
Altre Empreendimentos e Investimentos Imobiliários S.A.

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



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos Administradores e Acionistas
Altre Empreendimentos e Investimentos
Imobiliários S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais da Altre Empreendimentos e Investimentos Imobiliários S.A. ("Companhia"), 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, assim como as demonstrações financeiras consolidadas da Altre Empreendimentos e Investimentos Imobiliários S.A. e suas controladas ("Consolidado"), que compreendem o balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia e da Companhia e suas controladas em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa, bem como 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, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Conforme descrito na notas explicativas 1.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.



Altre Empreendimentos e Investimentos
Imobiliários S.A.

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado

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

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

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, 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 administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia e suas controladas, em seu conjunto, continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas, em seu conjunto, ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia 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 detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte 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:



Altre Empreendimentos e Investimentos
Imobiliários S.A.

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas, em seu conjunto. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas, em seu conjunto, a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras 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 uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e revisão do trabalho de auditoria realizado para os propósitos da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Curitiba, 7 de abril de 2025

PricewaterhouseCoopers
PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/F-6

Gabriel Pintarelli Fialho
Contador CRC 1PR066300/O-1



Demonstrações financeiras
individuais e consolidadas e relatório
dos auditores independentes

31 de dezembro de 2024

Índice

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Balço patrimonial.....	3
Demonstração do resultado	4
Demonstração do resultado abrangente.....	5
Demonstração consolidada das mutações do patrimônio líquido	6
Demonstração dos fluxos de caixa	7
Demonstração do valor adicionado.....	8

Considerações gerais

1 Apresentação das demonstrações financeiras	9
1.1 Base de apresentação	9
1.2 Consolidação.....	9
1.3 Moeda funcional e de apresentação	10
2 Mudanças nas práticas contábeis e divulgações	11

Riscos

3 Estimativas e julgamentos contábeis críticos	13
4 Gestão de risco socioambiental.....	14
5 Gestão de risco financeiro	14
5.1 Fatores de risco financeiro	14
5.1.1 Estimativa do valor justo	15
5.1.2 Demonstrativo da análise de sensibilidade	16
6 Instrumentos financeiros por categoria	17
7 Qualidade dos créditos dos ativos financeiros	18

Ativo

8 Caixa e equivalentes de caixa	18
9 Aplicações financeiras.....	18
10 Contas a receber de clientes.....	19
11 Estoque de imóveis para comercialização	20
12 Tributos a recuperar	21
13 Partes relacionadas.....	21
14 Instrumentos financeiros – ações.....	22
15 Investimentos	23
16 Propriedade para investimento	27
17 Arrendamento	27

