

Construtora Adolpho Lindenberg S.A. e Controladas

Demonstrações Financeiras
Individuais e Consolidadas
Referentes ao Exercício Findo em
31 de dezembro de 2024 e
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

Mensagem da Administração

A Administração da Construtora Adolpho Lindenberg (“CAL” ou “Lindenberg”) tem o prazer de anunciar os resultados operacionais e financeiros relativos ao 4º trimestre de 2024 e ao ano de 2024. Apesar da manutenção do cenário político e econômico repleto de instabilidade e volatilidade, expectativas difusas e dificuldades, tanto internamente no Brasil como no mundo, conseguimos melhorar os nossos resultados operacionais e financeiros nesse período, sendo novamente um dos melhores trimestres de vendas totais da Companhia e recuperando patamares mais saudáveis de resultados financeiros e de rentabilidade.

O empreendimento Lindenberg Reserva Paraíso, oitavo lançamento da parceria da EZCAL, foi lançado no 4T24, com VGV potencial de R\$261,4 milhões e participação CAL de 25%, localizado na capital de São Paulo, segmento residencial, com 107 unidades tipo de alto padrão e com 10.476 mil m² de área privativa de vendas. Esse projeto já conta com 24% de suas unidades comercializadas e reforça o compromisso da Companhia de colocar no mercado produtos com boa aceitação e com ótima velocidade de vendas. Nos 12M24, a Companhia lançou o volume recorde de R\$1,2 bilhão, sendo R\$194,0 milhões na participação da CAL com média de 15,7% de participação, composto por 4 empreendimentos e total de 598 unidades (tipo residencial/studio/NR). Permanecemos otimistas para o cenário do mercado imobiliário de alto padrão em São Paulo nos próximos trimestres, mas também cautelosos de forma que é preponderante destacar que os próximos lançamentos continuarão a depender principalmente da demanda do mercado e das condições do cenário econômico no país.

As vendas líquidas totais somaram R\$223,9 milhões no 4T24, crescimento de 195,8% quando comparado com o 4T23 e redução de 35,9% em relação ao 3T24. A participação da CAL totalizou R\$54,5 milhões no 4T24 (24,4% das vendas totais) aumento de 112,8% quando comparado com o 4T23 e aumento de 40,8% em relação ao 3T24. Em 2024, as vendas líquidas totais somaram o volume recorde de R\$950,2 milhões, crescimento de 69,5% quando comparado com ano de 2023 e na participação da CAL totalizou R\$190,6 milhões (20,1% das vendas totais) redução de 8,4% quando comparado com o mesmo período do ano anterior. Das vendas líquidas totais realizadas em 2024, R\$43,6 milhões são de unidades entregues (4,5%), R\$394,6 milhões são de unidades em construção (41,5%) e R\$512,0 milhões são de unidades de lançamentos (53,9%). Vale informar que os distratos totalizaram R\$40,8 milhões, 10 unidades no 4T24. Em 2024, os distratos totalizaram R\$48,1 milhões, 14 unidades e a parte CAL de R\$7,6 milhões.

A velocidade de vendas totais (VSO) totalizou 15,0% e na participação da CAL totalizou o valor de 15,4% no encerramento do 4T24. Nos 12M24, a velocidade de vendas totais (VSO) totalizou 43,2%, aumento de 6,3 pp. em relação ao mesmo período de 2023, e na participação CAL, a velocidade de vendas totais (VSO) atingiu 41,3% nos 12M24, redução de 9,7 pp. quando comparado com os 12M23. Importante informar que a Lindenberg adota o metro quadrado (m²) como medida de estudo do índice VSO (Vendas Sobre Oferta), índice que reflete a liquidez dos produtos desenvolvidos, com objetivo de eliminar o efeito da variação do preço de venda no tempo, que ocasionam distorções entre o estoque inicial e as vendas contratadas.

O estoque de unidades imobiliárias a valor de mercado referente às incorporações realizadas pela Lindenberg totalizou R\$1,6 bilhão no encerramento do 4T24, aumento de aproximadamente de 4,3% em relação ao 3T24, sendo que desse total, R\$293,2 milhões são referentes à parte CAL com participação média de 18,7% do total. Os estoques da Lindenberg estão concentrados e distribuídos em unidades residenciais de médio-alto e alto padrão, sendo que 99,8% do estoque total está alocado na capital de São Paulo e 0,2% no interior de São Paulo, o que demonstra a manutenção do foco e reforço da Companhia no segmento de sua atuação. Importante reforçar que no encerramento do 4T24, R\$443,5 milhões (28,3%) do valor das unidades em estoque estão entregues, R\$648,0 milhões (41,4%) do valor das unidades em estoque estão em obra e R\$474,7 milhões (30,3%) do valor das unidades em estoque são lançamentos. Vale informar o estoque de unidades na participação da CAL no encerramento do 4T24, sendo R\$77,5 milhões (26,4%) do valor das unidades em estoque estão entregues, R\$149,4 milhões (51,0%) do valor das unidades em estoque estão em obra e R\$66,3 milhões (22,6%) do valor das unidades em estoque são lançamentos.

O banco de terrenos ("land bank") no encerramento do 4T24, atingiu um VGV total de R\$961,7 milhões, sendo R\$111,7 milhões parte CAL, participação média de 11,6% do total, composto por 2 terrenos/fases com localização premium na capital de São Paulo para projeto residencial e studio de alto padrão, com mais de 600 unidades e com expectativa de lançamento nos próximos 12 meses, o que reforça a manutenção do foco regional de atuação no alto padrão da Companhia. Manteremos a nossa busca pela excelência da qualidade em produtos singulares e localizações diferenciadas, com o cumprimento dos prazos e dos custos dos empreendimentos, que são alguns dos principais atributos pelos quais a Lindenberg é amplamente reconhecida no mercado.

O volume de obras da Lindenberg totalizou 83,1 mil m² em construção no encerramento do 4T24, compostos por 4 obras residenciais, todas localizadas na capital de São Paulo e com 467 unidades de médio-alto e alto padrão. Nos 12M24, a CAL iniciou as obras (i) em março, o empreendimento Lindenberg Alto de Pinheiros, composto de 1 torre, segmento residencial, com 41 unidades e com 13,3 mil m² de área total e; (ii) em setembro, a obra do empreendimento Lindenberg Vista Brooklin e Brooklin Studios by Lindenberg, composto de 2 torres, segmento residencial/misto, com 275 unidades e com 35,1 mil m² de área total. Vale informar que no mesmo período de 2024, foram entregues (i) em abril, o empreendimento Lindenberg Groenlândia 77, duas torres residenciais, com 29 unidades e com 14,3 mil m² de área total; (ii) em junho, o empreendimento Praça Lindenberg fase Clodomiro, torre única residencial, com 58 unidades e com 18,9 mil m² de área total e; (iii) em agosto, o empreendimento Praça Lindenberg fase Macurapé, torre única residencial, com 118 unidades e com 27,5 mil m² de área total.

Relativo às informações financeiras, a receita líquida totalizou R\$35,9 milhões no encerramento do 4T24, aumento de 211,6% em relação ao 4T23. Nos 12M24, a receita líquida atingiu R\$75,1 milhões, queda de 21,5% quando comparado com o mesmo período do ano anterior. O resultado bruto atingiu R\$9,0 milhões para uma margem bruta de 25,0% ao final do 4T24, aumento de 111,6% e 11,8 pp. abaixo em relação ao 4T23. Nos 12M24, o resultado bruto atingiu R\$20,1 milhões, para uma margem bruta de 26,8%, redução de 38,6% e 7,5 pp. abaixo quando comparado com os 12M23. Essas variações negativas na receita líquida e resultado bruto no período, conforme já anteriormente explicado e de acordo com o planejamento da Companhia tem relação direta com o modelo de negócios adotado onde os projetos em execução são majoritariamente desenvolvidos em parceria onde a Lindenberg não tem controle, dessa forma, contabilmente não consolidamos seus resultados, reconhecendo os mesmos através da rubrica de equivalência patrimonial. O EBITDA atingiu R\$11,4 milhões, para uma margem EBITDA de 31,8% ao final do 4T24, aumento de 188,4% e 2,6 pp. abaixo quando comparado com o 4T23. Nos 12M24, o EBITDA totalizou R\$18,6 milhões, para uma margem EBITDA de 24,8%, aumento de 7,1% e 6,6 pp. acima quando comparado com os 12M23. O resultado líquido totalizou R\$9,3 milhões, revertendo o prejuízo acumulado até o 3T24, para uma margem líquida de 26,0% ao final do 4T24, aumento de 673,4% e 15,5 pp. acima em relação ao 4T23. Nos 12M24, o resultado líquido atingiu R\$8,0 milhões, para uma margem líquida de 10,6%, redução de 17,9% e 0,5 pp. acima quando comparado com o mesmo período do ano anterior. O ROE trimestral totalizou o valor de 198,3% e o ROE dos últimos 12 meses atingiu o valor de 25,6% no encerramento do 4T24.

O índice de alavancagem corporativa (dívida líquida/patrimônio líquido) atingiu 3,8x e a dívida bruta corporativa totalizou R\$111,2 milhões no encerramento do 4T24, redução de 5,2% quando comparada com o 3T24 e a dívida líquida atingiu R\$140,9 milhões ao final do 4T24, aumento de 12,9% em relação ao 3T24. Esse patamar atual deve-se principalmente pela obtenção de financiamento, cujos recursos foram integralmente destinados ao custeio de despesas vinculadas aos projetos em execução e de financiamento para investimentos em novos projetos em desenvolvimentos.

No modelo atual de estrutura de capital da Lindenberg, com participação minoritária nos projetos, uma importante fonte de receita e consequentemente de resultado para a Companhia são as receitas de taxas por prestação de serviços de administração da incorporação e de obra, onde temos acompanhado um incremento de volume com a retomada dos lançamentos e início das obras desde 2020. Os patamares de rentabilidade reportados são resultados de uma operação que reflete a atual situação da Companhia e dos esforços da Administração para manter a rentabilidade e o andamento dos projetos, nos custos e nos prazos contratados, com a racionalização das despesas comerciais e administrativas, de forma a obter o máximo de valor para nossos clientes e acionistas. Sobre operação futura, a Lindenberg continua focada no objetivo de buscar uma estrutura de capital adequada e com menor risco, preparada para enfrentar um cenário futuro ao mesmo tempo bastante promissor e desafiador. Manteremos uma postura cautelosa no decorrer dos próximos trimestres, buscando equilibrar a colocação de novos produtos no mercado, priorizando aqueles com maior liquidez, de modo a preservar um nível de vendas e de rentabilidade adequados.

Agradecemos aos nossos clientes e acionistas, pela confiança que depositam em nossa empresa, bem como aos nossos colaboradores e fornecedores pela dedicação e comprometimento com a nossa geração de valor para a sociedade.

Relacionamento com os auditores independentes

Em conformidade com a Resolução CVM nº 162, de 13 de julho de 2022 informamos que os auditores independentes Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda., não prestaram durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 outros serviços que não os relacionados com a auditoria independente de nossas demonstrações financeiras. A contratação de auditores independentes está fundamentada nos princípios que resguardam a independência do auditor, que consistem em: (a) o auditor não deve auditar seu próprio trabalho; (b) não exercer funções gerenciais; e (c) não prestar quaisquer serviços que possam ser considerados proibidos pelas normas vigentes. As informações no relatório de desempenho que não estão claramente identificadas como cópia das informações constantes das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, não foram objeto de auditoria ou revisão pelos auditores independentes.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos Administradores e Acionistas da
Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Construtora Adolpho Lindenberg 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.

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 Adolpho Lindenberg 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 Adolpho Lindenberg 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 “IFRS Accounting Standards”, emitidas pelo “International Accounting Standards Board - IASB”, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e a 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 - CFC, 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.

A Deloitte refere-se a uma ou mais empresas da Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), sua rede global de firmas-membro e suas entidades relacionadas (coletivamente, a “organização Deloitte”). A DTTL (também chamada de “Deloitte Global”) e cada uma de suas firmas-membro e entidades relacionadas são legalmente separadas e independentes, que não podem se obrigar ou se vincular a terceiros. A DTTL, cada firma-membro da DTTL e cada entidade relacionada são responsáveis apenas por seus próprios atos e omissões, e não entre si. A DTTL não fornece serviços para clientes. Por favor, consulte www.deloitte.com/about para saber mais.

A Deloitte fornece serviços de auditoria e asseguração, consultoria tributária, consultoria empresarial, assessoria financeira e consultoria em gestão de riscos para quase 90% das organizações da lista da Fortune Global 500® e milhares de outras empresas. Nossas pessoas proporcionam resultados mensuráveis e duradouros para ajudar a reforçar a confiança pública nos mercados de capitais e permitir aos clientes transformar e prosperar, e lideram o caminho para uma economia mais forte, uma sociedade mais equitativa e um mundo sustentável. Com base nos seus mais de 175 anos de história, a Deloitte abrange mais de 150 países e territórios. Saiba como os cerca de 457 mil profissionais da Deloitte em todo o mundo causam um impacto importante em www.deloitte.com.

Ênfase

Práticas contábeis aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil

Conforme descrito nas notas explicativas nº 2 e nº 3.9 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as “IFRS Accounting Standards”, emitidas pelo 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, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação da norma brasileira NBC TG 47 - Receita de Contrato com Cliente (IFRS 15 - “Revenue from Contracts with Customers”). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Reconhecimento de receita de incorporação imobiliária

A Companhia reconhece a receita com venda de imóveis durante a execução das obras, como previsto no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18, conforme descrito nas notas explicativas nº 2 e nº 3.9 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Os procedimentos utilizados pela Companhia envolvem o uso de estimativas para o cálculo da apropriação imobiliária, por exemplo, prever os custos a serem incorridos até o final das obras e a medição da evolução destas por meio dos custos incorridos, para determinação do custo orçado e, assim, do percentual de evolução da obra (“POC”). Consequentemente, o assunto foi foco de nossa auditoria pelo risco de tais estimativas relacionadas ao custo orçado utilizarem pressupostos subjetivos que podem ou não se concretizar, bem como pela relevância dos valores envolvidos.

Dessa forma, identificamos o processo e as atividades de controles desenhados e implementados pela Companhia e efetuamos procedimentos de auditoria, que incluem: (i) entendimento e avaliação do desenho e da implementação dos controles internos relacionados ao processo de custo orçado e reconhecimento de receita; (ii) obtenção de estimativas do custo orçado aprovadas pelo Departamento de Engenharia estabelecido pela Companhia para tal propósito; (iii) atualização independente das projeções de custos orçados a incorrer para os empreendimentos em construção e comparação com o custo orçado atualizado pela Diretoria; (iv) análise histórica da evolução do custo orçado; (v) obtenção do custo a incorrer de forma analítica e realização de teste, em base amostral, para avaliação da acuracidade dos valores; (vi) teste, em base amostral, para avaliação da documentação-suporte dos custos incorridos, do valor geral de venda, dos recebimentos e dos distratos, contidos no mapa de apropriação, base para a receita contabilizada do exercício; (vii) recálculo da receita com base no percentual de evolução das obras (“POC”); e (viii) avaliação das divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Com base nos procedimentos de auditoria anteriormente descritos e nas evidências de auditoria obtidas, concluímos que os critérios de reconhecimento de receita adotados pela Companhia, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

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

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

A Diretoria da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

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

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a esse respeito.

