609
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 20b.(I))	56.829	27.914	92.687	52.056

Títulos e valores mobiliários é substancialmente composto por Certificados de depósitos bancários, letras do tesouro nacional, títulos privados, fundos de investimentos, aplicações restritas (repasses de créditos associativos que estão em processo de liberação junto à Caixa Econômica Federal) com remuneração de 70% a 105% do CDI em dezembro 2024 (70% a 106% do CDI em dezembro de 2023),

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Fundos de investimentos (a)	33	34	355.940	34
Fundos exclusivos (Nota 20 b.(I))	25.037	36.201	27.590	83.522
Certificado de depósitos bancários	48.343	207.249	245.138	354.489
Aplicações financeiras restritas	43.198	52.353	107.300	228.715
Aplicações financeiras renda fixa	20.667	-	20.667	-
Total títulos e valores mobiliários (Nota 20.b.(I))	137.278	295.837	756.634	666.760

(a) Parte do saldo desse fundo, foi utilizado para quitar CRI em 02 de janeiro de 2025.

c) Empréstimos, debêntures e financiamentos

Tipo de operação	Vencimento	Taxa de juros a.a.	Controladora		Consolidado	
			31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Sistema Financeiro de Habitação – SFH	04/2021 a 12/2028	TR + 7,80% a.a. até 11,76% a.a.	68.268	117.413	289.933	312.807
	01/2022 a 12/2028	127% Até 129% CDI	-	-	-	10.138
Cédula de Crédito Bancário – CCB	Até 03/2024	CDI + 2,20% a.a.	210.550	4.174	210.550	4.174
	Até 12/2024	CDI + 2,02% a.a.	-	40.178	-	40.178
	Até 12/2025	CDI + 4,50% a.a.	-	16.000	-	16.000
Debentures (i)	Até 11/2028	CDI + 1,5% até 2,75% a.a. e IPCA+ 6,86% a.a.	551.268	761.604	551.268	806.946
Custo de transação			(10.215)	(9.004)	(10.215)	(10.148)
Total			819.871	930.365	1.041.536	1.180.095
Circulante			303.946	262.148	460.705	385.515
Não circulante			515.925	668.217	580.831	794.580

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

Vencimento	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
2024	-	262.148	-	385.515
2025	303.946	236.332	460.705	327.726
2026	211.841	257.695	276.747	279.987
2027	172.678	107.796	172.678	120.472
2028 em diante	131.406	66.394	131.407	66.395
	819.871	930.365	1.041.536	1.180.095

(i) Resumo das debêntures emitidas:

Emissão	Data	Valor	A pagar principal	A pagar juros	Pagamento Principal	Pagamento Juros	Covenants (em 31 de dezembro de 2024)
8ª Emissão (CRI)	20/04/2021	200.000	200.000	52.109	33,30% 04/2026 33,30% 04/2027 33,40% 04/2028	Semestral	Cálculo: (10,32)% (a)
10ª Emissão	17/10/2023	150.000	128.571	2.985	14,29% 10/2024 14,29% 04/2025 14,29% 10/2025 14,29% 04/2026 14,29% 10/2026 14,29% 04/2027 14,29% 10/2027	Semestral	Cálculo: (100,27) % (b)
11ª Emissão (CRI)	14/11/2024	165.000	165.000	2.063	20,00% 11/2026 20,00% 05/2027 20,00% 11/2027 20,00% 05/2028 20,00% 11/2028	Semestral	Cálculo: (100,27) % (b)
515.000			493.571	57.157			

Covenants – Composição dos índices financeiros	Índice Requerido
(a) (Dívida Total – SFH – Caixa, Equivalentes de Caixa e Títulos e Valores Mobiliários) / Patrimônio líquido	Menor ou igual a 15%
(b) (Dívida Total – SFH – Caixa, Equivalentes de Caixa e Títulos e Valores Mobiliários – Saldos de financiamentos imobiliários repassados e não liberados pela CEF, em virtude das medições de obra) / Patrimônio líquido	Menor ou igual a 15%

- (a) Em 04 de julho de 2022, foi concedido a companhia um Waiver para o descumprimento do Índice Financeiro, que se encerrou em 30 de junho de 2024, pelo fato da companhia ter contabilizado por dois trimestres consecutivos o índice financeiro abaixo de 15%. Mais detalhes dos termos abaixo:

A Companhia aprovou junto aos titulares das Dívidas de Mercado (conforme definidas nas respectivas assembleias gerais dos titulares das emissões acima indicadas) novos termos e condições que consistem na flexibilização de determinadas obrigações e a outorga de garantias adicionais. Foi concedida à Companhia anuência (*waiver*) para o descumprimento do Índice Financeiro referente aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 a 31 de dezembro de 2024, desde que cumpridos novos percentuais máximos estabelecidos para cada período. Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o percentual do Índice Financeiro a ser cumprido deverá ser menor ou igual à 15% (anteriormente era de 15%).

Conforme as aprovações tomadas pelos titulares das Dívidas de Mercado, a Companhia assumiu a obrigação de:

- (i) Não realizar distribuição de dividendos, pagamentos de juros sobre capital próprio ou quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, exceto pelo pagamento de dividendo mínimo obrigatório;
- (ii) Não criar quaisquer ônus ou gravames, ou celebrar qualquer contrato ou tomar qualquer outra providência que venha a onerar as ações de emissão da Alea S.A;
- (iii) Os lançamentos de projetos não poderão superar 15.000 unidades “Tenda” durante os períodos de 1º de abril de 2022 a 31 de dezembro de 2023;
- (iv) Apresentar garantias, que poderão ser compostas por quotas de SPEs (com base em seu valor patrimonial) e recebíveis (com base em seu valor de face), correspondentes à percentuais do somatório do principal e juros das dívidas;
- (v) Constituir garantia de conta vinculada, em adição às garantias mencionadas no item (iv), acima, a ser preenchida, a partir de outubro de 2022, com determinadas proporções de parcelas vincendas das emissões nos seis meses antecedentes à cada pagamento das emissões.

Com exceção da obrigação referente ao item (iii) acima, as obrigações são aplicáveis e as garantias vigorarão até que o Índice Financeiro seja menor ou igual a 15% por 2 trimestre consecutivos. A Companhia atende ao item (iv) apresentando recebíveis (com base em seu valor de face) correspondentes à 30% do somatório do saldo devedor, conforme requerido no âmbito dos novos termos estabelecidos;

Também foi deliberado:

- (i) o pagamento único, pela Companhia, aos titulares das 4ª, 5ª, 6ª e 7ª Emissões, de um prêmio de 1,75% ao ano, calculado sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, de forma *pro rata temporis*, a partir de 1º de julho de 2022 até a data de pagamento de remuneração de cada emissão imediatamente subsequente à data das assembleias;
- (ii) o aumento do *spread* da remuneração das 4ª, 5ª, 6ª e 7ª Emissões em 1,75% ao ano a partir da data de pagamento da remuneração de cada emissão imediatamente subsequente à data das assembleias;
- (iii) o pagamento de um prêmio, pela Companhia, aos titulares da 9ª Emissão, equivalente a 1,75% ao ano, calculado sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, de forma *pro rata temporis*, a partir de 1º de julho de 2022 até 31 de dezembro de 2024, devido nas datas de pagamento de remuneração da 9ª Emissão que ocorram neste período;
- (iv) o pagamento de um prêmio, pela Companhia, aos titulares da 8ª Emissão, equivalente a 1,50% ao ano, calculado sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, de forma *pro rata temporis*, a partir de 1º de julho de 2022, devido em cada data de pagamento de remuneração da 8ª Emissão.

A Companhia em 31 de dezembro de 2024 está adimplente com os covenants financeiros estabelecidos e a movimentação de empréstimos, financiamentos e debentures é apresentada como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Saldo Inicial	930.365	1.068.483	1.180.095	1.474.172
Captações	578.984	302.473	1.125.247	877.918
Juros Provisionados	109.012	145.129	133.009	184.672
Despesas Financeiras a apropriar	1.212	2.519	66	3.823
Pagamento de principal	(695.510)	(445.312)	(1.273.351)	(1.184.918)
Pagamento de juros	(104.192)	(142.927)	(123.530)	(175.572)
Saldo Final	819.871	930.365	1.041.536	1.180.095

11. INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVATIVOS

A Companhia determina o valor justo dos contratos de derivativos, o qual pode divergir dos valores realizados em caso de liquidação antecipada por conta dos spreads bancários e fatores de mercado no momento da cotação. Os valores apresentados pela Companhia baseiam-se em uma estimativa utilizando fatores de mercado e utilizam dados fornecidos por terceiros, mensurados internamente e confrontados com cálculos realizados por consultoria externa e pelas contrapartes.

O valor justo não representa a obrigação de desembolso imediato ou recebimento de caixa, uma vez que tal efeito somente ocorrerá nas datas de verificação contratual ou de vencimento de cada operação, quando será apurado o resultado conforme o caso e as condições de mercado nas referidas datas.

Para cada um dos instrumentos, descreve-se a seguir um resumo do procedimento utilizado para a obtenção dos valores justos:

Swap TRS	Contratação	Vencimento	Taxas	Valor contábil		Valor Justo		Efeito no resultado	
				31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Swap TRS ativo	12/2022	11/2024	TEND3	-	111.662	-	111.662	111.662	111.662
Swap TRS ativo	10/2024	03/2026	TEND3	55.910	-	55.910	-	55.910	-
Swap TRS ativo	10/2024	04/2026	TEND3	69.641	-	69.641	-	69.641	-
Swap TRS ativo	12/2024	12/2025	TEND3	27.368	-	27.368	-	27.368	-
Swap TRS passivo	12/2022	11/2024	CDI 1,95% E 1,90%	-	64.875	-	64.875	64.875	106.651
Swap TRS passivo	10/2024	03/2026	CDI 1,60%	63.489	-	63.489	-	63.489	-
Swap TRS passivo	10/2024	04/2026	CDI 1,55%	78.156	-	78.156	-	78.156	-
Swap TRS passivo	12/2024	12/2025	CDI 1,55%	29.881	-	29.881	-	29.881	-
Posição Líquida				(18.607)	46.787	(18.607)	46.787	(28.180)	54.405

12. PASSIVO DE ARRENDAMENTO

Os valores de arrendamento direito de uso compreendem os aluguéis das lojas e da sede da Companhia.