Passivo e patrimônio líquido

18 Financiamentos	29
19 Impostos diferidos.....	30
20 Provisões judiciais.....	32
21 Patrimônio líquido	32

Resultado

22 Receita líquida	34
23 Abertura do resultado por natureza	35
24 Resultado financeiro líquido	36

Informações suplementares

25 Seguros	36
------------------	----

Balço patrimonial
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma



Ativo	Nota	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	8	114.050	69.993	188.216	121.145
Aplicações financeiras	9	7.310	4.718	8.945	15.506
Contas a receber pela venda de terrenos e aluguéis	10	5.182	23	7.443	7.874
Estoque de imóveis para comercialização	11				367.142
Tributos a recuperar	12	2.266	4.206	2.862	4.728
Dividendos e juros sobre capital próprio a receber	13	1.904	6.538	1.904	
Outros ativos		221	104	3.156	2.260
		130.933	85.582	212.526	518.655
Total do ativo circulante		130.933	85.582	212.526	518.655
Não circulante					
Aplicações financeiras	9			144.358	1.340
Instrumentos financeiros – ações	14			89.860	57.127
Contas a receber pela venda de terrenos e aluguéis	10			24.277	22.317
Estoque de imóveis para comercialização	11			372.709	
Outros ativos				92	92
				631.296	80.876
Investimentos	15	710.442	516.116	6.678	11.253
Propriedades para investimento	16	535.089	300.338	535.089	301.402
Imobilizado		695	695	776	977
Intangível					
Direitos de uso	17 (a)			1.049	
Total do ativo não circulante		1.246.226	817.149	1.174.888	394.508
Total do ativo		1.377.159	902.731	1.387.414	913.163
Passivo	Nota	2024	2023	2024	2023
Circulante					
Arrendamentos	17 (b)			512	
Fornecedores		2.580	602	3.134	755
Salários e encargos sociais		6.320	3.611	6.320	3.611
Tributos a recolher		486	445	1.808	2.060
Tributos diferidos	19			150	193
Dividendos e juros sobre capital próprio a pagar	13	6.772	6.379	6.772	6.379
Provisões	20		1.882		3.181
Outros passivos		28	117	93	117
		16.186	13.036	18.789	16.296
Total do passivo circulante		16.186	13.036	18.789	16.296
Não circulante					
Financiamentos	18	427.885	229.877	427.885	229.877
Arrendamentos	17 (b)			588	
Imposto de renda e contribuição social diferidos	19 (b)	33.384	33.384	40.449	40.556
Outros passivos		2.101	592	2.100	592
Total do passivo não circulante		463.370	263.853	471.022	271.025
Total do passivo		479.556	276.889	489.811	287.321
Patrimônio líquido					
Capital social	21	722.779	492.011	722.779	492.011
Reserva de lucros		136.702	135.440	136.702	135.440
Ajustes de avaliação patrimonial		38.122	(1.609)	38.122	(1.609)
Patrimônio líquido atribuído aos acionistas controladores		897.603	625.842	897.603	625.842
Total do patrimônio líquido		897.603	625.842	897.603	625.842
Total do passivo e do patrimônio líquido		1.377.159	902.731	1.387.414	913.163

Demonstração do resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma



	Nota	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
Operações continuadas					
Receita líquida proveniente da venda de imóveis e aluguéis	22	24.580	16.468	61.245	52.775
Custo dos imóveis vendidos e aluguéis	23	(3.278)	(6.020)	(5.442)	(7.419)
Lucro bruto		21.302	10.448	55.803	45.356
Receitas (despesas) operacionais					
Com vendas	23	(173)		(751)	
Gerais e administrativas	23	(37.794)	(27.784)	(44.021)	(29.437)
Outros resultados operacionais		(5.983)	(275)	(5.745)	(1.211)
		(43.950)	(28.059)	(50.517)	(30.648)
Lucro (prejuízo) operacional antes das participações societárias e do resultado financeiro		(22.648)	(17.611)	5.286	14.708
Resultado de participações societárias					
Equivalência patrimonial	15	23.401	33.690	168	1.239
		23.401	33.690	168	1.239
Resultado financeiro líquido					
	24				
Receitas financeiras		8.627	10.896	17.427	15.929
Despesas financeiras		(7.725)	(118)	(14.240)	(132)
		902	10.778	3.187	15.797
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social das operações continuadas		1.655	26.857	8.641	31.744
Imposto de renda e contribuição social					
	19 (a)				
Corrente				(6.836)	(5.170)
Diferido				(150)	283
				(6.986)	(4.887)
Lucro líquido das operações continuadas		1.655	26.857	1.655	26.857
Quantidade de ações, em milhares					
Lucro básico e diluído por lote de mil ações		722.779	491.970	722.779	491.970
		0,00	0,05	0,00	0,05

Demonstração do resultado abrangente
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma



	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Lucro líquido do exercício	1.655	26.857	1.655	26.857
Outros componentes do resultado abrangente a serem classificados no resultado				
Participação em outros resultados abrangentes das investidas	(467)		(467)	
Variação cambial de investidas no exterior	40.198	(1.609)	40.198	(1.609)
Total do resultado abrangente do exercício	41.386	25.248	41.386	25.248

Demonstração das mutações no patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro
 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma



	Reservas de lucros					Ajustes de avaliação patrimonial	Patrimônio líquido
	Nota	Capital social	Legal	Retenção	Lucros Retidos		
Em 1 de janeiro de 2023		425.470	5.462	103.411			534.343
Resultado abrangente do exercício							
Lucro líquido (prejuízo) do exercício					26.857		26.857
Outros componentes do resultado abrangente						(1.609)	(1.609)
					26.857	(1.609)	25.248
Contribuições e distribuições para acionistas							
Dividendos mínimos obrigatórios					(6.379)		(6.379)
Destinação do lucro líquido do exercício							
Constituição de reservas	21		1.343	19.135	(20.478)		
Reversão de dividendos mínimos obrigatórios de períodos anteriores				6.089			6.089
Aumento de capital	21	66.541					66.541
Total de distribuições para acionistas		66.541	1.343	25.224	(26.857)		66.251
Em 31 de dezembro de 2023		492.011	6.805	128.635		(1.609)	625.842
Em 1 de janeiro de 2024		492.011	6.805	128.635		(1.609)	625.842
Resultado abrangente do exercício							
Lucro líquido (prejuízo) do exercício					1.655		1.655
Outros componentes do resultado abrangente						39.731	39.731
					1.655	39.731	41.386
Contribuições e distribuições para acionistas							
Constituição de reservas					(393)		(393)
Dividendos mínimos obrigatórios	21				(83)		
Constituição de reserva legal			83				
Lucros retidos				1.179	(1.179)		
Aumento de capital	21	230.768					230.768
Total de distribuições para acionistas		230.768	83	1.179	(1.655)		230.375
Em 31 de dezembro de 2024		722.779	6.888	129.814		38.122	897.603

Demonstração dos fluxos de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro
 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma



	Nota	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais					
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		1.655	26.857	8.641	31.744
Ajustes de itens que não representam alteração de caixa e equivalentes de caixa					
Juros, variações monetárias e cambiais		28.629	(118)	4.341	(281)
Valor justo - Instrumentos financeiros ações	14			2.792	
Provisão para distratos				547	1.018
Equivalência patrimonial	15	(23.401)	(33.690)	(168)	(1.239)
Depreciação e amortização	23			288	809
Rendimento de aplicações financeiras		(8.463)	(11.234)	(16.904)	(16.050)
		(1.580)	(18.185)	(463)	16.001
Decréscimo (acrécimo) em ativos					
Aplicações financeiras	24	5.871	12.842	(105.179)	5.530
Contas a receber pela venda de terrenos e aluguéis	10	(5.159)	(23)	(2.076)	459
Estoque de imóveis para comercialização	11			(5.567)	63
Tributos a recuperar	12	1.940	(2.252)	1.866	(2.715)
Demais créditos e outros ativos		359	(97)	40.311	1.356
Acrécimo (decrécimo) em passivos					
Fornecedores		1.978	318	2.240	471
Salários e encargos sociais		2.709	743	2.709	743
Tributos a recolher	19	336	(79)	594	(708)
Demais obrigações e outros passivos		(462)	(2.418)	(1.697)	(1.271)
Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais		5.992	(9.151)	(67.262)	19.929
Pagamento de imposto de renda e contribuição social	19			(7.387)	(4.753)
Caixa gerado (aplicado) nas atividades operacionais		5.992	(9.151)	(74.649)	15.176
Fluxo de caixa das atividades de investimento					
Recebimento de dividendos		66.933	19.000	990	
Construção de propriedades para investimento		(66.143)		(65.079)	(1.064)
Aporte de capital		(1.626)	(18.646)	(45)	(3.510)
Redução de capital		1.427		1.427	
Aquisição de instrumento financeiro - ações	14			(26.357)	(57.127)
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento		591	354	(89.064)	(61.701)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento					
Captações de recursos	18		17.076		17.076
Aumento de capital	21 (a)	37.474	15.123	230.768	66.541
Custos das captações de recursos	18		(9.760)		(9.760)
Liquidação de contratos de arrendamento				(46)	
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento		37.474	22.439	230.722	73.857
Acrécimo em caixa e equivalentes de caixa		44.057	13.642	67.009	27.289
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		69.993	56.351	121.145	95.465
Efeito de oscilações nas taxas cambiais				62	(1.609)
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício		114.050	69.993	188.216	121.145
Principais transações que não afetaram caixa					
Aumento de capital via aporte	21 (a)	193.294	51.418		
Aporte de capital na Altre LLC		(193.294)	(51.418)		
Aquisição de propriedades para investimento		(168.608)	(205.291)	(168.608)	(205.291)
Integralização de adiantamento para futuro aumento de capital - Residencial Figueira			1.200		1.200
Deliberação de dividendos mínimos obrigatórios	20 (b)	(393)	(6.379)		(6.379)
Reversão de dividendos			6.089		6.089
Adoção inicial do IFRS 16	17 (a)			1.136	