Responsabilidades da Diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A Diretoria 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 CVM e das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as “IFRS Accounting Standards”, emitidas pelo IASB, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Diretoria é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando e divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Diretoria pretenda liquidar a Companhia 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 de suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma 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 de suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Diretoria.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e de suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar a 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.
- Planejamos e executamos a auditoria do grupo para obter evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou unidades de negócio do grupo como base para formar a opinião sobre as demonstrações financeiras do grupo. Somos responsáveis pela direção, supervisão e revisão do trabalho de auditoria executado para os propósitos da auditoria do grupo e, consequentemente, 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 as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 14 de março de 2025

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes Ltda.
CRC nº 2 SP 011609/O-8

Ribas Gomes Simões
Contador
CRC nº 1 SP 289690/O-0

ATIVOS	Nota explicativa	Controladora		Consolidado		PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023			31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
CIRCULANTES						CIRCULANTES					
Caixa e equivalentes de caixa	4	574	1.196	6.868	7.435	Empréstimos e financiamentos	12	45	30	27.602	17.160
Contas a receber de clientes	5	-	-	42.830	12.172	Fornecedores		454	161	3.286	2.714
Imóveis a comercializar	6	-	-	18.811	15.716	Obrigações trabalhistas e tributárias	13	205	257	6.150	4.228
Impostos a recuperar	7	45	23	1.970	1.475	Instrumentos financeiros derivativos		-	-	105	-
Contas a receber de partes relacionadas	8.2	1.050	-	1.180	130	Obrigações com aquisição de terreno	10	-	-	817	861
Demais ativos		-	-	824	857	Adiantamento de clientes	14	-	-	2.868	6.011
Total dos ativos circulantes		1.669	1.219	72.483	37.785	Dividendos a pagar		1.930	2.336	1.930	2.336
						Provisão para garantia de obras e outras	11	-	-	1.342	2.935
NÃO CIRCULANTES						Outras contas a pagar	15	8.154	-	10.173	-
Contas a receber de clientes	5	-	-	1.118	9.835	Arrendamentos a pagar		-	-	155	133
Depósitos judiciais		86	417	254	1.114	Total dos passivos circulantes		10.788	2.784	54.428	36.378
Imóveis a comercializar	6	92	105	200	227						
Contas a receber de partes relacionadas	8.2	-	-	-	-	NÃO CIRCULANTES					
Impostos a recuperar	7	123	130	698	705	Empréstimos e financiamentos	12	23.032	8.118	42.475	27.243
Demais ativos		74	692	3.121	733	Obrigações trabalhistas e tributárias	13	-	-	63	238
Investimentos	9	177.498	156.151	164.871	166.414	Parceiros em empreendimentos	8.4	21.293	31.450	21.293	31.450
Imobilizado		-	-	450	70	Adiantamento de clientes	14	-	-	5.163	13.722
Intangível		42	42	474	1.423	Provisão para garantia de obras e outras	11	-	-	3.777	1.830
Total dos ativos não circulantes		177.915	157.537	171.186	180.521	Provisão para riscos tributários, cíveis e trabalhistas	11	1.258	11.601	1.258	11.601
						Provisão para perda com investimentos	9	22	-	94	85
						Débitos com partes relacionadas	8.3	86.095	73.719	77.569	64.417
						Arrendamentos a pagar		-	-	-	190
						Outras contas a pagar	15	-	54	453	122
						Total dos passivos não circulantes		131.700	124.942	152.145	150.898
						PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
						Capital social	17.1	26.310	13.153	26.310	13.153
						Reserva legal		1.570	1.172	1.570	1.172
						Reservas de lucro		9.216	16.705	9.216	16.705
						Total do patrimônio líquido		37.096	31.030	37.096	31.030
TOTAL DOS ATIVOS		179.584	158.756	243.669	218.306	TOTAL DOS PASSIVOS E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		179.584	158.756	243.669	218.306

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CONSTRUTORA ADOLPHO LINDENBERG S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E DE 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto o lucro básico e diluído por ação)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	18	1	-	75.149	95.712
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS	20	(27)	-	(55.021)	(62.938)
LUCRO BRUTO		<u>(26)</u>	<u>-</u>	<u>20.128</u>	<u>32.774</u>
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS					
Administrativas e gerais	20	(5.544)	(6.524)	(27.261)	(24.139)
Despesas comerciais	20	-	-	(3.059)	(2.677)
Equivalência patrimonial	9	16.770	22.075	24.882	13.492
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	20	<u>3.198</u>	<u>(2.049)</u>	<u>3.947</u>	<u>(2.049)</u>
		<u>14.424</u>	<u>13.502</u>	<u>(1.491)</u>	<u>(15.373)</u>
RESULTADO FINANCEIRO					
Despesas financeiras	19	(6.618)	(5.751)	(10.119)	(9.270)
Receitas financeiras	19	<u>170</u>	<u>1.927</u>	<u>930</u>	<u>4.267</u>
		<u>(6.448)</u>	<u>(3.824)</u>	<u>(9.189)</u>	<u>(5.003)</u>
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		<u>7.950</u>	<u>9.678</u>	<u>9.448</u>	<u>12.398</u>
Imposto de renda e contribuição social - corrente	16	-	-	(994)	(2.313)
Imposto de renda e contribuição social - diferido	16	-	-	(504)	(407)
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		<u><u>7.950</u></u>	<u><u>9.678</u></u>	<u><u>7.950</u></u>	<u><u>9.678</u></u>
LUCRO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO (EM REAIS)	17.3	2,14	2,60		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CONSTRUTORA ADOLPHO LINDENBERG S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E DE 2023
(Em milhares de reais - R\$)

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	7.950	9.678	7.950	9.678
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO	<u>7.950</u>	<u>9.678</u>	<u>7.950</u>	<u>9.678</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CONSTRUTORA ADOLPHO LINDENBERG S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E DE 2023
(Em milhares de reais - R\$)

Nota explicativa	Capital social	Reservas de lucros		Lucros acumulados	Total do patrimônio líquido
		Reserva legal	Lucros à disposição da assembleia		
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022	13.153	688	9.810	-	23.651
Lucro líquido do exercício	-	-	-	9.678	9.678
Aumento de capital	-	-	-	-	-
Destinação do lucro líquido:					
Reserva legal	-	484	-	(484)	-
Retenção de lucros	-	-	6.895	(6.895)	-
Dividendos propostos	-	-	-	(2.299)	(2.299)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023	13.153	1.172	16.705	-	31.030
Lucro líquido do exercício	-	-	-	7.950	7.950
Aumento de capital	13.157	-	(13.153)	-	4
Destinação do lucro líquido:					
Reserva legal	17.2	398	-	(398)	-
Dividendos propostos	17.2	-	-	(1.888)	(1.888)
Retenção de lucros	-	-	5.664	(5.664)	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024	26.310	1.570	9.216	-	37.096

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CONSTRUTORA ADOLPHO LINDENBERG S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E DE 2023
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS					
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		7.950	9.678	9.448	12.398
Ajustes para conciliar o resultado com as disponibilidades (aplicadas nas geradas pelas atividades operacionais:					
Depreciações e amortizações		-	326	571	704
Amortização de ágio		1.518	-	1.518	-
Resultado de equivalência patrimonial	9	(25.440)	(28.005)	(33.130)	(18.908)
Encargos financeiros sobre tributos parcelados		-	14	-	14
Juros sobre arrendamento		-	-	213	248
Provisão para demandas judiciais	12	(2.069)	(1.152)	(2.069)	(1.152)
(Reversão) constituição de provisão para garantias	12	-	-	354	1.242
Resultado de investimentos em SCP	8.4	6.122	5.619	6.122	5.619
Amortização de encargos financeiros		-	-	-	1.724
Ajuste a valor presente	18	-	-	(740)	1.076
Instrumentos financeiros derivativos		-	-	105	-
Apropriação de encargos financeiros capitalizados	9	8.670	5.930	8.799	7.783
Variações nos ativos e passivos operacionais					
Contas a receber de clientes	5	-	-	(21.201)	17.260
Impostos a recuperar	7	(15)	7	(488)	66
Imóveis a comercializar	6	13	-	2.030	34.037
Depósitos judiciais		331	718	860	393
Demais ativos		448	(103)	44	(158)
Fornecedores		293	6	572	635
Obrigações trabalhistas e tributárias	14	(52)	192	2.318	(750)
Obrigações tributárias parceladas		-	(320)	-	(320)
Obrigações por aquisição de imóveis	11	-	-	(44)	(8.785)
Adiantamentos de clientes		-	-	(11.702)	(8.350)
Demais contas a pagar		-	-	(164)	58
Caixa (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais		(2.231)	(7.090)	(36.584)	44.834
Juros pagos	13	(952)	(3.786)	(2.439)	(4.559)
Imposto de renda e contribuição social pagos	16	-	-	(396)	(2.248)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais		(3.183)	(10.876)	(39.419)	38.027
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO					
Dividendos recebidos		31.188	-	36.562	11.762
Acréscimo de imobilizado e intangível		-	-	(2)	(383)
Ágio investimento	9	(265)	(7.412)	(265)	(7.412)
Integralização de capital em controladas e investidas	9	(25.453)	(38.948)	(4.960)	(46.450)
Partes relacionadas	8	-	9.638	-	336
Adiantamento para futuro aumento de capital	9	(1.616)	31.375	(1.065)	66
Caixa líquido gerado (aplicado nas) pelas atividades de investimento		3.854	(5.347)	30.270	(42.082)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO					
Dividendos pagos		(2.294)	(1.660)	(2.294)	(1.660)
Captação de empréstimos	13	15.110	-	54.498	15.682
Pagamento de empréstimos	13	(664)	(25.651)	(30.572)	(72.207)
Contas a pagar com partes relacionadas	8	2.834	44.030	3.610	44.030
Repasse de débitos com parceiros em empreendimentos	8.4	(16.279)	-	(16.279)	-
Pagamentos de arrendamentos mercantil - principal		-	-	(381)	(377)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento		(1.293)	16.719	8.582	(14.532)
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		(622)	496	(567)	(18.587)
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA					
No início do exercício	4	1.196	700	7.435	26.022
No fim do exercício	4	574	1.196	6.868	7.435
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		(622)	496	(567)	(18.587)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CONSTRUTORA ADOLPHO LINDENBERG S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E DE 2023

(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
RECEITAS				
Prestação de serviços	-	-	24.012	32.750
Receita de venda de unidades vendidas	10	-	55.020	68.934
	<u>10</u>	<u>-</u>	<u>79.032</u>	<u>101.684</u>
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS				
Custo dos serviços prestados	(27)	-	(44.481)	(51.115)
Materiais, serviços de terceiros e outros operacionais	2.386	(4.864)	(6.623)	(13.041)
	<u>2.359</u>	<u>(4.864)</u>	<u>(51.104)</u>	<u>(64.156)</u>
VALOR ADICIONADO BRUTO	<u>2.369</u>	<u>(4.864)</u>	<u>27.928</u>	<u>37.528</u>
Depreciação e amortização	(1.518)	(326)	(2.089)	(704)
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA COMPANHIA	<u>851</u>	<u>(5.190)</u>	<u>25.839</u>	<u>36.824</u>
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA				
Resultado de equivalência patrimonial	16.770	22.075	24.882	13.492
Receitas financeiras	170	1.927	930	4.267
	<u>16.940</u>	<u>24.002</u>	<u>25.812</u>	<u>17.759</u>
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	<u>17.791</u>	<u>18.812</u>	<u>51.651</u>	<u>54.583</u>
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO				
Pessoal:				
Remuneração direta	3.199	3.325	25.877	24.053
Benefícios	-	-	1.494	2.067
FGTS	-	-	640	663
Impostos, taxas e contribuições:				
Federais	24	54	5.571	7.163
Municipais	-	4	-	1.689
Remuneração de capitais de terceiros:				
Juros e demais encargos	6.618	5.751	10.119	9.270
Remuneração de capitais próprios:				
Dividendos propostos	1.888	2.299	1.888	2.299
Lucros retidos	6.062	7.379	6.062	7.379
	<u>7.950</u>	<u>9.678</u>	<u>7.950</u>	<u>9.678</u>
	<u>17.791</u>	<u>18.812</u>	<u>51.651</u>	<u>54.583</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CONSTRUTORA ADOLPHO LINDENBERG S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E DE 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Construtora Adolpho Lindenberg S.A. (“CAL” ou “Companhia”) foi constituída em 13 de julho de 1962, atua sob a forma de sociedade anônima de capital aberto e tem sua sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 466 - 2º andar, Edifício Corporate Bloco C. Atualmente, suas operações compreendem a execução e administração de obras de construção civil em geral, serviços de empreitada, por conta própria ou de terceiros, e incorporações de empreendimentos imobiliários. Adicionalmente, tem como objetivo a participação no capital social em outras sociedades, como sócia, cotista ou acionista.

A Companhia apresenta capital circulante líquido negativo na controladora de R\$9.119 em 31 de dezembro de 2024 (R\$1.565 negativo em 31 de dezembro de 2023) e o capital circulante líquido consolidado é positivo em R\$18.055 em 31 de dezembro de 2024 (R\$1.407 positivo em 31 de dezembro de 2023). A Administração entende que o passivo circulante será liquidado com os dividendos a serem pagos pelas controladas e controladas em conjunto durante o exercício a findar-se em 31 de dezembro de 2025. Adicionalmente a Administração entende que a melhor análise em relação ao capital circulante líquido deverá ser efetuada com base nos saldos consolidados de 2024 e de 2023.

2. BASE DE PREPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

a) Base de apresentação

As demonstrações financeiras individuais da Companhia estão de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e não são consideradas em conformidade com o “International Financial Reporting Standards - IFRS”, uma vez que consideram a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas nas demonstrações financeiras da controladora.

As demonstrações financeiras consolidadas estão de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do pronunciamento técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

A Administração da Companhia declara que todas as demonstrações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão. Adicionalmente, a Companhia considerou as orientações emanadas da orientação técnica OCPC 07, emitida pelo CPC em novembro de 2014, na preparação das suas demonstrações financeiras.

Na preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, são adotados julgamentos e avaliação de premissas para o reconhecimento das estimativas no registro de determinados ativos, passivos e outras operações como: impostos diferidos, provisões para garantias, provisão para demandas judiciais e provisão para distrato e para perdas esperadas de créditos, entre outros. Os resultados a serem apurados quando da concretização dos fatos que resultaram no reconhecimento dessas estimativas, poderão ser diferentes dos valores reconhecidos nas presentes demonstrações financeiras. A diretoria monitora e revisa periodicamente essas estimativas contábeis e suas premissas.