Controladora				
Contratos	Até 5 anos	De 5 a 10	Acima de 10	Total
Saldo inicial 31/12/2022	4.821	29.413	7.889	42.123
AVP 31/12/2022 (a)	(296)	(3.510)	(1.384)	(5.190)
Pagamentos	(1.808)	(4.538)	(902)	(7.248)
Apropriação de juros	165	907	256	1.328
Saldo Final 31/12/2023	2.882	22.272	5.859	31.013
Circulante	532	4.114	1.080	5.726
Não Circulante	2.350	18.158	4.779	25.287

Contratos	Até 5 anos	De 5 a 10	Acima de 10	Total
Saldo inicial 31/12/2023	3.015	24.875	6.985	34.875
AVP 31/12/2023 (a)	(136)	(2.600)	(1.126)	(3.862)
Pagamentos	(2.107)	(4.538)	(901)	(7.546)
Apropriação de juros	1.392	775	231	2.398
Saldo Final 31/12/2024	2.164	18.512	5.189	25.865
Circulante	289	2.470	692	3.451
Não Circulante	1.875	16.042	4.497	22.414

Prazos médios a incorrer em meses	(41)	(72)	(106)	(73)
Valor médio mensal	64	283	57	404

Consolidado				
Contratos	Até 5 anos	De 5 a 10	Acima de 10	Total
Saldo inicial 31/12/2022	4.821	29.413	7.889	42.123
AVP 31/12/2022 (a)	(296)	(3.510)	(1.382)	(5.188)
Novos contratos	-	12.781	-	12.781
Pagamentos	(1.808)	(6.276)	(901)	(8.986)
Apropriação de juros	165	1.547	256	1.968
Saldo Final 31/12/2023	2.882	33.955	5.862	42.698
Circulante	532	6.270	1.082	7.120
Não Circulante	2.350	27.685	4.780	35.578

Contratos	Até 5 anos	De 5 a 10	Acima de 10	Total
Saldo inicial 31/12/2023	3.018	39.296	6.988	49.302
AVP 31/12/2023 (a)	(136)	(5.342)	(1.126)	(6.604)
Pagamentos	(2.107)	(6.623)	(901)	(9.631)
Apropriação de juros	1.392	1.467	232	3.091
Saldo Final 31/12/2024	2.167	28.798	5.193	36.158
Circulante	296	3.931	709	4.936
Não Circulante	1.871	24.867	4.484	31.222

Prazos médios a incorrer em meses	(41)	(115)	(106)	(87)
Valor médio mensal	64	283	57	404

(a) A taxa de desconto praticada pela Companhia e suas controladas considera os índices dos respectivos contratos sendo elas 0,29% a.a. á 0,57% a.a. (0,29% a.a. á 0,57% a.a. em dezembro de 2023).

13. FORNECEDORES

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Fornecedores e Risco Sacado (convênio)				
Fornecedores	35.601	64.650	118.422	120.230
Risco Sacado (convênio)	24.135	12.275	109.944	33.765
	59.736	76.925	228.366	153.995

A Companhia participa de contratos nos quais seus fornecedores podem optar por receber o pagamento de suas faturas antecipadas por meio de Instituições Financeiras conveniadas.

Nos termos dos acordos, a Companhia mantém junto as instituições financeiras os prazos de pagamentos acordados inicialmente com seus fornecedores, ou seja, a instituição financeira antecipa o pagamento aos fornecedores e recebe da Companhia nos prazos originais acordados nas negociações com os fornecedores. Em 31 de dezembro de 2024, o prazo médio de pagamento total da Companhia é de 65 dias, sendo que o prazo médio de pagamento dos fornecedores em risco sacado é de 124 dias. O principal objetivo deste contrato é facilitar o processamento de pagamentos e permitir que esses fornecedores antecipem seus recebíveis devidos pela Companhia antes da data de vencimento.

A Companhia não desreconhece os passivos aos quais o acordo se aplica por não haver a baixa da obrigação e porque seu passivo original não é substancialmente modificado.

Da perspectiva da Companhia, o acordo não estende significativamente as condições de pagamento além dos termos normais acordados com outros fornecedores não habilitados/conveniados. Essas operações têm taxas entre 1,09% a.m. a 1,35% a.m., que são descontadas direto dos fornecedores, não impactando no resultado da Companhia.

Portanto, a Companhia divulga os valores devidos aos fornecedores no contas a pagar, uma vez que a natureza e a função desse passivo são iguais às de outras contas a pagar, levando em conta o prazo médio dessas operações.

14. OBRIGAÇÕES POR COMPRA DE IMÓVEIS E ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Obrigações por compra de imóveis	302.289	326.710	2.132.893	1.836.122
Obrigações por compra de imóveis - Ajuste a Valor Presente	(57.434)	(78.593)	(386.384)	(462.101)
Adiantamentos de clientes	7.565	2.128	22.368	13.603
Permuta física - terrenos	9.313	19.838	76.627	96.992
	261.733	270.083	1.845.504	1.484.616
Circulante	91.771	136.746	630.303	584.091
Não circulante	169.962	133.336	1.215.201	900.525

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

Vencimento	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
2024	-	136.746	-	584.091
2025	91.771	48.757	630.303	371.786
2026	53.261	46.087	414.785	242.723
2027	58.316	38.493	318.594	286.016
2028	27.765	-	192.006	-
2029 em diante	30.620	-	289.816	-
	261.733	270.083	1.845.504	1.484.616

15. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

a) Imposto de renda e contribuição social correntes

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Lucro (prejuízos) antes do IRPJ e CSLL	106.413	(95.805)	100.711	(58.070)
	34%	34%	34%	34%
Impacto estimado de IRPJ e CSLL	36.180	(32.574)	34.242	(19.744)
Empresas tributadas pelo Lucro Real				
Exclusões	7.103	23.731	51.094	(15.906)
Adição (exclusão) Efeito RET/Presumido	(60.922)	65	(385.105)	(225.504)
Adição (exclusão) Equivalência Patrimonial	(238.682)	(92.703)	(18.917)	1.194
Base Tributação	(186.088)	(164.712)	(252.218)	(298.286)
Empresas tributadas pelo Lucro Presumido				
Base Tributação	-	-	(4.078)	12.272
Alíquotas média aplicada	0,00%	0,00%	3,08%	3,08%
Despesa com imposto corrente	-	-	(322)	(380)
Despesa com imposto diferido	-	-	448	2
Empresas tributadas pelo RET 4				
Base Tributação	115.844	2.240	1.104.458	2.294.875
Alíquotas aplicáveis	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
Despesa com imposto corrente	(1.971)	(123)	(23.277)	(42.614)
Despesa com imposto diferido	(253)	80	2.072	(1.447)
Empresas tributadas pelo RET 1 (a)				
Base Tributação	141.234	-	530.147	-
Alíquotas aplicáveis	0,47%	0,47%	0,47%	0,47%
Despesa com imposto corrente	(284)	-	(5.151)	-
Despesa com imposto diferido	(380)	-	2.659	-
Despesa com IRPJ e CSLL do exercício	(2.888)	(43)	(23.571)	(44.439)
Alíquota Efetiva	4,07%	(0,03)%	1,71%	2,21%

(a) Em março de 2024, com a aprovação da Instrução Normativa 2179, regulamentou a implantação do RET 1, para famílias enquadradas nos programas Minha casa minha vida e Casa Verde amarela, na faixa 1 urbana, no qual a renda é de até R\$ 2.640 e que teve atualização em agosto do mesmo ano, para R\$ 2.850.

b) Composição dos saldos Imposto de renda e contribuição social diferido

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o imposto de renda e a contribuição social diferidos têm a seguinte composição:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Passivo				
Imposto de renda e contribuição social diferidos	802	169	12.996	17.850
Total	802	169	12.996	17.850

A Companhia tem prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social não contabilizadas a compensar com 30% dos lucros tributários anuais, sem prazo para prescrição, nos seguintes montantes:

Descrição	Controladora					
	31/12/2024			31/12/2023		
	Imposto de renda	Contribuição social	Total	Imposto de renda	Contribuição social	Total
Saldo do prejuízo fiscal e base negativa	1.927.971	1.927.971		1.744.929	1.744.929	
Crédito fiscal (25%,9%)	481.993	173.517	655.510	436.232	157.044	593.276
Crédito fiscal não reconhecido sobre prejuízos fiscais	481.993	173.517	655.510	436.232	157.044	593.276

Descrição	Consolidado					
	31/12/2024			31/12/2023		
	Imposto de renda	Contribuição social	Total	Imposto de renda	Contribuição social	Total
Saldo do prejuízo fiscal e base negativa	2.441.726	2.441.726		2.140.953	2.140.953	
Crédito fiscal (25%,9%)	610.431	219.755	830.186	535.238	192.686	727.924
Crédito fiscal não reconhecido sobre prejuízos fiscais	610.431	219.755	830.186	535.238	192.686	727.924

O saldo de prejuízos e bases negativas não foram contabilizados devido a não termos perspectiva de lucro tributável (lucro real) na Companhia e em suas controladas, a maior concentração dos empreendimentos está sob o regime especial do RET.