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
Receitas					
Receita bruta		27.085	18.147	71.418	60.690
		27.085	18.147	71.418	60.690
Insumos adquiridos de terceiros					
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros		(13.164)	(15.393)	(26.812)	(22.288)
Outros resultados operacionais		(5.983)	(275)	(5.745)	(1.211)
		(19.147)	(15.668)	(32.557)	(23.499)
Valor adicionado bruto		7.938	2.479	38.861	37.191
Depreciação e amortização	23			(288)	(809)
Valor adicionado líquido produzido		7.938	2.479	38.573	36.382
Tranferências					
Equivalência patrimonial		23.401	33.690	168	1.239
Receitas financeiras	24	8.627	10.896	17.427	15.929
Tributos diferidos	19			(150)	283
		32.028	44.586	17.445	17.451
Valor adicionado total a distribuir		39.966	47.065	56.018	53.833
Distribuição do valor adicionado					
Pessoal e encargos sociais	23 (a)				
Remuneração direta		15.478	8.812	16.060	8.812
Encargos sociais		4.416	2.590	4.419	2.590
Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS		623	347	623	347
Benefícios		2.326	1.955	2.328	1.955
		22.843	13.704	23.430	13.704
Impostos e contribuições					
Federais		2.505	1.679	10.540	8.203
Estaduais e Municipais		5.095	4.595	5.499	4.647
		7.600	6.274	16.039	12.850
Remuneração de capitais de terceiros					
Despesas financeiras e variações cambiais passivas	24	7.725	118	14.240	132
Aluguéis		143	112	654	290
		7.868	230	14.894	422
Remuneração de capitais próprios					
Lucro líquido do exercício		1.655	26.857	1.655	26.857
		1.655	26.857	1.655	26.857
Valor adicionado distribuído		39.966	47.065	56.018	53.833

1. Considerações gerais

A Altre Empreendimentos e Investimentos Imobiliários S.A. (“Altre” ou “Companhia”), com sede na cidade de São Paulo - SP, Brasil, controlada pela Votorantim S.A. (“VSA”), atuante no mercado imobiliário, tem por objeto a promoção de empreendimentos e investimentos imobiliários, incluindo loteamento, incorporação, compra, venda, locação e gestão de imóveis próprios e de terceiros, além da participação em outras sociedades.

A Altre adquiriu 60% das lajes da futura torre corporativa do complexo imobiliário multiuso Alto das Nações, que terá 37 andares, 219 metros de altura e cerca de 84 mil m² de área privativa, localizado na Marginal Pinheiros, em São Paulo – SP. Possui também participação integral no empreendimento corporativo Atlas Office Park, composto por 4 torres totalizando 36 mil m², localizado no bairro Vila Leopoldina, na cidade de São Paulo - SP, e possui parte relevante do bairro planejado Vivalegro lançado em outubro de 2021, composto por 781 lotes de uso residencial, mistos, comerciais e multifamiliares com área bruta de cerca de 415 mil m², na cidade de Votorantim - SP. A Companhia é a única e integral responsável pela exploração comercial e pelo desenvolvimento de quaisquer iniciativas no empreendimento imobiliário Spark, complexo multiuso que conta com hub de inovação, espaço de eventos e escritórios de locatários de primeira linha, localizado no bairro Vila Leopoldina, na cidade de São Paulo – SP, sendo o imóvel de propriedade da VSA. A Altre através de sua controlada Altre Real Estate Investments LLC realiza investimentos no mercado imobiliário americano.

1.1. Base de apresentação

(a) Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliárias no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) incluindo os pronunciamentos, interpretações e orientações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

A Companhia, segundo o parágrafo 6º do art. 77 da Lei 11.638/07, optou por observar as normas sobre demonstrações financeiras expressas pela CVM para as companhias abertas e, portanto, continuou a aplicar o Porcentual de Conclusão (POC) como método para o reconhecimento das Receitas, considerando o Ofício-Circular emitido pela CVM (CVM/SNC/SEP nº 02/2018) que orienta a continuidade do reconhecimento da receita de incorporadoras imobiliárias através desse método.

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, que, no caso de determinados ativos e passivos financeiros tem seu custo ajustado para refletir a mensuração ao valor justo.