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a companhias abertas e foi elaborada de acordo com a Deliberação CVM nº 557, de 12 de novembro de 2008, que aprovou o pronunciamento contábil NBC TG09 - Demonstração do Valor Adicionado. As normas em IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das demonstrações financeiras às normas em IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

As demonstrações financeiras foram preparadas no curso normal das operações e no pressuposto da continuidade dos negócios da Companhia. A Administração realiza uma avaliação da capacidade da Companhia de continuar operando ao preparar as demonstrações financeiras. As demonstrações financeiras da Companhia foram aprovadas pela Administração em 12 de março de 2025.

b) Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas utilizando o custo histórico como base de valor, exceto pela valorização de certos ativos e passivos como aqueles advindos de combinações de negócios e certos instrumentos financeiros, os quais são mensurados pelo valor justo.

c) Moeda funcional e moeda de apresentação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em real, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as demonstrações financeiras apresentadas em milhares de reais foram arredondadas para o valor mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

d) Empresas do grupo e participação acionária

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são preparadas em conformidade com os princípios de consolidação emanados da legislação societária brasileira e pelo pronunciamento técnico CPC 36 (R3) - Demonstrações Consolidadas e compreendem as demonstrações financeiras da Companhia e de suas sociedades controladas, mencionadas na nota explicativa nº 9.

<u>Controladas</u>	<u>Participação acionária - %</u>	
	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
<u>Controladas diretas</u>		
Adolpho Lindenberg Construtora Ltda.	100,00	100,00
CAL - Construtora e Serviços de Mão de Obra Ltda.	100,00	100,00
Lindenberg São Paulo Incorporadora Ltda.	100,00	100,00
Lindenberg Vendas Ltda.	100,00	100,00
<u>Controladas indiretas</u>		
Bari Incorporação Ltda.	100,00	100,00
Barolo Incorporação Ltda.	100,00	100,00
Varese Incorporação Ltda.	100,00	100,00
Viseu Incorporação Ltda.	100,00	100,00
SPE Bandeira Incorporação Ltda.	100,00	100,00
Aosta Incorporação Ltda (ii)	100,00	35,00
<u>Coligadas</u>		
<u>Coligadas</u>	<u>Participação acionária - %</u>	
	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
<u>Coligadas diretas</u>		
Siebenlind Real Estate Investimentos Ltda.	15,00	15,00
EZCAL Participações Ltda. (i)	50,00	50,00
<u>Coligadas indiretas</u>		
Amadora Incorporação Ltda.	10,00	10,00
Laurenza Incorporação SPE Ltda.	37,00	37,00
Lion Incorporação SPE Ltda.	40,00	40,00

- (i) Em 23 de fevereiro de 2022 a Companhia celebrou um “Acordo de Associação, Investimento e Outras Avenças”, com a EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. (“EZ TEC”), com o objetivo de desenvolver empreendimentos imobiliários através EZCAL Participações Ltda. com previsão inicial de investimento total de R\$130.000, a qual foi constituída, conforme Instrumento Particular de Constituição de 16 de maio de 2022, e estruturada para o desenvolvimento de empreendimentos com um Valor Geral de Vendas (“VGV”) estimado de R\$1.750.000, no padrão e com o uso das marcas e gestão pertencentes à Construtora Adolpho Lindenberg S.A. A transação compreendeu ainda (a) uma operação privada de capitalização da Construtora Adolpho Lindenberg S.A. e (b) a cessão pela Lindenberg Investimentos Ltda (“LI” atual controladora da Construtora Adolpho Lindenberg S.A.) de um bônus de subscrição à EZ TEC que dará direito à subscrição de novas ações de emissão da Construtora Adolpho Lindenberg S.A. após um prazo mínimo de 4 (quatro) anos e mediante pagamento do preço por ação aplicável diretamente à Companhia. Caso exercida tal opção de subscrição, a EZ TEC passará a compartilhar o controle da Companhia com a Lindenberg Investimentos Ltda., seu atual acionista controlador, por meio de um acordo de acionistas a ser celebrado entre as partes. Em agosto de 2022 foi emitido o referido bônus de subscrição de 3.336.890 ações da Companhia em favor LI cedido para a EZ TEC. Essa transação foi aprovada pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica (“CADE”). Conforme comunicado ao mercado emitido pela Companhia em 3 de outubro de 2024 a Companhia recebeu “Carta de Intenções” da EZ TEC manifestando seu interesse em antecipar o exercício dos Bônus de Subscrição. Em Assembleia de Geral Extraordinária de Acionistas da Companhia realizada em 8 de novembro de 2024 foram aprovadas a criação de novas janelas de exercício dos bônus para os anos de 2024 e de 2025. Em 18 de dezembro de 2024, após formalização pela EZTEC da intenção de exercer 3.267.735 Bônus de Subscrição, a Administração da Companhia convocou, para a data de 31 de janeiro de 2025, Assembleia Geral Extraordinária de acionistas a fim de deliberar sobre o tema que foi aprovado conforme descrito na nota explicativa nº 26 - Eventos Subsequentes. Em 31 de dezembro de 2024, o capital subscrito na EZCAL Participações Ltda é de R\$223.395, sendo integralizado R\$201.831 integralizados e R\$21.564 a integralizar.
- (ii) Em 27 de setembro de 2024 houve a compra da totalidade das ações de R\$12.958 detidas pelas sócias Kinea CO-Investimento Fundo de Investimento Imobiliário e Coinvestidores Participações I Ltda. pelo valor de R\$12.026.

e) Base de consolidação

As políticas contábeis descritas em detalhes abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os períodos apresentados nessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia e das controladas descritas na nota explicativa nº 9. Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras.

f) Controladas

As demonstrações financeiras de controladas são preparadas de acordo com as políticas contábeis consistentes com as da Controladora, são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data na qual a Companhia obtém o controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que o controle deixar de existir. Nesse método, os componentes dos ativos, passivos e resultados são combinados integralmente e o valor patrimonial da participação dos sócios não controladores é determinado pela aplicação do percentual de participação deles sobre o patrimônio líquido das controladas.

i) Controladas em conjunto

Uma “joint venture” é um acordo contratual através do qual a Companhia e outras partes exercem uma atividade econômica sujeita a controle conjunto, situação em que as decisões sobre políticas financeiras e operacionais estratégicas relacionadas às atividades da “joint venture” requerem a aprovação de todas as partes que compartilham o controle.

A Companhia apresenta suas participações em controladas em conjunto, nas suas demonstrações financeiras consolidadas, usando o método de equivalência patrimonial.

Nas demonstrações financeiras individuais da Controladora, as participações em controladas e controladas em conjunto são reconhecidas pelo método de equivalência patrimonial.

ii) As transações eliminadas na consolidação

Saldos e transações intragrupo, e quaisquer receitas ou despesas não realizadas derivadas de transações intragrupo, são eliminados, sendo destacada a participação dos sócios não controladores. Ganhos não realizados oriundos de transações com investidas registradas por equivalência patrimonial são eliminados contra o investimento na proporção da participação da Companhia na investida. Perdas não realizadas são eliminadas da mesma maneira de que os ganhos não realizados, mas somente na extensão em que não haja evidência de perda por redução ao valor recuperável.

3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento e aplicações financeiras de alta liquidez. São mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins. A Companhia considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor.

3.2. Contas a receber

A comercialização das unidades imobiliárias é efetuada, substancialmente, durante as fases de lançamento e construção dos empreendimentos. As contas a receber de clientes, nesses casos, são constituídas ao longo do período de construção, aplicando-se a porcentagem de conclusão (“PoC”) sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda (acrescido da variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC); sendo assim, o valor das contas a receber é determinado pelo montante das receitas acumuladas reconhecidas deduzidas das parcelas recebidas.

Quando concluída a construção, sobre as contas a receber incidem juros e variação monetária segundo índices contratuais, os quais passam a ser apropriados ao resultado financeiro quando auferidos, obedecendo ao regime de competência de exercícios.

3.2.1. Provisão para perda esperada para risco de crédito

A provisão para perda esperada para risco de crédito é estabelecida quando existe uma evidência objetiva de que a Companhia não será capaz de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais das contas a receber. Adicionalmente, a Companhia também avaliou o suas contas a receber de forma prospectiva (sempre considerando as garantias concedidas), de acordo com o conceito de perdas esperadas descrito no IFRS 9/CPC 48 e, por isso, quando material, a Companhia reconhece as perdas esperadas ao longo do prazo dos recebíveis a partir do reconhecimento inicial.

Consequentemente, o valor contábil do ativo é reduzido e a provisão é reconhecida na demonstração do resultado. Se, em um período subsequente, o valor da perda diminuir e a mesma puder ser relacionada objetivamente a um evento que ocorreu após o seu reconhecimento inicial (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor), a reversão da provisão será reconhecida na demonstração do resultado.

3.2.2. Provisão para distratos

A Companhia suportada pelas orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, elaborou estudos com objetivo de avaliar a necessidade de registrar os ajustes tempestivos e preditivos relacionados aos distratos dos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias em construção (provisão para distratos). O estudo considerou a identificação da incerteza de entrada de fluxo de caixa e a evidência objetiva de condições que já existiam na data final do período contábil, para constituir a provisão para distratos. Consequentemente, a Companhia constitui provisão para distratos para aqueles clientes que possui: (i) parcelas vencidas a mais de 120 dias em cada exercício findo das demonstrações financeiras; (ii) parcelas vencidas ao final de cada exercício findo das demonstrações financeiras e que, subsequentemente, distratou o contrato de compra e venda; e (iii) estavam adimplentes, mas que manifestaram formalmente a intenção de distratar o contrato de compra e venda até o término de cada exercício findo das demonstrações financeiras.

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 não havia provisão de distrato constituída pela Companhia uma vez que não havia valores materiais vencidos de recebíveis de promitentes de incorporação imobiliária.

Adicionalmente, a Companhia também preparou estudo que suporta o percentual histórico de devoluções para constituir o montante a ser devolvido para os clientes, quando da efetivação do distrato.

Quando do registro da provisão para distrato os valores das contas a receber de clientes são ajustados em contrapartida as receitas de imóveis vendidos, bem como os custos de imóveis vendidos e imóveis a comercializar, também são ajustados pelos montantes anteriormente reconhecidos no resultado. A parcela da receita de imóveis vendidos que a Companhia não devolverá aos clientes é reclassificada para conta específica no resultado como receita de indenização por distrato. Eventual passivo financeiro devido pelo potencial de devolução de valores recebidos, é apresentado na rubrica “Outras contas a pagar”, no balanço patrimonial.

3.3. Imóveis a comercializar

São avaliados ao custo de construção ou aquisição, ou valor realizável líquido. O custo dos imóveis é formado por gastos com: aquisição de terrenos e permutas (mensuradas ao valor justo), materiais, mão de obra aplicada e gastos com incorporação, bem como juros decorrentes dos financiamentos para construção. No caso de aquisição de terrenos por meio de permuta por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao valor justo previsto para as unidades a serem construídas e entregues em permuta. O registro do terreno é efetuado quando de sua posse, podendo ser no contrato de compra e venda ou na lavratura da escritura, não sendo reconhecido nas demonstrações financeiras enquanto em fase de negociação, independentemente da probabilidade de sucesso ou do estágio de andamento desta.

Anualmente, a Companhia revisa o valor de seus imóveis a comercializar (terrenos e imóveis em construção) para identificar se há alguma indicação de que os montantes de tais ativos não serão recuperados em decorrência da análise do valor realizável líquido. Uma perda decorrente da análise do valor realizável líquido existe quando o valor contábil de um ativo excede o seu valor realizável líquido, o qual está representado pelo preço de venda estimado, no curso normal dos negócios, deduzidos os custos estimados de conclusão e as despesas estimadas para efetuar a venda. Quando essas evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor realizável líquido é constituída provisão.

Contas a pagar por aquisição de terrenos

Contas a pagar por aquisição de terrenos são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios. As contas a pagar por aquisição de terrenos são relacionadas à aquisição de terrenos para o desenvolvimento de projetos de incorporação imobiliária. Contas a pagar por aquisição de terrenos são classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano; caso contrário, são apresentadas como passivo não circulante.

3.4. Investimentos

Os investimentos da Companhia em suas controladas são avaliados com base no método de equivalência patrimonial e o resultado dessa avaliação tem como contrapartida a conta de “equivalência patrimonial” no resultado do exercício. A participação em controlada e coligada que apresenta situação de patrimônio líquido negativo foi registrada no passivo não circulante na rubrica de “Provisão para perda com investimentos”.

3.5. Redução ao valor recuperável

Ativos financeiros

Ativos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como subsequentemente mensurados ao custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes e ao valor justo por meio do resultado. A classificação dos ativos financeiros no reconhecimento inicial depende das características dos fluxos de caixa contratuais do ativo financeiro e do modelo de negócios da Companhia para a gestão destes ativos financeiros. Com exceção das contas a receber de clientes que não contenham um componente de financiamento significativo ou para as quais a Companhia tenha aplicado o expediente prático, a Companhia inicialmente mensura um ativo financeiro ao seu valor justo acrescido dos custos de transação, no caso de um ativo financeiro não mensurado ao valor justo por meio do resultado. As contas a receber de clientes que não contenham um componente de financiamento significativo ou para as quais a Companhia tenha aplicado o expediente prático são mensuradas pelo preço de transação determinado de acordo com o CPC 47.

Ativos não financeiros

Os valores contábeis dos ativos não financeiros são revistos pelo menos a cada data de balanço para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é determinado e ajustado. O valor recuperável de um ativo ou unidade geradora de caixa é o maior entre o valor em uso e o valor justo menos despesas de venda. Ao avaliar o valor em uso, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados aos seus valores presentes através da taxa de desconto, antes dos impostos, que reflita as condições vigentes de mercado quanto ao período de recuperabilidade do capital e os riscos específicos do ativo. Para a finalidade de testar o valor recuperável, os ativos que não podem ser testados individualmente são agrupados no menor grupo de ativos que gera entrada de caixa de uso contínuo que são em grande parte independentes dos fluxos de caixa de outros

ativos ou grupos de ativos (a “unidade geradora de caixa ou UGC”). Os imóveis a comercializar são revisados anualmente, na data de encerramento do exercício, para avaliar a recuperação do valor contábil de cada unidade e lote existente, independentemente de ter ocorrido eventos ou mudanças nos cenários macroeconômicos que indiquem que o valor contábil não será recuperável. Se o valor contábil de uma unidade ou lote não for recuperável, comparado com o seu valor realizável por meio dos fluxos de caixa esperados, uma provisão para perda é contabilizada como contrapartida na demonstração do resultado.

3.6. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. Aos passivos são acrescidos, quando aplicável, os correspondentes encargos e as variações monetárias incorridos até a data do balanço. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

3.7. Imposto de renda e contribuição social

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda correntes e diferidos e são reconhecidos no resultado. O imposto corrente é o imposto a pagar esperado sobre o lucro tributável do exercício, a taxas de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data de apresentação das demonstrações financeiras e qualquer ajuste aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores.

Quando aplicável, o imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação. O imposto diferido é mensurado pelas alíquotas que se espera serem aplicadas às diferenças temporárias quando elas revertem, baseando-se nas leis que foram decretadas ou substantivamente decretadas até a data de apresentação das demonstrações financeiras.

Regime do lucro real: o imposto de renda e a contribuição social, do exercício corrente e diferido, são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$240 para imposto de renda, e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal.