16. PROVISÕES PARA DEMANDAS JUDICIAIS

16.1 Provisões para demandas judiciais

Durante os exercícios de 31 de dezembro de 2024 e 2023, as movimentações na provisão para demandas judiciais estão sumarizadas a seguir:

	Consolidado			
	Processos cíveis (a)	Processos Trabalhistas	Outros	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2022	86.152	16.693	19.020	121.864
Adições (Nota 21)	106.246	17.422	24.822	148.491
Baixas (Nota 21)	(84.727)	(15.988)	(19.018)	(119.733)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	107.671	18.127	24.824	150.622
Circulante	38.331	6.454	8.837	53.622
Não circulante	69.340	11.674	15.987	97.001
Controladora	96.044	13.763	24.796	134.604
Saldo em 31 de dezembro de 2023	107.671	18.127	24.824	150.622
Adições (Nota 21)	33.490	14.343	581	48.414
Baixas (Nota 21)	(39.342)	(5.475)	(24.505)	(69.322)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	101.819	26.995	900	129.714
Circulante	30.485	8.083	268	38.836
Não circulante	71.334	18.912	632	90.878
Controladora	87.479	17.353	886	105.718

(a) São processos atribuíveis em sua maior parte a vícios construtivos, atraso de obras e assuntos financeiros;

16.2 Depósitos judiciais

Em 31 de dezembro de 2024 e dezembro 2023, a Companhia e suas controladas mantinham depositado em juízo o montante abaixo:

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Processos cíveis	16.794	14.923
Processos ambientais	97	89
Processos tributários	39.145	34.921
Processos trabalhistas	2.941	1.603
	58.977	51.536
Circulante	20.997	21.412
Não Circulante	37.980	30.124
Controladora	57.167	50.157

16.3. Demandas judiciais com probabilidade de perda possível

A Companhia e suas controladas têm conhecimento, em 31 de dezembro de 2024, de outros processos e riscos cíveis, trabalhistas, tributários e ambientais. Com base no histórico dos processos prováveis e análise específica das causas principais, a mensuração das demandas com probabilidade de perda estimada como possível foi de R\$ 174.530 (R\$ 191.308 em 31 de dezembro de 2023), baseado na média histórica de acompanhamento dos processos ajustada a estimativas atuais, para os quais a Administração da Companhia entende não ser necessária a constituição de provisão para eventuais perdas, conforme demonstrado abaixo:

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Processos cíveis (a)	147.620	163.288
Processos tributários	2.617	1.887
Processos trabalhistas	20.318	20.543
Processos ambientais	3.975	5.590
	174.530	191.308

(a) Atribuídos em sua grande parte a vícios construtivos, atraso de obras e assuntos financeiros.

17. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

17.1 Capital social

Em 31 de dezembro de 2024 o capital social subscrito e integralizado da Companhia era de R\$ 910.728, representado por 123.094.246 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal (31 de dezembro de 2023 era de R\$ 910.728 representado por 123.094.246 ações ordinárias sem valor nominal).

	31/12/2024
Capital social subscrito	910.728
(-) Gastos com emissão de ações	(10.058)
Capital social em 31 de dezembro	900.670

17.2 Plano de opção de compra de ações

a) Programa de opção de compra de ações

A Companhia possui cinco programas de opção de compra de ações ordinárias, lançado desde 2014 que seguem as regras estabelecidas no Plano de Opção de Compra de Ações da Companhia.

As opções outorgadas conferem aos seus titulares (administradores e empregados indicados pela Diretoria e aprovados pelo Conselho de Administração) o direito de adquirir ações ordinárias no capital social da Companhia, após períodos que variam entre três e dez anos de permanência no quadro da Companhia (condição essencial para o exercício da opção), e expiram após o período de dez anos da data da outorga.

O valor justo das opções é estabelecido na data de outorga, sendo que ele é reconhecido como despesa no resultado (em contrapartida ao patrimônio líquido) durante o período de carência do programa, à medida em que os serviços são prestados pelos empregados e administradores.

As movimentações das opções em circulação no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023, as quais incluem seus respectivos preços médios ponderados do exercício estão apresentadas a seguir:

	31/12/2024		31/12/2023	
	Número de opções	Média ponderada do preço do exercício (Reais)	Número de opções	Média ponderada do preço do exercício (Reais)
Opção em circulação no início do exercício	5.670.497	3,27	5.739.198	3,27
Opções exercidas	-	5,48	(68.701)	5,48
Opções em circulação no final do exercício	5.670.497	3,27	5.670.497	3,27

O valor justo das opções outorgadas em 2014 a 2017 foi estimado com base no modelo de valorização de opções Black & Scholes, tendo sido considerado nas seguintes premissas:

Data da outorga	Preço do exercício	Média ponderada	Volatilidade esperada (%) (*)	Prazo de vida esperado das opções (anos)	Taxa de juros livre de risco (%) (**)
11/08/2014	6,63	6,52	31,02%	-	11,66% a 11,81%
12/11/2014	6,63	6,55	31,30%	-	12,77% a 12,84%
09/05/2016	6,86	6,83	26,70%	-	12,67% a 12,77%
10/04/2017	8,13	8,13	24,65%	0,30 anos	9,69% a 10,07%
02/10/2017	7,37	7,37	24,84%	-	9,52% a 9,88%
02/10/2017	12,13	12,13	24,84%	-	9,71% a 10,11%

(*) A volatilidade foi determinada com base na observação histórica do Índice BM&FBOVESPA Imobiliário (IMOBX).
(**) A taxa de juros livre de risco de mercado para o prazo da opção no momento da concessão.

Opções em circulação			Opções exercíveis	
Número de opções	Média ponderada da vida contratual remanescente (anos)	Média ponderada do preço do exercício (R\$)	Número de opções	Média ponderada do preço do exercício (R\$)
5.670.497	(0,11)	3,27	5.642.687	2,57

b) Plano de opções de compra de ações restritas

Em 08 de agosto de 2018 a Assembleia Geral extraordinária aprovou o plano de opções de compras restritas, que tem por objetivos: i) estimular a expansão, o êxito e a consecução das diretrizes sociais da Companhia e das sociedades sob o seu controle; ii) alinhar os interesses dos beneficiários com os dos acionistas; e iii) estimular a permanência dos administradores e empregados na Companhia ou nas sociedades sob o seu controle.

As ações restritas outorgadas do Plano conferem aos seus titulares (administradores, conselheiros e empregados indicados pela diretoria e aprovados pelo Conselho de Administração) o direito a ações ordinárias no capital social da Companhia, após período de 2 a 3 anos. Para os administradores e

empregados às quantidades outorgadas dependerá das metas atingidas estabelecidas pelo Conselho e podem variar de 0% a 150%.

O Plano tem duração de 10 anos e será dividido em Programas, sendo limitados ao máximo de opções que resulte em uma diluição de até 5% do capital social da Companhia.

Programas

	Data da Outorga	Quantidades Outorgadas
Programa 2021	12/05/2021	886.039
Programa 2022	16/05/2022	1.464.284
Programa 2023	31/01/2023	5.315.868
Programa 2024	31/01/2024	1.070.726

O valor justo das opções é estabelecido na data de outorga, sendo que o mesmo é reconhecido como despesa no resultado (em contrapartida ao patrimônio líquido ou passivo) durante o período de carência do programa, à medida que os serviços são prestados pelos empregados, conselheiros e administradores.

	31/12/2024	31/12/2023
	Número de opções	Número de opções
Opção em circulação em 01 de janeiro	6.723.994	3.218.301
Opções exercidas	(197.808)	(147.504)
Opções outorgadas	1.070.726	5.315.868
Opções canceladas	-	(1.662.671)
Opções em circulação em 31 de dezembro	7.596.912	6.723.994

O valor justo das ações restritas foi estimado com base no modelo de valorização de opções Monte Carlo, podendo variar de acordo com os atingimentos das metas, tendo sido considerado nas seguintes premissas:

Programa	Data da outorga	Volatilidade esperada (%) (*)	Taxa de juros livre de risco (%) (**)	Número de opções	Opções em circulação
					Média ponderada da vida contratual remanescente (meses)
2021	12/05/2021	43,27%	7,51%	485.305	02 meses
2022	16/05/2022	43,04%	12,46%	922.821	7 meses
2023	31/01/2023	77,47%	12,75%	3.950.000	37 meses
2023	31/01/2023	77,47%	12,75%	1.365.868	13 meses
2024	31/01/2024	70,71%	9,79%	600.000	49 meses
2024	31/01/2024	70,71%	9,79%	470.726	25 meses

(*) A volatilidade foi determinada com base na cotação histórica das ações da Companhia

(**) A taxa de juros livre de risco de mercado para o prazo da opção no momento da concessão.

O total de despesas registradas no exercício findo em 31 de dezembro 2024 foi de R\$ 7.550 de despesa com remuneração (R\$ 8.885 em 31 de dezembro 2023) e R\$ 3.285 de encargos sociais (R\$ 2.042 em 31 de dezembro de 2023) na controladora e R\$ 17.233 de despesa com remuneração (R\$ 12.482 em 31 de dezembro 2023) e R\$ 6.630 de encargos sociais (R\$ 2.411 em 31 de dezembro 2023) no consolidado.

Plano de opções de compra de ações restritas – Alea S.A

Em outubro de 2021 foi aprovado o plano de opções de compras restritas da Alea S.A, que tem por objetivos: i) estimular a expansão, o êxito e a consecução das diretrizes sociais da Companhia e das sociedades sob o seu controle; ii) alinhar os interesses dos beneficiários com os dos acionistas; e iii) estimular a permanência dos administradores e empregados na Companhia ou nas sociedades sob o seu controle.

As ações restritas outorgadas do Plano conferem aos seus titulares (administradores, e empregados indicados pela diretoria e aprovados pelo Conselho de Administração) o direito a ações ordinárias no capital social da Alea, após período de 4 a 5 anos.

Mediante a ocorrência do IPO da Alea caberá a ela a obrigação de liquidar a obrigação de entrega da Quantidade Alvo, mediante a entrega de apenas Ações Alea, caso não ocorra o IPO, as obrigações serão liquidadas com ações de Tenda.

A quantidade final de ações, seja Ações Tenda ou Ações Alea, a que o Beneficiário terá direito será definida apenas no momento da liquidação e será calculada de acordo com as premissas estabelecidas no programa e valuation da Alea na data base, podendo chegar até 4%.

O total de despesas registradas no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi de R\$ 6.969 de despesa

com remuneração (R\$5.470 em 31 de dezembro 2023) e R\$ 2.369 de verbas trabalhistas (R\$ 1.630 em 31 de dezembro 2023)

17.3 Ações em tesouraria

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 a Companhia não manteve nenhuma ação em tesouraria.

Movimentação das ações em tesouraria (em quantidade):

Descrição	Movimentações
Programa de recompra de ações 2018	7.555
Programa de recompra de ações 2020(a)	3.637
Cancelamento 06/12/2018	(2.000)
Desdobramento (26/03/2019)	4.513
Venda(b)	(7.549)
Exercício <i>Stock Option</i>	(6.156)
Total em quantidade	-

(a) Em dezembro de 2020, o Conselho de Administração da Companhia aprovou um Programa de Recompra de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia, para permanência em tesouraria e/ou cancelamento e/ou para fazer frente ao "Plano de Opção de Compra de Ações da Companhia", limitado a 10.434.424 (Dez milhões, quatrocentos e trinta e quatro mil e quatrocentos e vinte e quatro) de ações ordinárias da Companhia. Com validade até 18 de dezembro de 2021.