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

(b) Aprovação das demonstrações financeiras

A emissão destas demonstrações financeiras foi aprovada pelo conselho de Administração em 07 de abril de 2025.

1.2. Consolidação

(a) Controladas

As controladas são totalmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia.

Saldos e ganhos não realizados em transações entre empresas da Companhia são eliminados. Os prejuízos não realizados também são eliminados, a menos que a operação forneça evidências de uma perda (*impairment*) do ativo transferido.

Na aquisição, as políticas contábeis das controladas são alteradas quando necessário, para assegurar a consistência com as políticas adotadas pela Companhia.

O quadro a seguir apresenta as investidas, ramos de atividade e método de consolidação:

	Percentual do capital		Localização da sede	Atividade principal	Método de consolidação
	2024	2023			
ALT 1 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	São Paulo - Brasil	Loteamento de imóveis próprios	Consolidada
ALT 2 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	São Paulo - Brasil	Loteamento de imóveis próprios	Consolidada
ALT 3 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	São Paulo - Brasil	Loteamento de imóveis próprios	Consolidada
ALT 4 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	São Paulo - Brasil	Loteamento de imóveis próprios	Consolidada
ALT 5 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	São Paulo - Brasil	Loteamento de imóveis próprios	Consolidada
ALT 6 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	São Paulo - Brasil	Loteamento de imóveis próprios	Consolidada
ALT 7 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	São Paulo - Brasil	Loteamento de imóveis próprios	Consolidada
ALT 8 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	São Paulo - Brasil	Loteamento de imóveis próprios	Consolidada
ALT 9 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	São Paulo - Brasil	Loteamento de imóveis próprios	Consolidada
ALT 10 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	São Paulo - Brasil	Loteamento de imóveis próprios	Consolidada
ALT 11 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	São Paulo - Brasil	Loteamento de imóveis próprios	Consolidada
ALT 12 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	São Paulo - Brasil	Loteamento de imóveis próprios	Consolidada
Altre Gestão de Investimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	São Paulo - Brasil	Administração de fundos e consultoria em gestão empresarial	Consolidada
Altre Real Estate Investments LLC	100%	100%	Delaware - Estados Unidos da América	Investimentos em sociedades incorporadoras	Consolidada
Guepardo AOP Empreendimento Imobiliário SPE S.A.	100%	100%	São Paulo - Brasil	Investimentos em sociedades incorporadoras	Consolidada
Jaguatirica Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	100%	100%	São Paulo - Brasil	Incorporação, construção de empreendimentos imobiliários e aluguel de imóveis	Consolidada
V Haste SPE Terrenista 1 Ltda.	100%	100%	São Paulo - Brasil	Construção de empreendimentos imobiliários e aluguel de imóveis	Consolidada
Residencial Figueira Empreendimentos Imobiliários S.A.	30%	30%	São Paulo - Brasil	Construção de empreendimentos imobiliários	Equivalência patrimonial

(b) Perda de controle em controladas

Quando a Companhia deixa de ter o controle e não há mais influência significativa, qualquer participação retida na entidade é reavaliada ao seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado. Os valores reconhecidos previamente em ajustes de avaliação patrimonial são reclassificados para o resultado.

(c) Coligadas e empreendimentos controlados em conjunto

Os investimentos em coligadas e *joint ventures* são contabilizados pelo método de equivalência patrimonial e são, inicialmente, reconhecidos pelo seu valor de custo. O investimento da Companhia em coligadas e *joint ventures* inclui o ágio identificado na aquisição, líquido de qualquer perda acumulada por *impairment*.

O investimento na coligada Residencial Figueira é contabilizado pelo método de equivalência patrimonial e foi, inicialmente, reconhecido pelo seu valor de custo.

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

1.3. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional e de apresentação da Companhia é o Real (“R\$”).

(a) Transações e saldos

As operações com moedas estrangeiras são convertidas em reais. Quando os itens são reavaliados, são utilizadas as taxas de câmbio vigentes nas datas das transações ou da avaliação. Os ganhos e as perdas cambiais resultantes da liquidação dessas transações e da conversão pelas taxas de câmbio do fim do exercício, referentes a ativos e passivos monetários em moedas estrangeiras, são reconhecidos na demonstração do resultado, exceto quando reconhecidos no patrimônio como operações qualificadas de *hedge* de investimento líquido.