Regime especial tributário do patrimônio de afetação: instituído por meio da Lei nº 10.931/2004 (RET) e suas posteriores alterações, aplicável aos empreendimentos imobiliários que optaram por esse regime, em caráter opcional e irrevogável enquanto perdurarem os direitos e obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem o empreendimento afetado. Cada empreendimento submetido ao RET prevê uma tributação à alíquota de 1,92 % para o Imposto de renda e contribuição social e 2,08% para o PIS e COFINS, aplicável para todas as receitas auferidas pela incorporadora na venda das unidades imobiliárias, bem como as receitas financeiras e variações monetárias.

Regime de lucro presumido: aplicável às sociedades cujo faturamento anual do exercício imediatamente anterior tenha sido inferior a R\$78.000. Nesse contexto, a base de cálculo do imposto de renda e a contribuição social são calculadas à razão de 8% e 12% respectivamente, sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente de aluguéis e prestação de serviços e 100% quando for proveniente de receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares dos respectivos impostos e contribuição.

3.8. Apuração do resultado

Os valores das receitas de venda de unidades ou lotes concluídos, dos custos e despesas são apropriados ao resultado de acordo com o período de competência. As receitas de prestação de serviços são reconhecidas com base no estágio de execução das obras (medição financeira) e estão relacionadas à prestação de serviços de construção.

3.9. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis

Na apropriação da receita e resultado com a venda de imóveis, nas sociedades investidas, não consolidadas as seguintes práticas são adotadas:

Na venda de unidades não concluídas, foram observados os procedimentos e as normas estabelecidos pelo CPC 47 - Receita de Contrato com Cliente, que prevê que a entidade deve reconhecer receitas quando (ou à medida que) a entidade satisfizer à obrigação de performance ao transferir o bem ou o serviço prometido ao cliente. O ativo é considerado transferido quando (ou à medida que) o cliente obtiver o controle desse ativo. O enquadramento dos contratos de venda dos empreendimentos para fins de aplicação da referida norma foi efetuado com base no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018.

A partir da referida norma, os seguintes procedimentos são adotados para o reconhecimento de receita de vendas de unidades em construção: O custo incorrido, incluindo o custo do terreno, correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado pela evolução financeira do empreendimento. É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação a seu custo total orçado (POC), o qual é aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda; sendo assim, é determinado o montante da receita de venda reconhecida.

A receita com venda de unidades imobiliárias é mensurada pelo valor efetivamente contratado, sendo os valores de contas a receber, calculados a valor presente considerando os prazos dos recebimentos futuros.

Os resultados são registrados pelo regime de competência. As receitas e custos são apresentados, de acordo com o objeto social específico de cada Companhia.

i) Venda de bens (Incorporação imobiliária)

- (a) Nas vendas de unidades concluídas, a receita é reconhecida no momento em que a venda é efetivada (transferência de riscos e benefícios), independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, e as receitas são mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber.
- (b) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

A Companhia, suas controladas e controladas em conjunto, adotaram o NBC TG 47/IFRS 15 - "Receitas de Contratos com Clientes", a partir de 1º de janeiro de 2017, antecipadamente, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas Companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

O Ofício Circular afirma que a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) às transações de venda de unidades imobiliárias não concluídas, realizadas por entidades registradas na CVM do setor de incorporação imobiliária, têm questões centrais, como: (a) o foco no contrato (unidade de conta); (b) o monitoramento contínuo dos contratos; (c) uma estrutura de controles internos em padrão de qualidade considerado, no mínimo, aceitável para os propósitos aos quais se destina; (d) a realização de ajustamentos tempestivos; e (e) a qualidade da informação (valor preditivo e confirmatório das demonstrações financeiras). A receita somente é reconhecida, caso a Companhia identifique que não exista mais o risco de incerteza de entrada de fluxo de caixa após a identificação do contrato com o cliente. Os contratos de venda firmados entre a Companhia dá-se no modelo no qual a incorporadora financia o promitente durante a fase de construção do projeto, através de recursos próprios e/ou obtenção de financiamento (SFH) junto a instituições financeiras (contrato tipo 3), bem como contratos de venda onde o saldo devedor, após a fase de construção, é financiado pela Companhia (contrato tipo 4), nessa modalidade de contrato a unidade imobiliária é dada em garantia do financiamento à própria Companhia por meio de alienação fiduciária.

Em regra, projetos de construção de unidades imobiliárias voltados a pessoas de média baixa, média e alta renda. Com a assinatura do contrato, o mutuário se compromete a pagar durante a fase de construção aproximadamente 20% ou mais do valor da unidade imobiliária diretamente à incorporadora, que suporta todo o risco de crédito durante a fase de construção. Findo fisicamente o projeto, o mutuário precisa quitar o saldo devedor com recursos próprios (incluindo a utilização do saldo do FGTS) e/ou obter junto a uma instituição financeira - IF o financiamento necessário para pagar o saldo devedor junto à incorporadora, que gira em torno de 80% do valor da unidade imobiliária (a unidade imobiliária concluída é então dada em garantia por meio de alienação fiduciária à IF).

A Companhia também realiza financiamento direto com o promitente em certas situações quando este não consegue obter o repasse com a instituição financeira. Assim como nos financiamentos através de IF as unidades são dadas como garantia.

O risco de mercado da unidade imobiliária, desde o momento da venda, recai todo sobre o mutuário, que pode se beneficiar de eventuais valorizações e realizá-las mediante a transferência onerosa de seu contrato junto a terceiros, com a anuência da incorporadora, ou se prejudicar com eventuais desvalorizações (momento em que alguns mutuários forcejam o distrato).

Com isso, nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

- As receitas de vendas, ajustadas segundo as condições estabelecidas nos contratos de venda e compra, e os custos de terrenos e construção, são apropriados ao resultado utilizando 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.
- 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. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque na rubrica “Imóveis a comercializar”.

- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica “Contas a receber”. Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica “Adiantamentos de clientes”.
 - A variação monetária, incidente sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriadas as receitas de imóveis vendidos - vide nota explicativa nº 18, quando incorridos durante a construção até a conclusão da obra, obedecendo ao regime de competência dos exercícios “pro rata temporis”.
 - Os encargos financeiros de terrenos a pagar, quando aplicável, e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos imóveis a comercializar - vide nota explicativa nº 6, 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 em construção.
 - Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita.
 - Os juros prefixados e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber a partir da data de entrega das chaves são apropriados ao resultado financeiro, quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios.
 - As demais despesas, incluindo, os estandes de vendas (quando com vida útil igual ou inferior a 1 ano), propaganda e publicidade e comissões sobre as vendas, são apropriadas ao resultado quando incorridas e estão apresentadas na rubrica de Despesas comerciais - vide nota explicativa nº 20.
- (c) Nos distratos de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis, a receita e o custo reconhecido no resultado são revertidos, conforme os critérios de apuração mencionados anteriormente. A reversão do custo aumenta os saldos dos imóveis a comercializar. A Companhia também reconhece, por efeito do distrato, o passivo de devolução de adiantamentos de cliente e os efeitos de ganho ou perda são reconhecidos imediatamente ao resultado na rubrica de receita operacional líquida conforme apresentado na nota explicativa nº 18.
- (d) A Companhia efetua a provisão para distratos, quando em sua análise são identificadas incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a entidade. Estes ajustamentos vinculam-se ao fato de que o reconhecimento de receita está condicionado ao grau de confiabilidade quanto à entrada, para a entidade, dos fluxos de caixa gerados a partir da receita reconhecida. Os critérios para constituição da provisão para distratos encontra-se na nota explicativa nº 3.2.2.

ii) Receitas e despesas financeiras

As receitas financeiras abrangem as atualizações decorrentes das participações da Companhia nas sociedades em conta de participação “SCP”, onde a Companhia atua como socio participante e com apresentação deste investimento na rubrica de “Créditos com parceiros nos empreendimentos”. As receitas de juros sobre aplicações financeiras são reconhecidas no resultado, através do método dos juros efetivos e os juros e atualizações monetárias das unidades vendida após a entrega das chaves.

As despesas financeiras abrangem as atualizações decorrentes das participações da Companhia nas sociedades em conta de participação “SCP”, onde a Companhia atua como socio ostensivo, consequentemente, as operações da SCP são consolidadas nas demonstrações financeiras consolidadas e as obrigações da Companhia perante os sócios participantes são apresentadas na rubrica de “Débitos com parceiros em empreendimentos”. Os custos de empréstimos são registrados em despesas financeiras no período em que são incorridos pelo método da taxa efetiva. Custos de empréstimo compreendem juros e outros custos incorridos pela Companhia, exceto aqueles capitalizados conforme divulgado na nota explicativa nº 3.8.(i) “encargos financeiros”.

iii) Outras práticas relacionadas à atividade imobiliária

Permutas: (i) as permutas de terrenos (físicas), com a entrega de apartamentos a construir, o valor do terreno adquirido pela Companhia e por suas controladas e coligadas é mensurado com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues e é registrado como imóveis a comercializar de terrenos, em contrapartida de adiantamento de clientes no passivo, no momento da assunção dos riscos e definição do projeto de comercialização; (ii) as permutas financeiras são compromissos a pagar vinculados diretamente com os recebíveis de obras em andamento, representado por percentual sobre as parcelas recebidas, líquidas de impostos. Parte destes compromissos são reconhecidos pelo valor justo, decorrente do percentual sobre o VGV das unidades não comercializadas. Prevalecem para estas transações (permuta física e financeira) os mesmos critérios de apropriação aplicados para o resultado de incorporação imobiliária em seu todo. A classificação entre o passivo circulante e o não circulante é realizada mediante a expectativa de prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários.

Provisão de garantia de obra: constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos cobertos no período de garantia. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo) à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida. A provisão é revisada anualmente e representa 1% do orçamento de obra, sendo que tal percentual foi obtido pela Companhia levando-se em consideração dados históricos e experiências adquiridas em outros empreendimentos. Periodicamente a Administração analisa suficiência da provisão face os gastos de manutenção e se necessário efetua correções. A Companhia concede exercício de garantia sobre os imóveis com base na legislação vigente por um período de cinco anos. A constituição da provisão de garantia é registrada em todos os empreendimentos imobiliários da Companhia e de suas controladas e controladas em conjunto ao longo da construção destes, compondo o custo total da obra, e após a sua entrega inicia-se o processo de realização. A classificação entre o passivo circulante e o passivo não circulante é realizada de acordo com a curva estimada de gastos históricos dessa natureza com os empreendimentos imobiliários da Companhia, definidos pela área de Engenharia.

3.10. Resultado por ação

O lucro básico por ação é calculado dividindo-se o lucro atribuível aos titulares de ações ordinárias da Companhia pelo número médio ponderado de ações ordinárias em poder dos acionistas durante o período.

Não há direitos sobre o lucro diferenciado entre as ações preferenciais e ordinárias. Dessa forma, o resultado por ação será o mesmo para ambas as classes de ações.

3.11. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

Julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia requer que a administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras.

Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que não requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

Estimativas e premissas

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, não envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidas a seguir:

- Custos orçados: os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são mensalmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil “PoC” utilizado. Tal informação é fundamental para o reconhecimento de receita.
- Tributos: a Companhia e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, previdenciárias e ambientais. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco, o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.
- Provisões para demandas judiciais (tributários, cíveis e trabalhistas): a diretoria da Companhia revisa trimestralmente a provisão para causas cíveis, trabalhistas e tributárias. 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 avaliações para possíveis provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

- Avaliação do valor recuperável de ativos: a diretoria revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável nas contas a receber, nos investimentos, no imobilizado e no intangível. Quando tais evidências são identificadas, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor.

3.12. Sociedade em contas de participação - “SCP”

Para viabilização de projetos imobiliários, a Companhia firma acordos com parceiros empreendedores (pessoas jurídicas e/ou pessoas físicas) em alguns negócios, os quais são denominados como sócios participantes, de acordo com o art. 991 do Código Civil. As obrigações com os parceiros são constituídas pelos valores aportados pelos mesmos somados aos resultados acumulados que lhes competem nos respectivos empreendimentos, sendo registrado no grupo Débitos com parceiros em empreendimentos (nota explicativa nº 8.4). As obrigações serão liquidadas na medida em que ocorrer a distribuição de lucros nos empreendimentos imobiliários. Nesses acordos a Companhia figura como o sócio ostensivo, sendo o responsável legalmente pelos riscos e obrigações do empreendimento imobiliário conforme previsto na Lei, logo todos os ativos e passivos relacionados a estes acordos são apresentados integralmente nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. A classificação entre o circulante e o não circulante está consistente com os fluxos financeiros de recebimentos dos empreendimentos imobiliários, levando em consideração a expectativa de devolução dos valores aos sócios parceiros.

3.13. Instrumentos financeiros

Reconhecimento e mensuração

Os instrumentos financeiros estão mensurados ao custo amortizado ou ao valor justo e classificados em uma das três categorias:

- Instrumentos financeiros ao custo amortizado.
- Instrumentos financeiros ao valor justo por meio dos resultados abrangentes.
- Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

Mensuração subsequente

Sua mensuração subsequente ocorre a cada data de balanço de acordo com as regras estabelecidas para cada tipo de classificação de ativos e passivos financeiros.

Ativos financeiros

São classificados entre as categorias abaixo de acordo com o propósito para os quais foram adquiridos ou emitidos:

- Ativos financeiros ao custo amortizado: são mensurados num modelo de negócio cujo objetivo é receber fluxos de caixa contratuais onde seus termos contratuais deem origem a fluxos de caixa que sejam, exclusivamente, pagamentos e juros do valor principal.
- Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado por meio de outros resultados abrangentes: são mensurados num modelo de negócio cujo objetivo seja atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros.

- (iii) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: quaisquer ativos financeiros que não sejam classificados numa das duas categorias acima mencionadas devem ser mensurados e reconhecidos ao valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros que são detidos para negociação e gerenciados com base no justo valor, também estão incluídos nesta categoria.

Passivos financeiros

Reconhecimento inicial e mensuração

Os passivos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como passivos financeiros ao custo amortizado.

Todos os passivos financeiros são mensurados inicialmente ao seu valor justo, mais ou menos, no caso de passivo financeiro que não seja ao valor justo por meio do resultado, os custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à emissão do passivo financeiro.

Os passivos financeiros da Companhia incluem fornecedores, empréstimos e financiamentos, contas a pagar com partes relacionadas, débito com parceiros em empreendimentos, contas a pagar por aquisição de terrenos e passivo de arrendamento.

Mensuração subsequente

Para fins de mensuração subsequente, os passivos financeiros são classificados em duas categorias:

- Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado.
- Passivos financeiros ao custo amortizado.

Após o reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos, fornecedores, contas a pagar com partes relacionadas, contas a pagar por aquisição de terrenos, passivo de arrendamento e demais passivos financeiros contraídos e concedidos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetiva.

Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando os passivos são baixados, bem como pelo processo de amortização da taxa de juros efetiva.

O custo amortizado é calculado levando em consideração qualquer deságio ou ágio na aquisição e taxas ou custos que são parte integrante do método da taxa de juros efetiva. A amortização pelo método da taxa de juros efetiva é incluída como despesa financeira na demonstração do resultado.