(b) Em dezembro de 2022, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a venda de 4.500.000 (quatro milhões e quinhentas mil) ações ordinárias da Companhia que estavam em tesouraria e recebeu o valor de R\$20.700.

Em maio de 2023, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a venda de 3.049.483 (três milhões e quarenta e nove mil e quatrocentos e oitenta e três) ações ordinárias da Companhia que estavam em tesouraria e recebeu o valor de R\$22.998.

17.4 Destinação do resultado do exercício

De acordo com o Estatuto Social da Companhia, o lucro líquido do exercício terá as seguintes destinações:

- 5% (cinco por cento) para a reserva legal, até atingir 20% (vinte por cento) do capital social integralizado ou o limite previsto no §1º, do art. 193, da Lei nº 6.404/76, em 2024 R\$ 3.155 (Três milhões, cento e cinquenta e cinco mil)
- do saldo do lucro líquido do exercício, obtido após a dedução de que trata a letra "a" deste artigo e ajustado na forma do art. 202, da Lei nº 6.404/76, destinar-se-á 25% (vinte e cinco por cento) para pagamento do dividendo obrigatório a todos os seus acionistas. Abaixo cálculo:

Descrição	Movimentações
Lucro Líquido	106.413
Destinação	
(-) Absorção de prejuízo acumulado	(43.411)
(-) Reserva Legal 5%	(3.155)
Base para dividendos mínimos	59.846
Dividendos mínimos obrigatórios - 25%	(14.991)
Dividendos Intercalares (a)	(6.009)
Saldo Passivo	21.000

(a) Em 04 de Dezembro de 2024, o conselho de administração aprovou a distribuição de R\$ 21.000 (vinte e um milhões) de dividendos Intercalares, já considerando os mínimos obrigatórios, o pagamento será realizado em 02 de julho de 2025, uma vez que já superou Waiver concedido (Nota 10).

18. LUCRO POR AÇÃO

A tabela a seguir apresenta o cálculo do lucro por ação básico e diluído.

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Numerador básico		
Lucro (prejuízo) não distribuído	106.413	(95.849)
Lucro (prejuízo) não distribuído, disponível para os titulares das ações ordinárias	106.413	(95.849)
Denominador básico (em milhares de ações)		
Média ponderada do número de ações (excluídas ações em tesouraria)	123.094	109.584
Lucro básico por ação em Reais	0,8645	(0,8747)
Numerador diluído		
Lucro (prejuízo) não distribuído	106.413	(95.849)
Lucro (prejuízo) não distribuído, disponível para os titulares das ações ordinárias	106.413	(95.849)

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Denominador diluído (em milhares de ações)		
Média ponderada do número de ações (excluídas ações em tesouraria)	123.094	109.584
Opções de ações	5.670	5.670
Lucro (prejuízo) diluído por ação em Reais	0,8264	(0,8316)

19. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

A Companhia e suas controladas mantêm operações com instrumentos financeiros. A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais e controles internos visando liquidez, rentabilidade e segurança. A contratação de instrumentos financeiros com o objetivo de proteção é feita por meio de uma análise periódica da exposição ao risco que a Administração pretende cobrir (câmbio, taxa de juros e etc.) o qual é submetido aos órgãos da Administração competentes para aprovação e posterior operacionalização da estratégia apresentada. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das condições contratadas versus condições vigentes no mercado.

A Companhia e suas controladas não efetuam aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco, exceto derivativo de proteção de taxa de juros. Os resultados obtidos com estas operações estão condizentes com as políticas e estratégias definidas pela Administração da Companhia. As operações da Companhia e das suas controladas estão sujeitas aos fatores de riscos abaixo descritos:

(a) Considerações sobre riscos

(i) Risco de crédito

A Companhia e suas controladas restringem a exposição a riscos de crédito associados a caixa e equivalentes de caixa, efetuando seus investimentos em instituições financeiras e com remuneração em títulos de curto prazo.

Com relação ao contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e de análises de crédito contínua. Adicionalmente, inexistem históricos relevantes de perdas em face da existência de garantia real, representada pela unidade imobiliária, de recuperação de seus produtos nos casos de inadimplência durante o período de construção. Em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro 2023, não havia concentração de risco de crédito relevante associado a clientes.

(ii) Risco de taxa de juros

Decorre da possibilidade de a Companhia e as suas controladas sofrerem ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. Visando a mitigação desse tipo de risco, a Companhia e suas controladas buscam diversificar a captação de recursos em termos de taxas prefixadas ou pós-fixadas. As taxas de juros sobre empréstimos, financiamentos estão mencionadas nas Nota 10 (c). As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota 10 (b). Sobre as contas a receber de incorporação é utilizada a taxa do Índice Nacional de Construção Civil (INCC), Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) e Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA).

(iii) Risco de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade da Companhia e suas controladas não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em função dos prazos de liquidação de seus direitos e obrigações.

Para mitigar os riscos de liquidez e a otimização do custo médio ponderado do capital, a Companhia e as suas controladas monitoram permanentemente os níveis de endividamento e o cumprimento de índices ("covenants") previstos em contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures, de modo a garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos, não gerando risco de liquidez para a Companhia e suas controladas (Nota 10).

Os vencimentos dos instrumentos financeiros de empréstimos, financiamentos, fornecedores e debêntures são conforme segue:

Controladora	31/12/2024			31/12/2023		
	Empréstimos/ Debêntures (Nota 10)	Fornecedores (Nota 13)	Obrig. compra de imóveis e adto. de cliente	Empréstimos/ Debêntures (Nota 10)	Fornecedores (Nota 13)	Obrig. compra de imóveis e adto. de cliente
Até 1 ano	303.938	59.736	82.458	262.145	76.925	136.746
De 1 a 3 anos	384.528	-	111.577	494.029	-	94.844
De 4 a 5 anos	131.405	-	27.765	174.193	-	38.493
Mais que 5 anos	-	-	30.620	-	-	-
Total	819.871	59.736	252.420	930.365	76.925	270.083

Consolidado	31/12/2024			31/12/2023		
	Empréstimos/ Debêntures (Nota 10)	Fornecedores (Nota 13)	Obrig. compra de imóveis e adto. de cliente	Empréstimos/ Debêntures (Nota 10)	Fornecedores (Nota 13)	Obrig. compra de imóveis e adto. de cliente
Até 1 ano	460.697	228.366	554.396	385.513	153.995	584.091
De 1 a 3 anos	449.433	-	732.659	607.715	-	614.509
De 4 a 5 anos	131.406	-	192.006	186.867	-	286.016
Mais que 5 anos	-	-	289.816	-	-	-
Total	1.041.536	228.366	1.768.877	1.180.095	153.995	1.484.616

(iv) Hierarquia de valor justo

A Companhia utiliza a seguinte hierarquia para determinar e divulgar o valor justo de instrumentos financeiros pela técnica de avaliação:

Nível 1: preços negociados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos ou passivos idênticos;

Nível 2: *inputs* diferentes dos preços negociados em mercados ativos incluídos no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços); e

Nível 3: *inputs* para o ativo ou passivo que não são baseados em variáveis observáveis de mercado (*inputs* não observáveis).

Segue o Nível de hierarquia do valor justo para os instrumentos financeiros mensurados a valor justo por meio do resultado da Companhia apresentados em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro 2023:

	Controladora		Consolidado	
	Hierarquia de valor justo			
Em 31 de dezembro de 2024	Nível 1	Nível 2	Nível 1	Nível 2
Ativos financeiros				
Títulos e valores mobiliários	25.037	134.874	27.590	756.631
Instrumentos financeiros derivativos	-	(18.607)	-	(18.607)

	Controladora		Consolidado	
	Hierarquia de valor justo			
Em 31 de dezembro de 2023	Nível 1	Nível 2	Nível 1	Nível 2
Ativos financeiros				
Títulos e valores mobiliários	36.201	295.837	75.075	666.670
Instrumentos financeiros derivativos	-	46.787	-	46.787

No decorrer dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, não houve transferências entre avaliações de valor justo Nível 1 e Nível 2, nem transferências entre avaliações de valor justo Nível 3 e Nível 2.

(b) Valor justo dos instrumentos financeiros

(i) Cálculo do valor justo

Os seguintes valores justos estimados foram determinados usando as informações de mercado disponíveis e metodologias apropriadas de avaliação. Entretanto, um julgamento considerável é necessário para interpretar informações de mercado e estimar o valor justo. Assim, as estimativas aqui apresentadas não são necessariamente indicativas dos montantes que a Companhia poderia realizar no mercado atual. O uso de diferentes premissas de mercado e/ou metodologias de estimativas podem ter um efeito significativo nos valores justos estimados.

Os seguintes métodos e premissas foram usados para estimar o valor justo para cada classe dos instrumentos financeiros para os quais a estimativa de valores é praticável:

- (a) Os valores de caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, contas a receber de incorporação e serviços prestados, demais recebíveis, fornecedores de materiais e serviços e demais passivos circulantes se aproximam de seu valor justo registrado nas demonstrações financeiras.

(b) O valor justo de empréstimos bancários e outras dívidas financeiras, é estimado por meio dos fluxos de caixa futuro descontado utilizando taxas de juros de referência disponíveis para dívidas ou prazos semelhantes e remanescentes.