Essa categoria geralmente se aplica a empréstimos e financiamentos sujeitos a juros. Para mais informações, vide nota explicativa nº 12.

Desreconhecimento

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação sob o passivo é extinta, ou seja, quando a obrigação especificada no contrato for liquidada, cancelada ou expirar. Quando um passivo financeiro existente é substituído por outro do mesmo mutuante em termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente são substancialmente modificados, tal troca ou modificação é tratada como o desreconhecimento do passivo original e o reconhecimento de um novo passivo. A diferença nos respectivos valores contábeis é reconhecida na demonstração do resultado.

Compensação de instrumentos financeiros

Os ativos financeiros e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial individual e consolidado se houver um direito legal atualmente aplicável de compensação dos valores reconhecidos e se houver a intenção de liquidar em bases líquidas, realizar os ativos e liquidar os passivos simultaneamente.

3.14. Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações do valor adicionado são preparadas e estão apresentadas de acordo com a Deliberação CVM nº 557, de 12 de novembro de 2008 que aprovou o pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado, emitido pelo CPC. Essas demonstrações possuem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia, bem como a sua distribuição durante determinado período, sendo apresentada, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte do conjunto das demonstrações financeiras da controladora e como informação suplementar às demonstrações financeiras consolidadas.

3.15. Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e/ou ainda não adotada

Normas contábeis novas e alteradas em vigor no exercício corrente

No exercício corrente, as alterações das IFRSs/CPCs abaixo relacionadas que são obrigatoriamente válidas para um período contábil que se inicie em ou após 1º de janeiro de 2024. A sua adoção não teve nenhum impacto material nas demonstrações financeiras da controladora e suas controladas.

<u>Alterações ou novos pronunciamentos</u>	<u>Descrição</u>	<u>Aplicável a períodos anuais com início em ou após</u>
Alterações à IAS 1/CPC 26 (R1)	Classificação do Passivo com Circulante ou Não Circulante	01/01/2024
Alterações à IAS 1/CPC 26 (R1)	Passivo Não Circulante com “Covenants”	01/01/2024
Alterações à IAS 7/CPC 03 (R2)	Acordos de Financiamento de Fornecedores	01/01/2024
Alterações à IFRS 16/CPC 03 (R2)	Passivo de arrendamento em uma transação de “Sale and Leaseback”	01/01/2024

Normas contábeis novas e revisadas já emitidas e ainda não adotadas

Embora a adoção antecipada seja permitida, a Companhia e suas controladas não adotaram as IFRSs/CPCs novas e abaixo relacionadas:

<u>Pronunciamento</u>	<u>Descrição</u>	<u>Aplicável a períodos anuais com início em ou após</u>
Alterações à IAS 21/CPC 02 (R2)	Falta de Conversibilidade	01/01/2025
IFRS 18/ CPC 26 (R1)	Apresentação e Divulgações nas Demonstrações Financeiras	01/01/2027
IFRS 19/CPC 26(R1)	Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações	01/01/2027

A Companhia não identificou nenhum impacto material nas demonstrações financeiras do Grupo, sejam pelas alterações ou novas normas no período de aplicação inicial. Em relação ao IFRS 18, a principal alteração será uma mudança na apresentação e classificação de transações na demonstração de resultado, a partir dos exercícios e períodos findos a partir de 1º de janeiro de 2027.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Caixa e bancos	1	6	218	1.167
Aplicações financeiras (a)	<u>573</u>	<u>1.190</u>	<u>6.650</u>	<u>6.268</u>
	<u>574</u>	<u>1.196</u>	<u>6.868</u>	<u>7.435</u>

- (a) As aplicações financeiras referem-se a Certificados de Depósito Bancário - CDB e operações compromissadas, remuneradas a taxas entre 62% e 100% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI e para as quais não há restrições para resgate imediato.

5. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

	Consolidado	
	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Contas a receber por serviços prestados (a)	6.368	7.188
Contas a receber por venda de imóveis (b)	<u>38.199</u>	<u>16.178</u>
	44.567	23.366
Ajuste a valor presente (c)	<u>(619)</u>	<u>(1.359)</u>
	<u>43.948</u>	<u>22.007</u>
Circulante	42.830	12.172
Não circulante	1.118	9.835

- (a) Contas a receber de clientes decorrentes de serviços de empreitada global, taxa de administração de obras, assistência técnica e comissão de vendas.
- (b) Saldo de contas a receber decorrente da venda de unidades imobiliárias concluídas e em andamento. O saldo é atualizado pela variação do Nacional de Custo da Construção - INCC até a entrega das chaves e posteriormente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M e/ou Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, e juros pela Tabela Price de 12% ao ano, quando aplicável.
- (c) A taxa utilizada do ajuste a valor presente tem como fundamento e premissa a taxa média dos financiamentos e empréstimos obtidos pela Companhia, descontado pelo INCC acumulado dos últimos 12 meses comparado com a média do NTB-B, dos dois o maior.
Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia efetuou o cálculo a valor presente, considerando a taxa de 8,40% a.a. (em 31 de dezembro de 2023 - 11,74% a.a.).

Os saldos de recebíveis em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 apresentavam o seguinte cronograma de vencimentos:

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Vencidas (a):		
Até 60 dias	2	1
De 61 a 90 dias	-	-
De 91 a 180 dias	-	1
De 181 a 365 dias	-	-
Acima de 365 dias	-	73
	<u>2</u>	<u>75</u>
A vencer:		
2024	-	12.096
Após 2025	<u>43.946</u>	<u>9.836</u>
	<u>43.948</u>	<u>22.007</u>

Os saldos vencidos, em sua maioria, são recebíveis de vendas de unidades imobiliárias, para os quais a Companhia tem atuado para a regularização da inadimplência. A Companhia possui expectativa de realização da totalidade do contas a receber.

6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Terrenos para futura incorporação (c)	-	-	1.064	160
Imóveis em construção (b)	-	-	8.878	9.881
Unidades concluídas (d)	-	-	8.865	5.671
Loteamento	184	211	404	548
Provisão para desvalorização de loteamentos a comercializar (a)	<u>(92)</u>	<u>(106)</u>	<u>(200)</u>	<u>(317)</u>
	<u>92</u>	<u>105</u>	<u>19.011</u>	<u>15.943</u>
Circulante	-	-	18.811	15.716
Não circulante	92	105	200	227

- (a) Saldo referente a provisão para desvalorização de loteamentos a vender.
- (b) Custos incorridos referente a obras em construção. Em 31 de dezembro de 2023 e de 2024 o saldo refere-se ao empreendimento Lindenberg Guarará.
- (c) Em 31 de dezembro de 2024 há valores de custos de incorporação de terrenos no montante de R\$1.064 (R\$160 em 31 de dezembro de 2023).
- (d) Custos incorridos referente ao empreendimento Lindenberg Cambuí (SPE Viseu) localizado no bairro Cambuí na cidade de Campinas/SP entregue em novembro de 2022 e ao empreendimento Lindenberg Groenlândia (SPE Aosta) localizado no bairro Jardim América na cidade de São Paulo/SP entregue em abril de 2024.

A Administração da Companhia revisa trimestralmente o valor contábil dos seus terrenos e imóveis a comercializar em construção para verificar se há alguma indicação de que os montantes de tais ativos não serão recuperados em decorrência de análise do valor realizável líquido e registra a provisão das possíveis perdas nos seus estoques.

7. IMPOSTOS A RECUPERAR

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
CSLL retido a recuperar	33	34	700	554
IRRF sobre aplicação financeira	45	27	377	358
IRRF sobre serviços	87	89	1.260	1.043
Outros impostos	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>330</u>	<u>225</u>
	<u>166</u>	<u>153</u>	<u>2.592</u>	<u>2.180</u>
Circulante	45	23	1.970	1.475
Não circulante	123	130	698	705

8. PARTES RELACIONADAS

8.1. Receitas com partes relacionadas

Conforme demonstrado a seguir, a receita bruta é formada pela prestação de serviços e venda de unidades imobiliárias a terceiros para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 e parte das receitas de serviços prestados pela Companhia com suas controladas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 decorre de contratos firmados com suas coligadas, principalmente as sociedades investidas da controlada Lindenberg São Paulo Incorporadora Ltda.:

	Consolidado	
	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Receita bruta com partes relacionadas	20.740	25.748
Receita bruta com terceiros	<u>58.292</u>	<u>76.673</u>
Total receita bruta (com efeito de AVP)	<u>79.032</u>	<u>102.421</u>
Representatividade das receitas com partes relacionadas	26,24%	25,14%

8.2. Contas a receber de partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
<u>Dividendos a receber</u>				
Amadora Incorporação Ltda.	-	-	130	130
<u>Redução de capital a receber</u>				
Siebenlind Real Estate Investimentos Ltda.	1.050	-	1.050	-
	<u>1.050</u>	<u>-</u>	<u>1.180</u>	<u>130</u>

8.3. Débitos com partes relacionadas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
<u>Contas a pagar</u>				
Lindenberg Vendas Ltda.	368	-	-	-
Lindenberg São Paulo Incorporadora Ltda. (ii)	8.158	9.302	-	-
<u>Mútuo</u>				
EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. (i)	<u>77.569</u>	<u>64.417</u>	<u>77.569</u>	<u>64.417</u>
	<u>86.095</u>	<u>73.719</u>	<u>77.569</u>	<u>64.417</u>

- (i) Referem-se a concessão de empréstimo pela EZ TEC à Companhia no montante limite inicialmente contratado de R\$32.500 com vencimento final até 30 de junho de 2028, com encargos de CDI + 3% ao ano, para que a Companhia cumpra com as suas obrigações de aporte, e de adiantamentos para futuros aumentos de capital na EZCAL Participações Ltda., na medida e proporção em que necessite de recursos, conforme contrato de mútuo de 16 de maio de 2022 (vide nota explicativa nº 2.d) (i)). Em 28 de julho de 2023 houve aditivo do contrato de concessão no valor adicional de R\$32.500. A movimentação está apresentada abaixo:

Saldo em 31 de dezembro de 2022	16.422
Captações, líquidas de impostos	44.030
Juros capitalizados (i)	<u>3.965</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2023	64.417
Captações, líquidas de impostos	3.610
Juros capitalizados (i)	<u>9.542</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2024	<u>77.569</u>

- (i) Juros capitalizados que foram alocados nos investimentos na controladora e no consolidado.
- (ii) Referente conta corrente com a Lindenberg São Paulo Incorporadora Ltda. para manutenção das operações entre elas. Possui vencimento em 31 de dezembro de 2025, sem juros.

8.4. Obrigações com parceiros em empreendimentos

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
<u>Sociedade em Conta de Participação (a)</u>				
Rimini Incorporação	<u>21.293</u>	<u>31.450</u>	<u>21.293</u>	<u>31.450</u>
Não circulante	<u>21.293</u>	<u>31.450</u>	<u>21.293</u>	<u>31.450</u>

- (a) A Sociedade em Conta de Participação (SCPs) é o acordo entre a Companhia (sócio ostensivo) e determinados investidores (sócio participante) conforme previsto no artigo 991 do Código Civil. Os acordos preveem que os sócios-participantes terão o direito de receber (de acordo com a sua participação) parte do resultado mensal da SCP até a conclusão do seu fim específico. As participações dos sócios participantes são as seguintes para cada empreendimento:

- Rimini Incorporação - 9,14%.

Movimentação com créditos com parceiros em empreendimentos imobiliários

A movimentação das SCPs para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 é como segue:

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Saldo anterior	31.450	25.831	31.450	25.831
Repasse pagos	(16.279)	-	(16.279)	-
Repasse apurados no exercício	<u>6.122</u>	<u>5.619</u>	<u>6.122</u>	<u>5.619</u>
Saldo final	<u>21.293</u>	<u>31.450</u>	<u>21.293</u>	<u>31.450</u>

8.5. Remuneração da administração e diretores

Em Assembleia Geral Ordinária realizada no dia 15 de abril de 2024, foi aprovada a remuneração global máxima anual dos administradores da Companhia para o exercício de 2024 em até R\$6.750. No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o montante pago aos administradores foi de R\$2.727 na Controladora e de R\$3.547 no Consolidado (R\$2.874 na Controladora e R\$3.709 no Consolidado no exercício findo em 31 de dezembro de 2023), registrados na rubrica despesas administrativas, mencionadas na nota explicativa nº 19.

9. INVESTIMENTOS E PROVISÃO PARA PERDAS COM INVESTIMENTOS

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Investimentos em controladas e coligadas (a)	162.888	142.595	150.319	152.761
Ágio sobre investimentos (b)	5.832	7.085	5.832	7.085
Encargos capitalizados	<u>8.778</u>	<u>6.471</u>	<u>8.720</u>	<u>6.568</u>
	177.498	156.151	164.871	166.414
Provisão para perdas com controladas e coligadas (a)	(22)	-	(94)	(85)
	<u>177.476</u>	<u>156.151</u>	<u>164.777</u>	<u>166.329</u>

- (a) Participações societárias avaliadas pelo método de equivalência patrimonial. Quando o patrimônio líquido está negativo, são apresentadas no passivo não circulante na conta de provisão para perdas com investimentos.

- (b) Em junho de 2023 a Companhia comprou 10% da participação na sociedade Caldas Novas Incorporadora pelo valor de R\$27.135 conforme 4ª alteração de contrato social e, adicionalmente cedeu e transferiu as cotas de capital social pelo valor de R\$24.417 para EZCAL Participações Ltda., conforme 5ª alteração de contrato social. Esse movimento gerou ágio no valor de R\$2.718 que será amortizado conforme percentual de andamento de obra e vendas do empreendimento. Adicionalmente o valor amortizado até 31 de dezembro de 2024 é de R\$1.190.

Em novembro de 2023 a Companhia comprou 25% da participação na sociedade Nova Prata Incorporadora Ltda., pelo valor de R\$17.460 conforme 5ª alteração de contrato social e, adicionalmente cedeu e transferiu as cotas de capital social pelo valor de R\$12.767 para EZCAL Participações Ltda., conforme 6ª alteração de contrato social. Esse movimento gerou ágio no valor de R\$4.693 que será amortizado conforme percentual de andamento de obra e de vendas do futuro empreendimento. Adicionalmente o valor amortizado até 31 de dezembro de 2024 é de R\$627.

Em julho de 2024 a Companhia comprou 5% da participação na sociedade Austin Incorporadora Ltda., pelo valor de R\$6.733 conforme 5ª alteração de contrato social e, adicionalmente cedeu e transferiu as cotas de capital social pelo valor de R\$6.597 para EZCAL Participações Ltda., conforme 6ª alteração de contrato social. Esse movimento gerou ágio no valor de R\$136 que será amortizado conforme percentual de andamento de obra e de vendas do futuro empreendimento. Adicionalmente o valor amortizado até 31 de dezembro de 2024 é de R\$28.

Em julho de 2024 a Companhia comprou 15% da participação na sociedade Ilha Bela Incorporadora Ltda., pelo valor de R\$7.729 conforme 6ª alteração de contrato social e, adicionalmente cedeu e transferiu as cotas de capital social pelo valor de R\$7.600 para EZCAL Participações Ltda., conforme 7ª alteração de contrato social. Esse movimento gerou ágio no valor de R\$129 que será amortizado conforme percentual de andamento de obra e de vendas do futuro empreendimento.

As principais informações das participações societárias diretas e a composição dos investimentos, são como segue:

Controladora - 31 de dezembro de 2024									
	Ativo		Passivo		Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Participação (%)	Investimentos	Equivalência patrimonial
	Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante					
<u>Controladas</u>									
Adolpho Lindenberg Construtora Ltda.	15	2.637	2.001	566	85	(47)	100%	651	(47)
CAL Construtora e Serviços de Mão de Obra Ltda.	7.251	2.266	5.342	3.464	711	(14.740)	100%	711	(14.740)
Lindenberg São Paulo Incorporação Ltda.	63.410	8.998	35.762	25.390	11.256	9.964	100%	11.256	9.963
Lindenberg Vendas Ltda.	80	477	579	-	(22)	1.909	100%	(22)	1.909
<u>Coligadas diretas</u>									
Siebenlind Real Estate Investimentos Ltda.	244.435	9.859	23.558	-	230.736	66.940	15%	34.611	10.041
EZCAL Participações Ltda.	66.604	220.762	26.198	29.851	231.317	36.628	50%	115.659	18.314
								162.866	25.440
Encargos financeiros capitalizados								8.778	(8.670)
Ágio sobre investimentos								5.832	-
Investimentos em controladas e coligadas diretas, líquido								177.476	16.770
Investimento								177.498	
Provisão para perdas com coligadas								(22)	
Consolidado - 31 de dezembro de 2024									
	Ativo		Passivo		Patrimônio líquido (negativo)	Resultado do exercício	Participação (%)	Investimentos	Equivalência patrimonial
	Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante					
<u>Coligadas</u>									
Amadora Incorporação Ltda.	186	320	1.306	8	(808)	16	10%	(81)	2
Lion Incorporação Ltda.	1	-	-	32	(31)	(27)	40%	(13)	(11)
Siebenlind Real Estate Investimentos Ltda.	244.435	9.859	23.558	-	230.736	66.940	15%	34.611	10.041
EZCAL Participações Ltda.	66.604	220.762	26.198	29.851	231.317	36.628	50%	115.659	18.314
Laurenza Incorporação Ltda.	134	-	3	2	129	-	37%	49	-
Saldo equivalência SPE Aosta antes da cessão de cotas (a)	-	-	-	-	-	-	-	-	4.784
								150.225	33.130
Encargos financeiros capitalizados								8.720	(8.248)
Ágio sobre investimentos								5.832	-
Investimentos em coligadas, líquido								164.777	24.882
Investimento								164.871	
Provisão para perdas com coligadas								(94)	

- (a) Em 27 de setembro de 2024 houve a compra da totalidade das ações de R\$12.958 detidas pelas sócias Kinea CO-Investimento Fundo de Investimento Imobiliário e Coinvestidores Participações I Ltda. da SPE Aosta pelo valor de R\$12.026, que passou a ser controlada pela Lindenberg São Paulo Incorporação Ltda. O saldo reconhecido no resultado de equivalência como coligada até agosto de 2024 foi de R\$4.784.

Controladora - 31 de dezembro de 2023									
	Ativo		Passivo		Patrimônio líquido (negativo)	Resultado do exercício	Participação (%)	Investimentos	Equivalência patrimonial
	Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante					
<u>Controladas</u>									
Adolpho Lindenberg Construtora Ltda.	42	95	2	-	135	7	100%	135	7
CAL Construtora e Serviços de Mão de Obra Ltda.	8.694	1.628	6.959	1.405	1.958	(4.974)	100%	1.958	(4.974)
Lindenberg São Paulo Incorporação Ltda.	26.847	35.287	26.570	33.692	1.873	16.545	100%	1.873	16.545
Lindenberg Vendas Ltda.	804	95	136	-	763	2.599	100%	763	2.599
<u>Coligadas diretas</u>									
Siebenlind Real Estate Investimentos Ltda.	371.775	10.996	31.362	2.613	348.797	61.439	15%	52.320	9.216
EZCAL Participações Ltda.	93.029	125.615	20.866	26.686	171.092	9.223	50%	85.546	4.612
								142.595	28.005
Encargos financeiros capitalizados								6.471	(5.930)
Ágio sobre investimentos								7.085	-
Investimentos em coligadas								156.151	22.075

Consolidado - 31 de dezembro de 2023									
	Ativo		Passivo		Patrimônio líquido (negativo)	Resultado do exercício	Participação (%)	Investimentos	Equivalência patrimonial
	Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante					
<u>Coligadas</u>									
Amadora Incorporação Ltda.	199	269	1.306	11	(849)	(19)	10%	(85)	(2)
Aosta Incorporação Ltda.	67.736	140	16.603	908	50.365	12.579	35%	14.794	4.403
Lion Incorporação Ltda.	1	56	-	-	57	(81)	40%	23	(33)
Siebenlind Real Estate Investimentos Ltda.	371.775	10.996	31.362	2.613	348.797	61.439	15%	52.320	9.216
EZCAL Participações Ltda.	93.029	125.615	20.866	26.686	171.092	9.223	50%	85.546	4.612
SPE Bandeira Incorporação S.A.									722
Laurenza Incorporação Ltda.	212	-	1	-	211	(27)	37%	78	(10)
								152.676	18.908
Encargos financeiros capitalizados								6.568	(5.416)
Ágio sobre investimentos								7.085	-
Investimentos em coligadas, líquido								166.329	13.492
Investimento								166.414	
Provisão para perdas com coligadas								(85)	

As participações em controladas e controladas em conjunto, avaliadas pelo método de equivalência patrimonial, foram apuradas de acordo com os balanços das respectivas investidas nas datas-bases 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

A movimentação dos investimentos para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Saldos no início do período	156.151	111.838	166.329	103.962
Compra de participação em investimentos	-	44.596	-	44.596
Baixa em investimentos	-	-	(4.151)	-
Aporte de participação em investimentos	-	(37.184)	-	(37.184)
Amortização do ágio de participação em investimentos	(1.518)	(327)	(1.518)	(327)
Ágio de participação em investimentos	265	-	265	-
Redução de capital	-	-	(7.000)	-
Integralização de capital em controladas e investidas	25.453	38.948	11.960	46.450
Integralização (Devolução) do adiantamento para futuro aumento de capital	566	(31.375)	15	(66)
Dividendos recebidos	(31.188)	-	(36.562)	(11.762)
Equivalência patrimonial	25.440	28.005	33.130	18.908
Encargos financeiros capitalizados	10.977	7.580	10.557	7.168
Apropriação dos encargos financeiros capitalizados ao resultado - equivalência	<u>(8.670)</u>	<u>(5.930)</u>	<u>(8.248)</u>	<u>(5.416)</u>
Saldos no fim do exercício	<u>177.476</u>	<u>156.151</u>	<u>164.777</u>	<u>166.329</u>

10. OBRIGAÇÕES POR AQUISIÇÃO DE TERRENOS

	Consolidado	
	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Permuta financeira a pagar (a)	<u>817</u>	<u>861</u>
	<u>817</u>	<u>861</u>

- (a) Aquisição de imóvel em 22 de janeiro de 2019 a Rua Barreto Leme, 2.175, Cambuí/Campinas no valor de R\$16.745 que estão sendo pagos com permuta financeira de 24% do VGV - Volume Geral de Vendas.

11. PROVISÕES PARA GARANTIAS E DEMANDAS JUDICIAIS

	Controladora		
	Riscos tributários, cíveis e trabalhistas (b)	Provisão para garantia (a)	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2023	11.601	-	11.601
Variações líquidas no período	(10.343)	-	(10.343)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	<u>1.258</u>	<u>-</u>	<u>1.258</u>
	Consolidado		
	Riscos tributários, cíveis e trabalhistas (b)	Provisão para garantia (a)	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2023	11.601	4.765	16.366
Variações líquidas no período	(10.343)	354	(9.989)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	<u>1.258</u>	<u>5.119</u>	<u>6.377</u>
Circulante em 31 de dezembro de 2024	-	1.342	1.342
Não circulante em 31 de dezembro de 2024	1.258	3.777	5.035
Circulante em 31 de dezembro de 2023	-	2.935	2.935
Não circulante em 31 de dezembro de 2023	11.601	1.830	13.431

- (a) A Companhia concede garantia sobre os imóveis com base na legislação vigente, pelo período de cinco anos. Uma provisão é reconhecida considerando a estimativa dos custos a serem incorridos no atendimento de eventuais reivindicações. A constituição da provisão para garantias é registrada na controlada ao longo da construção dos empreendimentos administrados pela Companhia e, após a entrega destes, tem início o processo de reversão da provisão de acordo com a curva de gastos históricos definidos pela área de engenharia. A prestação de serviços de assistência técnica é realizada pela controlada, e na data da prestação do serviço o custo é reconhecido no resultado na rubrica de manutenção de obras concluídas (vide nota explicativa nº 19).
- (b) São representados os processos classificados com o risco de perda provável:

	Controladora e consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Trabalhista	754	1.676
Tributário	487	443
Cível (*)	<u>17</u>	<u>9.482</u>
	<u>1.258</u>	<u>11.601</u>

Em dezembro de 2024 foi celebrado acordo no valor de R\$8.100 com o Condomínio Lindenberg Light, referente ao processo movido contra a Adolpho Lindenberg Construtora, a ser pago dentro do prazo de 1 ano. Esse processo tinha uma contingência cível anteriormente provisionada em 31 de dezembro de 2023 no montante de R\$8.507, sendo reclassificado o saldo do acordo para a rubrica de “outras contas a pagar”.

Durante o curso normal de seus negócios, a Companhia e suas controladas ficam expostas a certas contingências e riscos. A provisão é estabelecida por valores atualizados, para processos trabalhistas, cíveis e tributários em discussão nas instâncias administrativas e judiciais, com base na opinião dos consultores jurídicos da Companhia, para os casos em que a perda é considerada provável. Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia mensurou com base na avaliação de especialistas e nas condições processuais de cada ação o montante de R\$14.065 de contingências classificadas com o risco de perda possível às quais não foram provisionadas (R\$15.192 em 31 de dezembro de 2023).

12. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Certificado de recebíveis imobiliários -				
CRI (a)	7.486	8.148	7.486	22.771
Debêntures (d)	15.591	-	15.591	-
Cédula de Crédito Bancário - CCB (b)	-	-	27.602	21.632
Financiamento à construção de empreendimento SFH (c)	-	-	19.398	-
	<u>23.077</u>	<u>8.148</u>	<u>70.077</u>	<u>44.403</u>
Circulante	45	30	27.602	17.160
Não circulante	23.032	8.118	42.475	27.243

- (a) Em 22 de março de 2022, a Companhia realizou suas emissões das operações de CRI, aprovada em reunião do Conselho de Administração realizada em 18 de março de 2022. A colocação dos CRIs no mercado em série única ocorreu por meio da oferta simples de 50.000 notas comerciais com valor unitário de R\$1.000, perfazendo R\$50.000. Conforme definido nos Termos de Securitização de Créditos Imobiliários as Notas Comerciais da emissão contam com garantia representada pela alienação fiduciária de participações das cedentes fiduciárias (investidas da Controladora: SPE Bandeira, SPE Barolo, SPE Viseu). As operações de crédito de recebíveis imobiliários estão sujeitas a uma taxa de juros de 8,15% ao ano com correção monetária pelo IPCA e cujo vencimento será em parcela única em junho de 2026. No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi pago o montante de R\$662 (R\$25.651 no de 2023).

A Companhia por meio de sua controlada Lindenberg São Paulo realizou a primeira emissão de notas comerciais, para colocação privada, aprovada em reunião do Conselho de Administração realizada em 22 de setembro de 2022, que se insere no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários com consequente emissão de certificados de recebíveis imobiliários em uma única série, da 95ª emissão da VERT Companhia Securitizadora no valor de R\$15.585. Conforme definido nos Termos de Securitização de Créditos Imobiliários as Notas Comerciais da emissão contam com garantia representada pela alienação fiduciária de participação de cedente fiduciante (investida da Controladora: SPE Aosta). As operações de crédito de recebíveis imobiliários estão a uma taxa de 10,25% ao ano com correção monetária pelo IPCA e cujo vencimento será em parcela única em dezembro de 2027. Em dezembro de 2024 essa operação foi quitada.

- (b) Em 30 de novembro de 2022, a Companhia através de sua controlada Lindenberg São Paulo contraiu linha de crédito com aval Construtora Adolpho Lindenberg S.A. e Lindenberg Investimentos Ltda., de valor nominal R\$5.600, sujeitas à variação do CDI, acrescida de 3,17% ao ano e cujo vencimento será em 24 parcelas mensais com a primeira em janeiro de 2023. Em dezembro de 2024 essa operação foi quitada.

Em 22 de dezembro de 2022, a Companhia através de sua controlada Lindenberg São Paulo contraiu linha de crédito com aval Construtora Adolpho Lindenberg S.A. e Lindenberg Investimentos Ltda., de valor nominal R\$3.000, sujeitas à variação do CDI, acrescida de 3,90% ao ano e cujo vencimento será em 30 parcelas mensais com a primeira em julho de 2023.

Em 29 de maio de 2023, a Companhia através de sua controlada Lindenberg São Paulo contraiu linha de crédito com aval Construtora Adolpho Lindenberg S.A., de valor nominal R\$4.800, sujeitas à variação do CDI, acrescida de 3,28% ao ano e cujo vencimento será em 22 parcelas mensais com a primeira em julho de 2023.

Em 1º de junho de 2023, a Companhia através de sua controlada Lindenberg São Paulo contraiu linha de crédito com aval Construtora Adolpho Lindenberg S.A., de valor nominal R\$5.000, sujeitas à variação do CDI, acrescida de 4,91% ao ano e cujo vencimento será em 18 parcelas mensais com a primeira em fevereiro de 2024.

Em 19 de dezembro de 2023, a Companhia através de sua controlada Lindenberg São Paulo contraiu linha de crédito com aval Construtora Adolpho Lindenberg S.A. e Lindenberg Investimentos Ltda., de valor nominal R\$6.000, sujeitas à variação do CDI, acrescida de 2,60% ao ano e cujo vencimento será em 1 parcela com vencimento em março de 2024.

Em 27 de julho de 2024, a Companhia através de sua controlada Lindenberg São Paulo contraiu linha de crédito com aval Construtora Adolpho Lindenberg S.A., de valor nominal em moeda estrangeira USD 531 com taxa cambial contratada de dólar norte-americano de R\$5,6500. A Companhia contratou instrumentos financeiros derivativos não especulativos ("swap") visando à troca da exposição da variação cambial pela variação do CDI atrelada à remuneração do empréstimo Cédula de Crédito Bancário - CCB sujeitas à variação do CDI, acrescida de 3,66% ao ano e cujo vencimento será em 15 parcelas mensais com a primeira em outubro de 2024.