Os principais valores contábeis dos ativos e passivos financeiros em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023 os quais estão classificados nos Nível 1 e Nível 2 na hierarquia de valor justo e ou custo amortizado, estão demonstrados a seguir:

		Controladora			
		31/12/2024		31/12/2023	
Categorias		Valor Contábil	Valor Justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros					
Caixa e equivalente de caixa (Nota 10)		56.829	56.829	27.914	27.914
Caixa e bancos (a)	Custo Amortizado	34.196	34.196	5.306	5.306
	Valor Justo por meio do Resultado*				
Certificado de depósitos bancários (a)		22.633	22.633	22.608	22.608
Títulos e valores mobiliários e aplicações caucionadas (Nota 10)		137.278	137.278	295.837	295.837
Certificado de depósitos bancários (a)	Custo Amortizado	48.343	48.343	207.249	207.249
Fundo Exclusivo (Nota 10 b)		25.037	25.037	-	-
	Valor Justo por meio do Resultado*				
LFT e LTN (a)		-	-	36.201	36.201
Operações compromissadas (a)	Custo Amortizado				
	Valor Justo por meio de Resultado*				
Aplicações financeiras restritas (a)		43.198	43.198	52.353	52.353
	Valor Justo por meio de Resultado*				
Aplicações financeiras renda fixa		20.667	20.667	-	-
	Valor Justo por meio de Resultado*				
Fundos de Investimentos		33	33	34	34
Recebíveis de clientes (Nota 4) (a)	Custo Amortizado	250.290	250.290	188.193	188.193
	Valor Justo por meio do Resultado*				
Instrumentos financeiros derivativos (Nota 11)		152.919	152.919	111.662	111.662
Mútuos a receber (Nota 6.3) (a)	Custo Amortizado	19.062	19.062	27.802	27.802
Passivos financeiros					
Empréstimos e financiamentos (Nota 10) (a)	Custo Amortizado	278.818	278.818	177.765	177.765
Debêntures (Nota 10)	Custo Amortizado	541.053	541.053	752.600	752.600
Fornecedores de materiais e serviços (Nota 13)	Custo Amortizado	59.736	59.736	76.925	76.925
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de cliente (Nota 14)	Custo Amortizado	252.420	252.420	250.245	250.245
	Valor justo por meio do Resultado*				
Instrumentos financeiros derivativos (Nota 11)		171.526	171.526	64.875	64.875
Mútuos a pagar (Nota 6.4)	Custo Amortizado	10.830	10.830	10.665	10.665
Cessão de Créditos (Nota 4.a)	Custo Amortizado	88.584	88.584	23.427	23.427

		Consolidado			
		31/12/2024		31/12/2023	
Categorias		Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros					
Caixa e equivalente de caixa (Nota 10)		92.687	92.687	64.660	64.660
Caixa e bancos (a)	Custo Amortizado	65.101	65.101	42.051	42.051
	Valor Justo por meio do Resultado*				
Certificado de depósitos bancários (a)		27.586	27.586	22.609	22.609
	Valor Justo por meio do Resultado*				
Títulos e valores mobiliários e aplicações caucionadas (Nota 10)		756.634	756.634	666.760	666.760
Certificado de depósitos bancários (a)	Custo Amortizado	245.138	245.138	354.489	354.489
	Valor Justo por meio do Resultado*				
LFT e LTN (a)		27.590	27.590	75.075	75.075
	Valor Justo por meio do Resultado*				
Títulos Privados (a)		-	-	8.447	8.447
	Valor Justo por meio do Resultado*				
Aplicações financeiras restritas (a)		107.300	107.300	228.715	228.715
	Valor Justo por meio do Resultado*				
Aplicações financeiras renda fixa		20.667	20.667	-	-
	Valor Justo por meio do Resultado*				
Fundos de investimento (a)		355.940	355.940	34	34
Recebíveis de clientes (Nota 4) (a)	Custo Amortizado	1.456.357	1.456.357	590.549	590.549
	Valor Justo por meio do Resultado*				
Instrumentos financeiros derivativos (Nota 11)		152.919	152.919	111.662	111.662
Mútuos a receber (Nota 6.3) (a)	Custo Amortizado	21.526	21.526	30.266	30.266
Passivos financeiros					
Empréstimos e financiamentos (Nota 10) (a)	Custo Amortizado	500.483	500.483	383.297	383.297
Debêntures (Nota 10)	Custo Amortizado	541.053	541.053	796.798	796.798
Fornecedores de materiais e serviços (Nota 13)	Custo Amortizado	228.364	228.364	153.995	153.995
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de cliente (Nota 14)	Custo Amortizado	1.768.877	1.768.877	1.387.624	1.387.624
	Valor justo por meio do Resultado*				
Instrumentos financeiros derivativos (Nota 11)		171.526	171.526	64.875	64.875

		Controladora			
		31/12/2024		31/12/2023	
	Categorias	Valor Contábil	Valor Justo	Valor contábil	Valor justo
Mútuos a pagar (Nota 6.4)	Custo Amortizado	10.830	10.830	10.655	10.655
Cessão de Créditos (Nota 4.a)	Custo Amortizado	487.956	487.956	229.387	229.387

* Classificação ao Valor justo por meio do resultado subsequente ao reconhecimento inicial.

(a) O valor justo é aproximado ao valor do custo.

(ii) Risco de aceleração de dívida

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a Companhia possuía contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures em vigor, com cláusulas restritivas financeiras (“covenants”), relacionadas à índices de endividamento. Essas cláusulas restritivas financeiras estão sendo atendidas pela Companhia e não restringem a sua capacidade de condução normal de seus negócios (Nota 10).

(c) Gestão do capital social

O objetivo da gestão de capital da Companhia é assegurar que se mantenha uma classificação de crédito perante as instituições, a fim de suportar os negócios da Companhia e maximizar o valor aos acionistas.

A Companhia controla sua estrutura de capital fazendo ajustes e adequando às condições econômicas atuais. Para manter ajustada esta estrutura, a Companhia pode efetuar pagamento de dividendos, retorno de capital aos acionistas, captação de novos empréstimos e emissões de debêntures.

A Companhia inclui dentro da estrutura de dívida líquida: empréstimos e financiamentos menos disponibilidades (caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários e aplicações financeiras caucionadas). Nota 10 (a)

(d) Análise de sensibilidade

A análise de sensibilidade dos instrumentos financeiros para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 descreve os riscos que podem gerar variações materiais no resultado da Companhia, a fim de apresentar 10%, 25% e 50% de apreciação/depreciação na variável de risco considerada.

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia possui os seguintes instrumentos financeiros:

- a) Aplicações financeiras, empréstimos, financiamentos e debentures indexados ao CDI;
- b) Empréstimos e financiamentos indexados à Taxa Referencial (TR);
- c) Contas a receber, empréstimos e financiamentos, indexados ao Índice Nacional de Construção Civil, Índice Geral de Preços do Mercado e Índice de preços ao consumidor (INCC, IGP-M e IPCA).

Para a análise de sensibilidade do exercício de 31 de dezembro de 2024, a Companhia considerou a taxa de juros de aplicações, empréstimos e contas a receber, certificado de Depósito Interbancário (CDI) a 10,65%, Taxa Referencial 1,21%, Índice Nacional de Construção Civil (INCC) a 5,22%, Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) a 6,54%, Índice de preços ao consumidor (IPCA) a 4,83% .

Os cenários considerados foram:

Cenário I - Provável: apreciação/depreciação de 10% das variáveis de risco utilizadas para precificação

Cenário II - Possível: apreciação/depreciação de 25% das variáveis de risco utilizadas para precificação

Cenário III - Remoto: apreciação/depreciação de 50% das variáveis de risco utilizadas para precificação.

Em 31 de dezembro de 2024:

		Cenário consolidado					
Operação	Risco	III	II	I	I	II	III
		Alta 50%	Alta 25%	Alta 10%	Queda 10%	Queda 25%	Queda 50%
Títulos e valores mobiliários	Alta/queda do CDI	36.413	18.206	7.283	(7.283)	(18.206)	(36.413)
Debêntures	Alta/queda do CDI	(14.052)	(7.026)	(2.810)	2.810	7.026	14.052
CCB	Alta/queda do CDI	(10.133)	(5.066)	(2.027)	2.027	5.066	10.133
Swap CDI	Alta/queda do CDI	(8.255)	(4.127)	(1.651)	1.651	4.127	8.255
Cessão de crédito	Alta/queda do CDI	(13.224)	(6.612)	(2.645)	13.224	6.612	2.645
Mútuo a pagar	Alta/queda do CDI	(521)	(261)	(104)	521	261	104
Mútuo a receber	Alta/queda do CDI	1.036	518	207	(207)	(518)	(1.036)
Efeito líquido da variação do CDI		(8.735)	(4.368)	(1.747)	1.747	4.368	8.735
Sistema Financeiro da Habitação	Alta/queda do TR	(1.728)	(864)	(346)	346	864	1.728
Contas a receber de incorporação	Alta/queda do INCC	32.257	16.129	6.451	(6.451)	(16.129)	(32.257)
Contas a receber de incorporação	Alta/queda do IGP-M	4.757	2.379	951	(951)	(2.379)	(4.757)
Debêntures	Alta/queda do IPCA	(5.738)	(2.869)	(1.148)	1.148	2.869	5.738
Cessão de crédito	Alta/queda do IPCA	(3.981)	(1.990)	(796)	796	1.990	3.981
		(9.719)	(4.859)	(1.944)	1.944	4.859	9.719
Cessão de crédito	Alta/queda do pré fixado	(2.880)	(1.440)	(576)	576	1.440	2.880

Em 31 de dezembro de 2023:

		Cenário consolidado					
Operação	Risco	III	II	I	I	II	III
		Alta 50%	Alta 25%	Alta 10%	Queda 10%	Queda 25%	Queda 50%
Títulos e valores mobiliários	Alta/queda do CDI	34.786	17.393	6.957	(6.957)	(17.393)	(34.786)
Debêntures	Alta/queda do CDI	(41.956)	(20.978)	(8.391)	8.391	20.978	41.956
CCB	Alta/queda do CDI	(3.149)	(1.574)	(630)	630	1.574	3.149
Swap CDI	Alta/queda do CDI	2.441	1.220	488	(488)	(1.220)	(2.441)
Mútuo a pagar	Alta/queda do CDI	556	278	111	(111)	(278)	(556)
Mútuo a receber	Alta/queda do CDI	1.579	790	316	(316)	(790)	(1.579)
Efeito líquido da variação do CDI		(5.743)	(2.871)	(1.149)	1.149	2.871	5.743
Sistema Financeiro da Habitação	Alta/queda do TR	(2.605)	(1.303)	(521)	521	1.303	2.605
Contas a receber de incorporação	Alta/queda do INCC	16.958	8.479	3.392	(3.392)	(8.479)	(16.958)
Contas a receber de incorporação	Alta/queda do IGP-M	3.331	1.666	666	(666)	(1.666)	(3.331)

20. RECEITA LÍQUIDA

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receita bruta				
Incorporação e venda de imóveis, permuta e prestação de serviços de construção	849.113	459.626	3.460.244	3.005.278
Reversão (Constituição) provisão para devedores duvidosos (Nota 4)	(17.170)	(10.013)	(92.885)	(79.491)
Reversão (Constituição) provisão sobre parcela premiada (a)	(11.882)	(2.463)	(32.912)	4.960
Reversão (Constituição) de distratos (Nota 4)	136	824	(28.572)	33.304
Impostos sobre vendas de imóveis e serviços	(4.869)	(13.128)	(21.474)	(60.964)
Receita líquida	815.328	434.846	3.284.401	2.903.087

(a) Valor está incorporado no contas a receber na rubrica de perdas estimadas de crédito de liquidação duvidosa (Nota 4)

21. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

Estão representadas por:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Custo de incorporação e venda de imóveis:				
Custo de construção	(404.732)	(216.867)	(1.700.099)	(1.713.042)
Custo de terrenos	(126.156)	(74.759)	(462.773)	(315.835)
Custo de incorporação	(11.367)	(14.554)	(84.131)	(138.442)
Encargos financeiros capitalizados	(20.559)	(13.172)	(93.505)	(75.618)
Manutenção/garantia	(20.752)	(15.482)	(30.213)	(26.443)
Custo de imóveis na provisão para distratos (Nota 4)	92	(826)	(22.235)	(25.088)
	(583.474)	(335.661)	(2.392.956)	(2.294.468)
Despesas com vendas:				
Despesas com marketing de produto	(43.744)	(22.866)	(133.771)	(90.753)
Despesas com corretagem e comissão de vendas	(46.504)	(33.836)	(142.221)	(134.297)
Despesa de vendas	(11.886)	(6.889)	(36.350)	(27.343)
Despesa de repasse	(2.767)	(1.812)	(8.463)	(7.190)
Corretagem	(31.851)	(25.135)	(97.408)	(99.764)
Despesas com gerenciamento de clientes (CRM)	(1.358)	(782)	(4.157)	(3.105)
Outras despesas com vendas	(1.587)	(2.426)	(4.852)	(9.631)
	(93.193)	(59.910)	(285.001)	(237.786)
Despesas gerais e administrativas:				
Despesas com salários e encargos	(31.057)	(27.730)	(111.766)	(97.551)
Despesas com benefícios a empregados	(3.179)	(2.877)	(11.439)	(10.122)
Despesas com viagens e utilidades	(1.535)	(1.128)	(5.524)	(3.968)
Despesas com serviços prestados	(4.686)	(2.899)	(16.865)	(10.197)
Despesas com aluguéis e condomínios	(1.901)	(1.740)	(6.842)	(6.120)
Despesas com informática	(4.415)	(4.569)	(15.888)	(16.074)
Despesas com plano de opções de ações (Nota 17.2)	(10.835)	1.109	(23.863)	(7.457)
Despesas com provisão de participação nos resultados (Nota 23.b)	(10.171)	(8.312)	(42.898)	(24.210)
Outras despesas gerais e administrativas	(1.373)	(1.070)	(4.941)	(3.762)
	(69.152)	(49.216)	(240.026)	(179.461)
Outras receitas/(despesas), líquidas:				
Depreciação e amortização (a)	(34.315)	(35.127)	(41.478)	(39.713)
Despesas com pagamentos de demandas judiciais (Provisões) / Reversões para demandas judiciais (Nota 16)	(49.299)	(41.221)	(49.812)	(41.304)
Outras receitas/(despesas)	(4.482)	(3.345)	(17.606)	(7.971)
	(59.210)	(104.882)	(87.988)	(117.747)

(a) A depreciação de formas e maquinário de fabricas de Alea são reclassificadas para a linha de custo. Sendo Controladora 14.471 (14.145 em dezembro de 2023) e consolidado 27.116 (22.009 em Dezembro de 2023)

22. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receitas financeiras (líquida de PIS/COFINS)				
Rendimento de aplicações financeiras	23.269	26.628	65.181	59.085
Outras receitas financeiras	-	218	-	4.060
Total de receitas financeiras (líquida de PIS/COFINS)	23.269	26.846	65.181	63.145
Despesas financeiras				
Juros sobre captações, líquido de capitalização	(145.823)	(93.077)	(177.191)	(148.088)
Despesas com cessão de crédito	(7.679)	(2.980)	(52.768)	(29.266)
Outras despesas financeiras	(4.161)	(4.069)	(6.068)	(16.542)
Total de despesas financeiras	(157.663)	(100.126)	(236.027)	(193.896)
Resultado financeiro	(134.394)	(73.280)	(170.846)	(130.751)

23. TRANSAÇÕES COM A ADMINISTRAÇÃO E EMPREGADOS

a. Remuneração da Administração

A remuneração global dos administradores da Companhia para o exercício de 2024 foi fixada no limite de até R\$ 37.494, a título de remuneração fixa e variável, conforme aprovação em Assembleia Geral Ordinária, realizada em 24 de abril de 2024.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, os montantes registrados na rubrica "Despesas gerais e administrativas" referentes à remuneração da Administração estão demonstrados a seguir:



Remuneração da Administração			
Controladora			
	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Total
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024			
Número de membros	6	13	19
Remuneração fixa do exercício	3.061	14.263	17.324
Salário/pró-labore	2.551	10.829	13.380
Benefícios diretos e indiretos	-	1.388	1.388
Outros (INSS)	510	2.046	2.556
Valor mensal da remuneração	255	1.189	1.444
Remuneração variável do exercício	202	14.272	14.474
Participação nos resultados (Nota 24.2)	-	9.615	9.615
Remuneração baseada em ações	202	4.657	4.859
Total da remuneração do exercício	3.263	28.535	31.798

	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Total
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023			
Número de membros	6	11	17
Remuneração fixa do exercício	3.096	11.535	14.631
Salário/pró-labore	2.580	8.368	10.948
Benefícios diretos e indiretos	-	1.493	1.493
Outros (INSS)	516	1.674	2.190
Valor mensal da remuneração	258	961	1.219
Remuneração variável do exercício	433	15.604	16.037
Participação nos resultados (Nota 24.b)	-	7.640	7.640
Remuneração baseada em ações	433	7.964	8.397
Total da remuneração do exercício	3.529	27.139	30.667

Consolidado			
	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Total
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024			
Número de membros	6	18	24
Remuneração fixa do exercício	3.061	19.450	22.511
Salário/pró-labore	2.551	14.666	17.217
Benefícios diretos e indiretos	-	1.971	1.971
Outros (INSS)	510	2.813	3.323
Valor mensal da remuneração	255	1.621	1.876
Remuneração variável do exercício	202	21.632	21.834
Participação nos resultados (Nota 24.2)	-	12.152	12.152
Remuneração baseada em ações	202	9.480	9.682
Total da remuneração do exercício	3.263	41.082	44.345

	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Total
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023			
Número de membros	6	15	22
Remuneração fixa do exercício	3.096	15.680	18.777
Salário/pró-labore	2.580	11.376	13.956
Benefícios diretos e indiretos	-	2.029	2.029
Outros (INSS)	516	2.275	2.791
Valor mensal da remuneração	258	1.307	1.565
Remuneração variável do exercício	433	21.635	22.067
Participação nos lucros e resultados (Nota 24.2)	-	9.400	9.400
Remuneração baseada em ações	433	12.235	12.667
Total da remuneração do exercício	3.529	37.315	40.844

b. Participação nos resultados

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Diretoria Executiva	9.615	7.640	12.152	9.400
Demais colaboradores	556	672	30.746	14.810
Nota 21	10.171	8.312	42.898	24.210



24. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

Para fins de administração, a Companhia reconhece dois segmentos, descritos a seguir, que são responsáveis pelas suas receitas e despesas. A segmentação é necessária dado que as margens, o estágio dos respectivos negócios e a metodologia construtiva são diferentes entre cada um.

On-site: Modelo em que a Companhia opera desde 2013 caracterizado pela construção no canteiro de obra de unidades imobiliárias usando o método construtivo parede de concreto com forma de alumínio, em regiões metropolitanas com demanda mínima produtiva de 1.000 unidades/ano.

Off-site: Modelo caracterizado pelo desenvolvimento de unidades imobiliárias produzidas em uma fábrica e montadas no canteiro de obra. Esse modelo não exige uma demanda mínima local, abrindo a possibilidade de a companhia explorar mercados menores atuando em pequenas e médias cidades do país.

	31/12/2024			31/12/2023		
	On-site	Off-site	Consolidado	On-site	Off-site	Consolidado
ATIVO						
Caixas, equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários	814.812	34.510	849.322	707.631	11.185	718.816
Contas a receber	1.348.230	108.128	1.456.358	1.179.718	43.556	1.223.274
Imóveis a comercializar	1.755.816	504.864	2.260.680	1.632.163	311.814	1.943.977
Investimentos	82.783	-	82.783	52.588	-	52.588
Outros ativos	631.968	67.826	699.794	510.838	95.652	606.490
Total do ativo	4.633.609	715.328	5.348.937	4.082.938	462.207	4.545.145
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO						
Empréstimos, financiamentos e debentures	999.743	41.793	1.041.536	1.170.204	9.891	1.180.095
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes	1.351.372	494.132	1.845.504	1.184.377	300.239	1.484.616
Outros passivos	1.428.672	76.870	1.505.542	894.217	121.781	1.015.998
Total do passivo	3.779.787	612.795	4.392.582	3.248.798	431.911	3.680.709
Patrimônio Líquido	853.822	102.533	956.355	834.141	30.296	864.437
Total Passivo e Patrimônio Líquido	4.633.609	715.328	5.348.937	4.082.939	462.207	4.545.145