Em 13 de dezembro de 2024, a Companhia através de sua controlada SPE Aosta contraiu linha de crédito com aval Construtora Adolpho Lindenberg S.A., de valor nominal R\$17.000, sujeitas à variação do CDI, acrescida de 2,50% ao ano e cujo vencimento será em dezembro de 2025.

- (c) Financiamentos oriundos do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) destinados à construção de unidades imobiliárias do empreendimento Guarará (SPE Bari), garantidos pela hipoteca do respectivo empreendimento imobiliário financiado, de valor nominal R\$23.000. O financiamento à produção (SFH) é indexado à taxa CDI + 2,60% ao ano e cujo vencimento para liquidação será até julho de 2026.
- (d) Em 25 de setembro de 2024, a Companhia realizou emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, aprovada em reunião do Conselho de Administração realizada em 20 de setembro de 2024 com aval Lindenberg Investimentos Ltda., de valor total nominal R\$23.300, sendo R\$15.110 da primeira série integralizada em setembro de 2024, e 4 séries adicionais de R\$2.048 ainda a serem integralizadas, todas sujeitas à variação do IPCA, acrescida de juros de 8,15% ao ano e cujo vencimento será em 1 parcela com vencimento em julho de 2028.
- (e) Cláusulas contratuais restritivas

A operação do CRI OPEA possui cláusula restritiva “covenant” e a Companhia no mês de referência dezembro de 2024 (apuração abril de 2025) foi dispensada da verificação do “covenant” financeiro previsto na cláusula 6.4 dos termos de emissão de notas comerciais (conforme definido no termo de securitização), sem que isso caracterize um evento de vencimento antecipado das notas comerciais, conforme o “waiver” obtido junto ao credor. Para as demais operações de CRIs, Debêntures e SFH não há cláusulas restritivas.

O “covenant” financeiro será apurado de acordo com os seguintes critérios: DFL (Dívida Financeira Líquida) / PL $\leq$ Resultados, onde DFL = Endividamento Financeiro Bruto excluído SFH - Caixa.

Em 31 de dezembro de 2024 a dívida líquida da Companhia era de R\$121.380 e o Patrimônio Líquido de R\$37.096, resultando em um indicador de 3,3 x, sendo acima do índice previsto para o mês de referência de $\leq 1,5$ x.

O “covenant” financeiro é medido semestralmente.

Cronograma de vencimentos

A tabela a seguir apresenta o cronograma de vencimentos dos empréstimos e financiamentos classificados no passivo não circulante, existentes em 31 de dezembro de 2024:

<u>Ano de vencimento</u>	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
2026	7.441	26.884
2027	-	-
2028	<u>15.591</u>	<u>15.591</u>
Total	<u>23.032</u>	<u>42.475</u>

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

A movimentação dos empréstimos e financiamentos para o período de nove meses findo em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 é como segue:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Saldos no início do exercício	8.148	33.970	44.403	98.167
(+) Liberação	15.110	-	54.498	15.682
(-) Amortização principal	(664)	(25.651)	(30.572)	(72.207)
(+) Encargos financeiros não capitalizados	-	-	-	1.724
(+) Encargos financeiros capitalizados	1.435	3.615	4.292	5.596
(-) Juros pagos	(952)	(3.786)	(2.544)	(4.559)
Saldos no fim do exercício	<u>23.077</u>	<u>8.148</u>	<u>70.077</u>	<u>44.403</u>

13. OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS E TRIBUTÁRIAS

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
<u>Obrigações trabalhistas</u>				
Provisão para participação nos lucros (PLR)	150	200	1.450	1.160
Provisão para férias	-	-	1.718	1.716
Imposto de renda	47	46	517	485
FGTS a recolher	-	-	140	-
INSS a recolher	3	3	175	148
<u>Obrigações tributárias</u>				
RET recolher	-	-	277	38
COFINS a recolher	-	4	740	288
Contribuição social a recolher	-	-	269	110
Imposto de renda a recolher	4	1	511	141
PIS a recolher	-	1	160	62
Outros impostos	<u>1</u>	<u>3</u>	<u>256</u>	<u>318</u>
	<u>205</u>	<u>257</u>	<u>6.213</u>	<u>4.466</u>
Circulante	205	257	6.150	4.228
Não circulante	-	-	63	238

14. ADIANTAMENTO DE CLIENTES

Os recebimentos de clientes com valores superiores aos saldos das contas a receber decorrentes da venda de imóveis e a permutas, encontram-se registrados como adiantamento de clientes no passivo circulante. Adicionalmente, o saldo de permutas em 31 de dezembro de 2024 é de R\$5.163.

15. OUTRAS CONTAS A PAGAR

Refere-se substancialmente a acordo de pagamentos de processos judiciais, conforme descrito a seguir:

- a) No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foi provisionado o montante de R\$2.568, incluindo a quitação dos honorários de sucumbência referente ao processo movido pela Associação de Proprietários do Residencial Terras de Santa Cruz contra a Terra Azul Marketing Imobiliário Ltda. ("Terra Azul"), onde a Companhia foi condenada de forma solidária. A Companhia concordou em efetuar o pagamento do acordo, registrado na rubrica de "Outras contas a pagar" mediante compromisso da Terra Azul em reembolsá-la, após a quitação do acordo em 50 parcelas corrigidas pelo IPCA + 10% a.a., tendo como garantia terrenos localizados na cidade de Luiz Correia, Piauí. O ativo de reembolso no mesmo montante do valor a ser pago foi registrado na rubrica de "Demais ativos" no ativo não circulante.
- b) Conforme mencionado na nota explicativa nº 11, em dezembro de 2024 foi celebrado acordo no valor de R\$8.100 com o Condomínio Lindenberg Light, referente ao processo movido contra a Adolpho Lindenberg Construtora, a ser pago dentro do prazo de 1 ano.

16. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

A reconciliação da despesa com imposto de renda e contribuição social correntes é como segue:

A Administração não registrou impostos diferidos ativos sobre a base prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social acumulada, no montante de R\$26.518 em 31 de dezembro de 2024 (R\$19.556 em 31 de dezembro de 2023) na Controladora por não haver perspectiva de resultados tributáveis futuros.

	Controladora	
	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	7.950	9.678
Alíquota nominal	<u>34%</u>	<u>34%</u>
Imposto a alíquota nominal	(2.703)	(3.291)
Ajustes:		
Equivalência patrimonial	8.650	9.522
Adições e exclusões permanentes, líquido	(2.081)	(1.910)
Adições e exclusões temporárias, líquido	3.108	(286)
Crédito fiscal sobre a base de prejuízos fiscais e diferenças temporárias não constituído	<u>(6.974)</u>	<u>(4.035)</u>
Despesa do imposto de renda e contribuição social	<u>=</u>	<u>=</u>

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Receita de Incorporação Imobiliária	55.020	68.919
Alíquota nominal	1,92%	1,92%
Regime especial de tributação (RET)	(1.056)	(1.323)
Receita de prestação de serviços	24.052	32.749
Alíquota nominal	10,88%	10,88%
Lucro presumido	(2.617)	(3.563)
Total lucro presumido	(2.617)	(3.563)
Total imposto RET + Lucro Presumido	(3.673)	(4.886)
Outros	2.175	2.166
Despesa do imposto de renda e contribuição social no resultado	(1.498)	(2.720)
Composição da despesa no resultado:		
Corrente	(994)	(2.313)
Diferido	(504)	(407)

17. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

17.1. Capital social

O capital social da Companhia em 31 de dezembro de 2024 é de R\$26.310 (R\$13.153 em 31 de dezembro de 2023), totalmente integralizado, representado por 3.721.065 ações ordinárias, sem valor nominal. As ações possuem as seguintes características:

Ação ordinária

As ações ordinárias conferem o direito a um voto nas Assembleias Gerais ou o direito ao voto múltiplo nos casos e na forma previstos em lei. As ações ordinárias conferem direito ao recebimento de dividendos.

Conforme Ata de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de 15 de abril de 2024 foi aprovado o aumento do Capital Social da Companhia, no valor de R\$13.153, sem a emissão de novas ações, mediante capitalização de reserva de lucros. Assim o capital social passou de R\$13.153 para R\$26.306.

Conforme Ata de Reunião do Conselho de Administração, de 18 de dezembro de 2024 foi aprovado o aumento do capital social da Companhia, dentro do limite do capital autorizado, em decorrência do exercício de Bônus de Subscrição por acionista da Companhia, no montante total de R\$4 com consequente emissão de 94 novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal. Em função do referido aumento, o capital social da Companhia passou de R\$26.306 dividido em 3.720.971 ações ordinárias para R\$26.310 dividido em 3.721.065 ações ordinárias.

Em 31 de dezembro de 2024, a composição das ações ordinárias da Companhia está demonstrada da seguinte forma:

<u>Acionistas</u>	<u>Ações ordinárias</u>	<u>Capital votante - %</u>
Lindenberg Investimentos Ltda.	3.267.735	87,82%
Marcos Ribeiro Simon	226.538	6,09%
Outros acionistas	<u>226.792</u>	<u>6,09%</u>
	<u>3.721.065</u>	<u>100%</u>

17.2. Destinação dos lucros

No fim do exercício social é constituída a título de reserva legal, 5% do lucro líquido do exercício até que atinja o montante de 20% do capital social da Companhia. Após a constituição da reserva, a participação proporcional de 25% do lucro remanescente será destinada a dividendos. A destinação de lucro líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a ser aprovada em Assembleia de Acionistas é como segue:

	<u>31/12/2024</u>
Lucro líquido do exercício	7.950
Reserva legal - 5%	<u>(398)</u>
Lucro líquido após constituição da reserva Legal	7.552
Dividendos mínimos obrigatórios - 25%	<u>(1.888)</u>
Retenção de lucros - Lucros a disposição da assembleia	<u>5.664</u>

17.3. Resultado por ação

Em atendimento ao pronunciamento técnico CPC 41 (IAS 33) - Resultado por Ação (aprovado pela Deliberação CVM nº 636/2010 - Resultado por ação), a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o resultado por ação para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023. O cálculo básico por ação é feito por meio da divisão do lucro líquido do exercício pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício.

O lucro por ação diluído é calculado por meio da divisão do lucro líquido atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o período mais a quantidade média ponderada de ações ordinárias que seriam emitidas na conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídas em ações ordinárias.

Os quadros a seguir apresentam os dados de resultado e ações utilizadas no cálculo do lucro por ação básico e diluído:

	<u>Controladora</u>	
	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Lucro líquido do exercício	7.950	9.678
Média ponderada das ações ordinárias e preferenciais em circulação	<u>3.720.979</u>	<u>3.720.971</u>
Lucro líquido do exercício por ação - básico e diluído, em R\$	<u>2,14</u>	<u>2,60</u>

18. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

A receita líquida para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 possui a seguinte composição:

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Receita de imóveis vendidos	10	-	54.279	70.010
(-) Ajuste a valor presente	-	-	741	(1.076)
(-) Impostos s/ vendas de imóveis (a)	(9)	-	(502)	(2.120)
	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>54.518</u>	<u>66.814</u>
Receita de serviços prestados (b)	-	-	21.002	31.389
Receita de assistência técnica	-	-	3.010	1.361
(-) Impostos sobre serviços (a)	-	-	(3.381)	(3.852)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>20.631</u>	<u>28.898</u>
	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>75.149</u>	<u>95.712</u>

- (a) Os impostos incidentes sobre as receitas são: Programa de Integração Social - PIS, Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS, Imposto Sobre Serviços - ISS, INSS sobre faturamento e RET - Regime Especial de Tributação, Lei nº10.931/2004.
- (b) Contas a receber de clientes decorrentes de serviços de empreitada global, taxa de administração de obras, assistência técnica e comissão de vendas e foram contratados a taxas que variam de 8% a 9% do custo das obras.

19. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Aplicações financeiras	72	124	477	1.482
Variação monetária ativa	48	1.606	276	1.050
Juros ativos	50	224	182	1.772
Impostos sobre receita financeira	-	(27)	(5)	(37)
Total das receitas financeiras	<u>170</u>	<u>1.927</u>	<u>930</u>	<u>4.267</u>
Variação monetária passiva	(495)	-	(919)	-
Despesas bancárias	(1)	1	(843)	(375)
Juros passivos	-	(133)	(2.235)	(3.276)
Resultado para investidores com SCP	<u>(6.122)</u>	<u>(5.619)</u>	<u>(6.122)</u>	<u>(5.619)</u>
Total das despesas financeiras	<u>(6.618)</u>	<u>(5.751)</u>	<u>(10.119)</u>	<u>(9.270)</u>
Resultado financeiro, líquido	<u>(6.448)</u>	<u>(3.824)</u>	<u>(9.189)</u>	<u>(5.003)</u>

20. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Unidades imobiliárias vendidas	(27)	-	(39.347)	(48.419)
Pessoal	(663)	(680)	(24.636)	(23.362)
Custos com incorporação	-	-	(3.846)	(1.223)
Serviços de terceiros	(2.036)	(1.487)	(3.726)	(2.736)
Pró-labore	(2.535)	(2.645)	(3.363)	(3.415)
Despesas com depreciação e amortização	(1.518)	(326)	(2.089)	(704)
Despesas comerciais	-	-	(1.789)	(854)
Perdas com processo judicial	(916)	(2.762)	(1.703)	(4.372)
Provisão para garantia de obra	-	-	(1.363)	(1.242)
Manutenção de obra concluída	(2)	342	(1.305)	(450)
Perda de crédito a receber	(1.200)	(1.994)	(1.200)	(1.994)
Despesas de consumo	(1)	-	(977)	(531)
Despesas de informática	(3)	(4)	(694)	(633)
Despesas com instalações	(1)	-	(682)	(671)
Despesas com stand e decorado	-	-	(617)	(513)
Publicidade e propaganda	-	-	(415)	(847)
Comissões	-	-	(239)	(462)
Brindes e confraternizações	-	-	(217)	(8)
Despesas com tributos e taxas	(16)	(58)	(170)	(160)
Viagens e estadia	(15)	(14)	(153)	(116)
Despesas com publicação	(72)	(88)	(92)	(93)
Despesas com comunicação	-	-	(77)	(63)
Seguros	(8)	(9)	(59)	(59)
Despesas gerais	-	-	(25)	(33)
Reembolso de despesas	-	-	-	5
Perdas com investimentos	-	-	13	-
Resultado na compra de investimentos	-	-	932	-
Outras receitas (despesas), líquidas (a)	4.398	-	4.203	-
Provisão para contingências	2.242	1.152	2.242	1.152
	<u>(2.373)</u>	<u>(8.573)</u>	<u>(81.394)</u>	<u>(91.803)</u>
Classificados como:				
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços Prestados	(27)	-	(55.021)	(62.938)
Despesas administrativas e gerais	(5.544)	(6.524)	(27.261)	(24.139)
Despesas comerciais	-	-	(3.059)	(2.677)
Outras receitas (despesas) operacionais, Líquidas	3.198	(2.049)	3.947	(2.049)
	<u>(2.373)</u>	<u>(8.573)</u>	<u>(81.394)</u>	<u>(91.803)</u>

(a) Refere-se aos ganhos na distribuição desproporcional da coligada direta EZCAL Participações Ltda.

21. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

21.1. Considerações sobre riscos

Riscos de crédito e de realização

Esses riscos são administrados por normas específicas de análise de crédito e estabelecimento de limites de exposição por cliente. Adicionalmente, há análises específicas e normas para aplicações em instituições financeiras e tipos de investimentos ofertados no mercado financeiro.

Risco de taxa de juros

As receitas e despesas da Companhia são afetadas pelas mudanças nas taxas de juros devido aos impactos que essas alterações têm nas despesas de juros provenientes dos instrumentos de dívida com taxas variáveis.

Risco de liquidez

A Companhia gerencia o risco de liquidez efetuando uma administração baseada em fluxo de caixa, mas ainda pode depender, embora de forma reduzida de obtenção de empréstimos com terceiros e com o acionista controlador para seu equilíbrio financeiro. Eventuais descasamentos entre ativos e passivos são constantemente monitorados.

Subscrição de bônus

Em 25 de julho de 2022, houve a formalização a homologação da emissão e atribuição de 3.720.752 bônus de subscrição (3.336.890, foram cedidos pela Lindenberg Investimentos Ltda. para EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. (vide nota explicativa nº 2.d)(ii)), na forma escritural e nominativa, como vantagem adicional aos subscritores das ações do aumento de capital, de modo que, para cada 1 (uma) nova ação ordinária subscrita, foram entregues 2 (dois) bônus de subscrição. Os bônus de subscrição foram emitidos e creditados em nome dos subscritores. A Companhia realiza anualmente a avaliação da operação e não identificou o impacto contábil da transação nas demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023. Conforme mencionado na nota explicativa nº 17.1, foi exercido Bônus de Subscrição por acionista da Companhia, no montante total de R\$4 com consequente emissão de 94 novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal. Conforme mencionado na nota explicativa nº 26 - Eventos Subsequentes, a EZTEC efetuou em janeiro de 2025 o exercício de 3.267.735 bônus de subscrição de ações.

21.2. Valorização dos instrumentos financeiros

Valor de mercado dos instrumentos financeiros

Caixa e equivalentes de caixa (caixa, bancos e aplicações financeiras) e saldo a receber de clientes são considerados instrumentos financeiros cujos valores de mercado são substancialmente similares aos saldos contábeis. O saldo a receber de clientes é atualizado a índices contratuais praticados no mercado.

Os juros sobre os financiamentos estão na média praticada atualmente pelo mercado e os saldos estão sendo atualizados de acordo com os contratos firmados.

21.3. 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 idênticos ou passivos.
- 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).
- Nível 3: “inputs” para o ativo ou passivo que não são baseados em variáveis observáveis de mercado (“inputs” não observáveis).

		Controladora		Consolidado		
	Hierarquia	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	Mensuração
Caixa e equivalentes de caixa (nota explicativa nº 4)	Nível 2	574	1.196	6.868	7.435	(*)
Contas a receber de clientes (nota explicativa nº 5)	Nível 3	-	-	43.948	22.007	(**)
Contas a receber de partes relacionadas (nota explicativa nº 8.2)	Nível 3	1.050	-	1.180	130	(**)
Demais ativos	Nível 3	74	692	3.945	1.590	(**)
		1.698	1.888	55.941	31.162	
Empréstimos e financiamentos (nota explicativa nº 12)	Nível 3	23.077	8.148	70.077	44.403	(**)
Fornecedores	Nível 3	454	161	3.286	2.714	(**)
Arrendamentos a pagar	Nível 3	-	-	155	323	(**)
Obrigação por aquisição de terrenos (nota explicativa nº 10)	Nível 3	-	-	817	861	(**)
Obrigação com parceiros em empreendimentos (nota explicativa nº 8.4)	Nível 3	21.293	31.450	21.293	31.450	(**)
Débitos com partes relacionadas (nota explicativa nº 8.3)	Nível 3	86.095	73.719	77.569	64.417	(**)
						(**)
Outras contas a pagar	Nível 3	8.154	54	10.626	122	(**)
		139.073	113.532	183.823	144.290	

(*) Valor justo por meio do resultado.

(**) Custo amortizado.

21.4. Operações com instrumentos derivativos

Em 25 de julho de 2024, a Companhia e suas controladas possuíam operações de derivativos, sendo que a política da Companhia não participar de quaisquer negociações de derivativos para fins especulativos.

A Companhia contratou instrumentos financeiros derivativos não especulativos (“swap”) visando à troca da exposição da variação cambial pela variação do CDI atrelada à remuneração do empréstimo Cédula de Crédito Bancário - CCB (Banco Safra), conforme demonstrado a seguir:

Tipo de instrumento	Data de início	Data de vencimento	Nocional R\$ (mil)	Taxa ativa	Taxa passiva	Valor justo		
						Ponta ativa	Ponta passiva	R\$ (mil)
“Swap”	07/2024	01/2026	3.000	5,6500 (dólar)	3,66% +CDI	2.211	(2.413)	(105)

O valor justo da operação de “Swap”, totaliza uma perda de R\$105 e está registrado na rubrica de instrumentos financeiros derivativos.

Análise da sensibilidade das aplicações financeiras

Os principais riscos atrelados às operações da Companhia estão ligados à variação do CDI adicionado aos juros divulgados na nota explicativa nº 4 para capital de giro e pela variação do Índice Nacional de Custo da Construção - INCC (Fonte: Fundação Getúlio Vargas - FGV) até a entrega das chaves e posteriormente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M (Fonte: Fundação Getúlio Vargas - FGV) incidentes no contas a receber por venda de imóveis, divulgados na nota explicativa nº 5.

Com a finalidade de verificar a sensibilidade dos indexadores nas aplicações e contas a receber por venda de imóveis ao qual a Companhia está exposta, foram definidos três cenários diferentes. Com base nas taxas do CDI, IGP-M e INCC vigentes em 31 de dezembro de 2024 (Fonte: (1) Brasil_Proj_Macro_Bradesco_jan25 (27.01.2025) (2) Brasil_Proj_Macro_Itau_jan25 (27.01.2025)), foi definido o cenário provável para um período de 12 meses e a partir deste calculadas variações de 25% e 50%.

Análise da sensibilidade dos instrumentos financeiros

Em 31 de dezembro de 2024, o saldo consolidado dos instrumentos financeiros apresenta a seguinte composição em relação à taxa de juros e IGPM:

	<u>Risco</u>	<u>Valor base</u>	<u>Cenário</u> -50%	<u>Cenário</u> -25%	<u>Cenário provável</u> <u>(valor contábil</u> <u>projetado)</u>	<u>Cenário</u> 25%	<u>Cenário</u> 50%
Aplicações financeiras	CDI (a.a.)		7,42%	11,12%	14,83%	18,54%	22,25%
Posição contábil em 31/12/2024 - R\$6.650		6.650	493	740	986	1.233	1.479
Contas a receber (líquido de AVP) por venda de imóveis em construção	INCC-M (a.a.)		3,15%	4,73%	6,30%	7,88%	9,45%
Posição contábil em 31/12/2024 - R\$18.017		18.017	568	851	1.135	1.419	1.703
Contas a receber por venda de imóveis concluídos	IGP-M (a.a.)		2,70%	4,05%	5,40%	6,75%	8,10%
Posição contábil em 31/12/2024 - R\$19.562		19.562	528	792	1.056	1.320	1.585
Empréstimos e financiamentos	CDI (a.a.)		7,42%	11,12%	14,83%	18,54%	22,25%
Posição contábil em 31/12/2024 - R\$70.077		70.077	5.196	7.794	10.392	12.991	15.589
Permuta financeira	INCC-M (a.a.)		3,15%	4,73%	6,30%	7,88%	9,45%
Posição contábil em 31/12/2024 - R\$817		817	26	39	51	64	77

22. SEGUROS

A Companhia adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade.

As coberturas de seguros em 31 de dezembro de 2024 estão demonstradas a seguir:

- (a) Riscos de engenharia - R\$766.757.
- (b) Responsabilidade cível - R\$70.894 - cobertura por danos materiais e corporais causados involuntariamente a terceiros decorrentes da execução da obra, instalações e montagens no local objeto do seguro.
- (c) Riscos patrimoniais - R\$3.000.
- (d) Seguro Fiança Locatícia - R\$568.
- (e) Seguro de Responsabilidade Civil de Administradores, Diretores e/ou Conselheiros - D&O - R\$15.000.

23. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

Para fins de análise e gerenciamento das operações, a Companhia é dividida em unidades de negócio, com base em vendas de imóveis e serviços, com dois segmentos operacionais sujeitos à divulgação de informações. As principais características para cada segmento são:

- Segmento de prestação de serviços - A Companhia realiza a atividade de prestação de serviço por empreitada ou administração, gerenciamento da obra e execução e acompanhamento dos serviços relativos à assistência técnica. As receitas de prestação de serviços são reconhecidas com base no estágio de execução das obras (medição financeira).
- Segmento de vendas de imóveis - A Companhia realiza vendas de unidades imobiliárias, residenciais de alto e médio padrão, no qual a receita é reconhecida pelo método de apropriação imobiliária.

A Companhia desenvolve suas operações exclusivamente em território nacional e, devido às características do negócio não existe concentração de prestação de serviços em determinados clientes.

Demonstração do resultado por segmento - Consolidado

	31/12/2024			31/12/2023		
	Prestação de serviços	Incorporação imobiliária	Consolidado	Prestação de serviços	Incorporação imobiliária	Consolidado
Receita bruta	24.012	55.020	79.032	32.750	72.720	105.570
(-) Deduções	(2.900)	(983)	(3.883)	(3.762)	(5.997)	(9.759)
Receita líquida	21.112	54.037	75.149	28.988	66.723	95.712
Custos	(11.606)	(43.415)	(55.021)	(13.198)	(49.740)	(62.938)
Outras receitas (despesas) operacionais	(21.728)	(4.645)	(26.373)	(25.077)	(3.788)	(28.865)
Equivalência patrimonial	(12.831)	37.713	24.882	(2.375)	15.867	13.492
Resultado financeiro	(156)	(9.033)	(9.189)	85	(5.088)	(5.003)
Imposto de renda e contribuição social	(968)	(530)	(1.498)	(2.300)	(419)	(2.720)
Lucro (prejuízo) líquido	(26.176)	34.126	7.950	(13.876)	23.554	9.678
Ativo total consolidado	171.261	72.408	243.669	156.171	62.135	218.306
Passivo total consolidado	145.421	61.152	206.573	127.014	60.261	187.276
Patrimônio líquido	25.840	11.256	37.096	29.157	1.873	31.030

24. RECEITA DE VENDA DE IMÓVEIS A APROPRIAR E CUSTOS ORÇADOS DE IMÓVEIS VENDIDOS A APROPRIAR

Em atendimento aos parágrafos 20 e 21 do ICPC 02 e ao ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, o resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido, assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas demonstrações anuais da Companhia, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas. As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades imobiliárias vendidas não estão refletidos nas demonstrações anuais:

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Promitentes de vendas de unidades imobiliárias	35.394	16.142
Total a receber	35.394	16.142
a - (+) Receita de Vendas Contratadas	596.809	464.245
b - (-) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas	(584.059)	(432.431)
Receita de Vendas a Apropriar (a - b)	12.750	31.814
<u>(=) Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas</u>		
a - (+) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	418.395	325.503
b - (-) Custo de construção Incorridos	(407.842)	(299.487)
(=) Custo Orçado a Apropriar no Resultado (a - b)	10.553	26.016
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	97%	91%
Margem operacional (Custo Orçado a Apropriar/ Receita de Vendas a apropriar)	17%	18%
Custo Orçado a Apropriar em Imóveis a comercializar:		
a - Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	17.693	121.636
b - Custo de construção Incorridos	(16.629)	(117.545)
Custo Orçado a Apropriar em Imóveis a comercializar sem encargos financeiros (a - b)	1.064	4.091

Compromissos com a aquisição de terrenos

Em 31 de dezembro de 2024 não há saldo de compromissos com aquisição de terrenos.

Compromissos com fornecedores

Os principais compromissos com fornecedores referem-se ao desenvolvimento dos empreendimentos, principalmente os relacionados as obrigações de construção da Companhia (Controladora e consolidado) e suas e coligadas. O montante e fluxo estimado de desembolso referente aos empreendimentos em 31 de dezembro de 2024 é de R\$14.526 para o período de 1º de janeiro de 2025 até 31 de dezembro de 2025 (em 31 de dezembro de 2023 R\$27.360 para 2024 e R\$5.982 para 2025).

25. TRANSAÇÕES QUE NÃO AFETAM CAIXA

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, a Companhia teve transações que não representam desembolso de caixa e, portanto, não foram apresentadas nas demonstrações do fluxo de caixa, conforme abaixo:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Encargos financeiros capitalizados	10.977	7.580	13.834	9.561
Reclassificação de provisão para riscos para outras contas a pagar	8.100	-	8.100	

26. EVENTOS SUBSEQUENTES

Conforme comunicado ao mercado divulgado em 31 de janeiro de 2025, a Companhia recebeu correspondência da EZTEC Empreendimentos e Participações S.A. ("EZTEC") informando, em cumprimento ao art. 12 da Resolução CVM nº 44/2021, que a EZTEC subscreveu 3.267.735 (três milhões, duzentos e sessenta e sete mil, setecentas e trinta e cinco) ações ordinárias de emissão da Companhia, representativas de 46,7567% do seu capital social, no âmbito do aumento de capital da Companhia aprovado pela assembleia geral extraordinária realizada em 31 de janeiro de 2025 ("Aumento de Capital"), que deu cumprimento ao exercício de 3.267.735 (três milhões, duzentos e sessenta e sete mil, setecentas e trinta e cinco) bônus de subscrição de ações da Companhia emitidos no âmbito do aumento de capital da Companhia aprovado em 28 de abril de 2022 então detidos pela EZTEC. O aumento de capital realizado em 31 de janeiro de 2025 com a emissão de 3.267.735 ações no valor total de R\$129.794, ou seja, R\$39,72 por ação, tendo sido integralizado com a totalidade das ações detidas pela EZTEC na coligada EZCAL que passará a ser consolidada pela Companhia a partir de 1º de fevereiro de 2025 e com parte dos mútuos detidos pela EZTEC junto a Companhia. Nos termos da comunicação enviada, a EZTEC informou, ainda, que: (i) é sociedade devidamente constituída e regida pela lei brasileira, estando inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº 08.312.229/0001-73; (ii) a subscrição das ações no âmbito do Aumento de Capital está inserida no contexto da combinação de negócios por meio da qual a EZTEC se tornou co-controladora da Companhia, em conjunto com a Lindenberg Investimentos Ltda. ("Lindenberg Investimentos"), não havendo, neste momento, intenção de adquirir participação adicional àquela decorrente do Aumento de Capital; (iii) não possui quaisquer debêntures ou títulos emitidos pela Companhia conversíveis em ações ou que garanta direito de subscrição ou aquisição de ações emitidas pela Companhia; e (iv) em 17 de dezembro de 2024, celebrou acordo de acionistas da Companhia com a Lindenberg Investimentos, que, dentre outras matérias, regula o exercício de direito de voto na Companhia e transferência de valores mobiliários de emissão da Companhia.