	31/12/2024			31/12/2023		
	On-site	Off-site	Consolidado	On-site	Off-site	Consolidado
Receita Líquida	3.023.122	261.279	3.284.401	2.795.041	108.046	2.903.087
Custos	(2.153.825)	(239.132)	(2.392.957)	(2.167.916)	(126.552)	(2.294.468)
Resultado Bruto	869.297	22.147	891.444	627.125	(18.506)	608.619
Despesas/Receitas Operacionais	(503.240)	(93.074)	(596.316)	(484.081)	(51.858)	(535.939)
Despesas com vendas, gerais e administrativas	(435.562)	(89.465)	(525.027)	(368.381)	(48.866)	(417.247)
Outras Despesas Operacionais	(28.097)	(1.781)	(29.810)	(78.983)	4	(78.979)
Depreciação e amortização	(39.651)	(1.828)	(41.479)	(36.717)	(2.996)	(39.713)
Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	366.057	(70.927)	295.128	143.044	(70.364)	72.680
Resultado Financeiro	(169.824)	(1.022)	(170.846)	(130.970)	219	(130.751)
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro/(Prejuízo)	196.233	(71.949)	124.284	12.074	(70.145)	(58.071)
Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	(23.571)	-	(23.571)	(44.440)	1	(44.439)
Lucro/(Prejuízo) do Exercício	172.662	(71.949)	100.711	(32.366)	(70.144)	(102.510)
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-	-	-	(32.718)	(63.130)	(95.848)
Atribuído a Sócios Não Controladores	172.662	(71.949)	100.711	352	(7.014)	(6.662)

25. EMPREENDIMENTOS EM CONSTRUÇÃO - INFORMAÇÕES E COMPROMISSOS

Os empreendimentos em construção estão apresentados em 31 de dezembro de 2024:

	Consolidado
	Em construção
	31/12/2024
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas	
(a) - Receita de vendas contratadas	8.115.965
(b) - Receita de vendas apropriadas líquidas	5.745.027
1i) Receita de vendas a apropriar <u>a)</u> (a-b)	<u>2.370.938</u>
(ii) Receita Indenização por distratos	41
(iii) Receita de Vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita (b)	17.416
(iv) Provisão para distratos (Passivo)	
Ajuste em receitas apropriadas	30.210
(-) Ajuste em contas a receber de clientes	(30.006)
(-) Receita Indenização por distratos	(41)
	<u>164</u>
(v) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas	
(a) - Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	4.788.858
Custo incorrido líquido	
(b) - (-) Custos de construção Incorridos	(3.216.133)
Encargos financeiros apropriados	(99.703)
(c) - Distratos - custos de construção	24.117
Distratos - encargos financeiros	192
	<u>(3.291.527)</u>
2i) Custo orçado a apropriar no resultado (sem encargos financeiros) (a+b+c)	1.596.841
Resultado a apropriar(1i-2i)	<u>774.096</u>
(vi) Custo orçado a apropriar em estoque	
(a) - Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	1.668.260
(-) Custo incorrido líquido	
(b) - Custos de construção incorridos	(407.290)
Encargos financeiros apropriados	(10.603)
	<u>(417.894)</u>
Custo orçado a apropriar em estoques (sem encargos financeiros) (a+b)	1.260.969
<u>a)</u> As receitas de unidades vendidas a apropriar estão mensuradas pelo valor nominal dos contratos, acrescidos de atualizações contratuais e deduzidos de distratos, não considerando os efeitos de impostos incidentes e ajuste a valor presente.	
<u>b)</u> As receitas de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita e são de clientes que não possuímos a garantia ou perspectiva que irão honrar com os valores dos imóveis comprados.	

Os valores de receitas reconhecidas e dos custos incorridos estão apresentados na demonstração de resultados e os adiantamentos recebidos na rubrica "Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes".

Em 31 de dezembro de 2024, o percentual dos ativos consolidados nas demonstrações financeiras referentes a empreendimento inseridos em estrutura de segregação patrimonial era de 66,35%.

26. TRANSAÇÕES QUE NÃO AFETAM CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA E CONCILIAÇÃO DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO

a) Transações não caixa:

Em 31 de dezembro de 2024 a Companhia provisionou o montante de R\$ 82.000 (oitenta e dois milhões), referente a sua controlada Tenda Negócios Imobiliários S.A a título de dividendos mínimos obrigatórios do ano de 2024, essa transação não foi liquidada até a data-base destas demonstrações financeiras por isso, não afetou o caixa.

27. EVENTOS SUBSEQUENTES

Liquidação parcial antecipada SWAP

Em janeiro de 2025, a Companhia aprovou liquidação parcial antecipada dos contratos de derivativos com o Banco Bradesco S.A., referenciados em 440 (quatrocentas e quarenta mil) de ações de sua própria emissão, firmados em 16 de dezembro de 2024.

No momento da liquidação a operação o valor médio da ação foi de R\$11,95, totalizando 5.258.000 (Cinco milhões, duzentos e cinquenta e oito mil reais).

Programa de recompra de ações

Em janeiro de 2025, a Companhia aprovou dois programas de recompra de ações sendo primeiro no valor de 500.000 (quinhentas mil) ações, essa operação teve um preço de médio de R\$11,95 por ação, totalizando R\$ 5.977.802 (cinco milhões, novecentos e setenta e sete mil e oitocentos e dois reais), segundo programa de recompra de 176.356 (cento e setenta e sete ações mil e trezentos e cinquenta e seis) ações com preço médio de R\$ 12,33 por ação, totalizando 2.174.839 (dois milhões, cento e setenta e quatro mil e oitocentos e trinta e nove reais).

Cancelamento de ações

Em janeiro de 2025, a companhia aprovou o cancelamento de 516.094 (quinhentas e dezesseis mil e noventa e quatro) ações ordinárias de emissão da Companhia mantidas em tesouraria, sendo que 16.094 (dezesseis mil e noventa e quatro) ações já constavam em tesouraria e 500.000 (quinhentas mil) ações foram adquiridas no âmbito do programa de recompra de ações, após o Cancelamento de Ações, a Companhia não possuirá ações de sua própria emissão em tesouraria.

Em razão do Cancelamento de Ações, o capital social da Companhia, de R\$ 910.728.801,38 (novecentos e dez milhões, setecentos e vinte e oito mil, oitocentos e um reais e trinta e oito centavos), passa a ser dividido em 122.578.152 (cento e vinte e dois milhões, quinhentos e setenta e oito mil, cento e cinquenta e duas) ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Encerramento programa de recompra de ações

Em 24 de janeiro a companhia aprovou o encerramento antecipado do atual plano de recompra de ações de emissão da própria Companhia aprovado em 20 de janeiro de 2025, considerando que o limite estipulado foi integralmente atingido.

Subscrição societária minoritária em controlada

Em fevereiro de 2025, a companhia comunicou ao mercado a que o Good Karma – Fundo de Investimento em Participações em Empresas Emergentes – Responsabilidade Limitada (“GKP”), gerido pela Good Karma Ventures Gestora de Recursos Ltda., subscreveu 27.313.772 novas ações da Alea S.A. (“Alea”), sociedade controlada pela Tenda (“Transação”), representativas de 6,97% do capital total e votante da Alea, pelo preço de emissão total de R\$80.000.000,00. As novas ações subscritas serão integralizadas em duas parcelas, sendo 50% nesta data e 50% em até 6 meses, com correção monetária. A participação do GKP na Alea está sujeita, ainda, a um mecanismo de ajuste ao término do ano de 2026, podendo variar entre 5,89% e 8,11%.

28. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

A Administração declarou que discutiu, revisou e concordou com as Demonstrações Financeiras individuais e Consolidadas e com as conclusões expressas no relatório dos auditores independentes relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

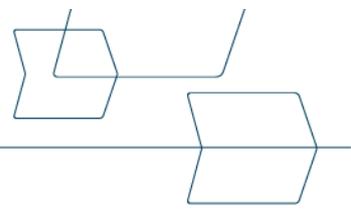
Em 12 de março de 2025, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas da Companhia, conforme recomendação do Comitê de Auditoria e Conselho Fiscal, e autorizou sua divulgação.

* * *

Rodrigo Osmo
Diretor Presidente

Luiz Maurício de Garcia Paula
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Juliano Natali
Contador Responsável Técnico CRC 1SP279451



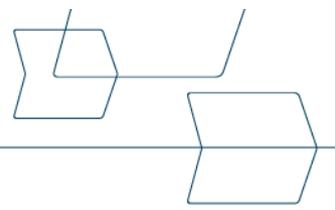
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Os Diretores da Construtora Tenda S.A., inscrita no Ministério da Fazenda sob o CNPJ nº 71.476.527/0001-35, com sede na Rua Boa Vista, 280 8º/9º andar, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, declaram para os fins do disposto no artigo 27 da Resolução CVM Nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada, que reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

São Paulo, 12 de março de 2025

Construtora Tenda S.A.
A Diretoria





Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes

Os Diretores da Construtora Tenda S.A., inscrita no Ministério da Fazenda sob o CNPJ nº 71.476.527/0001-35, com sede na Rua Boa Vista, 280, 8º/9º andar, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, declaram, para os fins do disposto no artigo 27 da Resolução CVM Nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada, que reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

São Paulo, 12 de março de 2025.

Construtora Tenda S/A
A Diretoria





Declaração do Conselho Fiscal

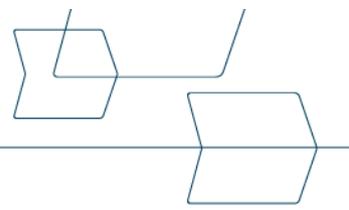
Exercício Social 2024

Os membros do Conselho Fiscal, no desempenho de suas funções legais e estatutárias, manifestaram-se favoravelmente e sem ressalvas pela aprovação, em assembleia geral ordinária de acionistas, dos documentos relativos ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 a saber: Relatório de Administração e Demonstrações Financeiras da Companhia, acompanhadas das Notas Explicativas e do Parecer dos Auditores Independentes.

O Parecer do Conselho Fiscal foi assinado por: José Luiz R. Carvalho; Fábio Antônio Pereira e Laércio Lampiasi.

São Paulo, 12 de março de 2025





RELATÓRIO DE ATIVIDADES DO COMITÊ DE AUDITORIA EXERCÍCIO SOCIAL 2024

I. SOBRE O COMITÊ DE AUDITORIA ESTATUTÁRIO

O Comitê de Auditoria Estatutário da Construtora Tenda S.A. (“Comitê” e “Companhia”, respectivamente) é composto por 3 (três) membros, todos conselheiros independentes da Companhia, eleitos pelo conselho de administração em reunião realizada em 03 de maio de 2023, com mandato até a Assembleia Geral Ordinária que aprovar as contas do exercício social a se encerrar em 31 de dezembro de 2024, a saber: (i) Marcos Duarte Santos, (ii) Cláudio José Carvalho de Andrade e (iii) Michele Corrochano Robert.

O Comitê é órgão de assessoramento da Companhia, vinculado ao conselho de administração, sendo suas atribuições e funcionamento disciplinados pelo regimento interno aprovado pelo conselho de administração da Companhia em 13 de agosto de 2018 (“Regimento Interno”), observadas as disposições do estatuto social da Companhia e da legislação em vigor.

II. PRINCIPAIS ATIVIDADES DO COMITÊ DE AUDITORIA EM 2024

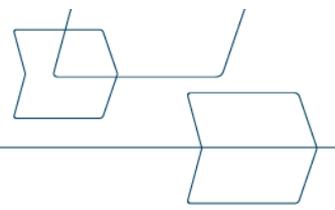
O Comitê reuniu-se em 4 (quatro) ocasiões durante o ano de 2024, registrando-se a presença de todos os membros em todas as reuniões realizadas no período. Ainda, na reunião realizada em 12 de março de 2025 discutiram e apreciaram as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024.

As reuniões do Comitê abordam diversos temas dentro de sua competência e contam com a participação de membros da diretoria executiva da Companhia, além dos auditores externos contratados da Companhia (KPMG Auditores Independentes Ltda (“KPMG”), responsável pela revisão das informações financeiras da Companhia relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024. Além disso, o Comitê realiza sessões específicas com membros da diretoria executiva da Companhia, ao final de cada ciclo de trabalho realizado dentro do cronograma de atividades da auditoria interna.

Dentre as atividades realizadas no exercício, destacam-se:

- Acompanhamento do sistema de controles internos e gestão de riscos da Companhia;
- Acompanhamento do plano anual da auditoria interna, sua execução, relatórios emitidos, conhecimento dos pontos levantados e das recomendações, bem como das providências tomadas pela administração da Companhia;
- Acompanhamento do volume e tipificação das denúncias recebidas pelo canal confidencial da Companhia;
- Acompanhamento do processo de elaboração das demonstrações financeiras e informações trimestrais da Companhia, mediante reuniões com administradores e auditores externos da Companhia;
- Discussão sobre aprimoramentos do modelo de incentivo de longo prazo dos executivos e empregados-chave da Companhia;





- Acompanhamento das medidas adotadas pela Companhia para adequar-se ao Regulamento do Novo Mercado, conforme aprovado pelo Colegiado da Comissão de Valores Mobiliários e aditado de tempos em tempos;
- Discussões e recomendações à diretoria acerca de políticas de estrutura de capital e distribuição de resultados e captação de recursos;
- Recomendações sobre as projeções (guidance) divulgados pela Companhia relacionados a margem bruta ajustada e vendas líquidas, incluindo a revisão intermediária de tais projeções.

III. PARECER DO COMITÊ DE AUDITORIA

Os membros do Comitê da Companhia, no exercício de suas atribuições e responsabilidades legais, conforme previsto no Regimento Interno, procederam à análise das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, acompanhadas do relatório dos auditores independentes e do relatório da administração referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, e considerando as informações prestadas pela Companhia e pela KPMG, decidiram, por unanimidade, recomendar sua aprovação pelo conselho de administração e o seu encaminhamento à assembleia geral ordinária para deliberação pelos acionistas da Companhia.

São Paulo, 12 de março de 2025.

Claudio José Carvalho de Andrade

Coordenador do Comitê de Auditoria

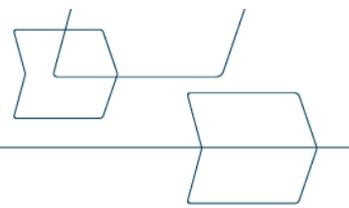
Marcos Duarte Santos

Membro do Comitê de Auditoria

Michele Corrochano Robert

Membro do Comitê de Auditoria





Comentário sobre o comportamento das projeções empresariais

GUIDANCE

Para a Margem Bruta Ajustada, entendida como a razão entre o resultado bruto do exercício e a receita líquida consolidada do exercício, estima-se uma oscilação entre o mínimo de 34,0% (trinta e quatro por cento) e o máximo de 36,0% (trinta e seis por cento) para o segmento Tenda, e entre o mínimo de 20,0% (vinte por cento) e o máximo de 24,0% (vinte e quatro por cento) para o segmento Alea.

Limites de Margem Bruta Ajustada (%)		
	Inferior	Superior
Tenda	34,0	36,0
ALEA	20,0	24,0

Para as Vendas Líquidas, definidas como o resultado da subtração entre as vendas brutas do exercício e os distratos realizados do exercício, ajustados todos os valores à participação societária da Tenda, estima-se uma oscilação entre o mínimo de R\$ 3.800,0 milhões e o máximo de R\$ 4.000,0 milhões, e para Alea uma oscilação entre o mínimo de R\$ 700,0 milhões e o máximo de R\$ 800,0 milhões.

Limites de Vendas Líquidas (R\$ milhões)		
	Inferior	Superior
Tenda	3.800,0	4.000,0
ALEA	700,0	800,0

Para o Resultado Líquido, entendido como o lucro ou prejuízo apurado no exercício, após a dedução de todas as despesas operacionais, financeiras e tributárias, estima-se uma oscilação entre o mínimo de R\$ 360,0 milhões e o máximo de R\$ 380,0 milhões para o segmento Tenda, e entre o mínimo de zero e o máximo de R\$ 20,0 milhões para o segmento Alea.

Limites de Resultado Líquido (R\$ milhões)		
	Inferior	Superior
Tenda	360,0	380,0
ALEA	0,0	20,0





KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 12º andar - Torre A
04711-904 - São Paulo/SP - Brasil
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil
Telefone +55 (11) 3940-1500
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos acionistas da
Construtora Tenda S.A
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Construtora Tenda 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.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Construtora Tenda S.A em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Construtora Tenda S.A em 31 de dezembro de 2024, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), 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 dos auditores 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 nas notas explicativas 2.1, as demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e as demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto a aplicação do CPC 47 – Receita de contrato com cliente (IFRS 15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação 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.

Reconhecimento de Receita - Estimativa dos custos de construção e percentual de conclusão da obra (“POC”) – Controladora e Consolidado

Veja a Nota 2.3.4 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Principal assunto de auditoria	Como auditoria endereçou esse assunto
<p>A Companhia e suas controladas reconhecem receitas de vendas de unidades imobiliárias em construção, ao longo do tempo, conforme Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018.</p> <p>A mensuração do progresso para cumprimento da obrigação de <i>performance</i> é definida com base no Percentual de Conclusão da Obra (“POC” - <i>Percentage of completion</i>), apurado na mesma proporção dos custos efetivamente incorridos em relação ao custo total orçado de cada projeto (obra). A estimativa do</p>	<p>Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a:</p> <ul style="list-style-type: none">• obtivemos o entendimento desenho do processo de elaboração, aprovação e monitoramento dos orçamentos;• inspecionamos as formalizações das aprovações de orçamento dos empreendimentos lançados no exercício;

custo orçado e a respectiva evolução da obra, utilizados como base para a determinação do progresso da obrigação de *performance* e, conseqüentemente, do montante de receitas a serem reconhecidas, requerem um alto grau de julgamento da Companhia.

Devido ao volume de transações, relevância e complexidade dos julgamentos envolvidos nas estimativas das premissas de custo orçado, para fins do estágio de conclusão das unidades imobiliárias (custo incorrido sobre o custo orçado), bem como o potencial impacto desse assunto sobre o reconhecimento de receita nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, consideramos esse assunto significativo para nossa auditoria.

- avaliamos as variações ocorridas no custo orçado durante o exercício, dentro de um determinado parâmetro estipulado pela auditoria que considera variações usuais, e obtivemos as documentações e explicações da Companhia sobre as oscilações acima da razoabilidade esperada;
- efetuamos uma seleção com base amostral para confrontarmos os custos incorridos com a respectiva documentação comprobatória;
- recalculamos a receita de incorporação imobiliária, considerando as vendas efetivas com o percentual de evolução da obra.
- avaliamos se as divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, estão de acordo com os requerimentos das normas contábeis aplicáveis e se consideram as informações relevantes.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima sumarizados, consideramos que são aceitáveis os valores registrados de receita e respectivas divulgações, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Perdas esperadas sobre o contas a receber – Controladora e Consolidado

Veja a Nota 2.3.6.3 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Principal assunto de auditoria

Como auditoria endereçou esse assunto

A Companhia e suas controladas revisam periodicamente suas operações de contas a receber, com o objetivo de estimar a necessidade de constituição de provisão para perdas esperadas do contas a receber.

A determinação desta provisão é documentada em políticas internas e exige, por sua natureza, a utilização de julgamentos para a definição do percentual histórico de perdas, através da análise de inadimplência dos contratos, e das faixas de atraso.

Devido às incertezas relacionadas a aplicação do método, ao alto grau de julgamento para a determinação das premissas e para a escolha dos dados, bem como o potencial impacto desse assunto sobre a provisão para perdas esperadas do contas a receber nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, consideramos esse assunto como significativo para a nossa auditoria.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a:

- obtivemos o entendimento desenho do processo de elaboração e monitoramento da provisão de perdas esperadas;
- avaliação dos dados utilizados pela Companhia na determinação da provisão para perdas esperadas de contas a receber, principalmente sobre comportamento histórico das perdas com clientes por faixas de atraso;
- recálculo a provisão para perdas esperadas sobre o contas a receber;
- avaliação da adequação das divulgações relacionadas às notas explícitas às demonstrações financeiras.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima sumarizados, consideramos que são aceitáveis os saldos de contas a receber e respectivas divulgações, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

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 administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS Accounting Standards, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras 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 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 dos auditores

A administração 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 administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, e com as normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (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.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas 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 dos auditores 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 detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações 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 administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. 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 e suas controladas a não mais se manterem 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.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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 os requisitos éticos pertinentes, de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as ações tomadas para eliminar as ameaças ou as salvaguardas aplicadas.

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 conseqüências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 12 de março de 2025

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-027685/O-0 F SP

Thaís de Lima Rodrigues Leandrini
Contador CRC 1SP280836/O-5