(b) Empresa controlada com moeda funcional diferente da Companhia

O resultado e a posição financeira, cuja moeda funcional difere da moeda de apresentação, são convertidos na moeda de apresentação, como segue:

- (i) Os ativos e passivos de cada balanço patrimonial apresentado são convertidos pela taxa de fechamento da data do balanço;
- (ii) As receitas e despesas de cada demonstração do resultado são convertidas pelas taxas médias de câmbio do período, exceto para controladas consideradas em economias hiperinflacionárias; e
- (iii) Todas as diferenças de câmbio resultantes são reconhecidas como um componente separado no patrimônio líquido, na conta “Ajuste de avaliação patrimonial”.

Os valores apresentados no fluxo de caixa são extraídos das movimentações convertidas dos ativos, passivos e resultado, conforme detalhado anteriormente.

O investimento decorrente da aquisição de uma entidade no exterior, são tratados como ativos e passivos da entidade no exterior e convertidos pela taxa de fechamento.

2. Mudanças nas práticas contábeis e divulgações

2.1. Novas normas emitidas e emendas as normas contábeis adotadas pela Companhia e suas controladas

A Companhia e suas controladas analisaram as emendas às normas contábeis que entraram em vigor no período de 1 de janeiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, e identificaram que essas alterações não geram impactos em suas políticas operacionais e contábeis.

(a) Alteração no CPC 32 / IAS 12 “Tributos sobre o lucro” – Reforma tributária internacional - regras do modelo Pillar 2

A Companhia está enquadrada no escopo das regras do Pillar 2 estabelecidas pela OCDE (Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico), que refletem uma iniciativa para implementar o imposto mínimo global de 15%. Algumas jurisdições onde a Companhia e suas controladas possuem operações já incorporaram essas regras em sua legislação doméstica.

A Companhia está realizando estudos sobre o impacto decorrente da referida legislação e, com base na avaliação preliminar realizada para o primeiro semestre de 2024, espera-se que a maioria das jurisdições não esteja sujeita a imposto complementar (*top-up tax*) em razão da elegibilidade a pelo menos uma das regras de *safe harbor* prescritas nas diretrizes.

Por fim, esclarecemos que no Brasil foram publicadas a medida provisória nº 1.262/2024 e a Instrução Normativa IN 2228/2024 que instituem o Adicional da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido de acordo com as regras anti erosão OCDE. Os efeitos da nova legislação terão efeito a partir de 2025, desde que a MP seja convertida em Lei dentro dos prazos estabelecidos.

(b) Outras alterações

Outras normas, interpretações e alterações às normas contábeis foram publicadas, porém, ainda não são mandatórias para o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024 e não foram adotadas antecipadamente. A Companhia entende que a adoção dessas normas, interpretações e alterações não gerará impacto material na preparação das demonstrações financeiras no exercício corrente e períodos futuros.

2.2. Novas normas, regulamentações emitidas e emendas as normas contábeis e fiscais ainda não vigentes

(a) Apresentação e divulgação em demonstrações financeiras / IFRS 18

Em 9 de abril de 2024, o IASB anunciou a publicação da nova norma IFRS 18 - Apresentação e Divulgação em Demonstrações Financeiras, a fim de melhorar a divulgação do desempenho financeiro e oferecer aos investidores mais transparência nas informações, sendo:

- Comparabilidade aperfeiçoada nas demonstrações de resultados com a introdução de três categorias definidas para receitas e despesas (operacional, investimentos e financiamentos), melhorando a estrutura e exigindo o fornecimento de novos subtotais definidos, incluindo o lucro operacional;
- Maior transparência das medidas de desempenho definidas pela Administração, com a exigência da divulgação de explicações sobre os indicadores relacionados às demonstrações de resultados; e
- Melhor agrupamento de informações nas demonstrações financeiras, estabelecendo orientações quanto à organização das informações e se elas devem ser fornecidas nas demonstrações financeiras primárias ou nas notas.

O IFRS 18 entrará em vigor para exercícios iniciados em 1 de janeiro de 2027, com opção de aplicação antecipada, sujeito à autorização dos reguladores relevantes.

(b) Apresentação e divulgação em demonstrações financeiras / IFRS 19

Em 9 de maio de 2024, o IASB emitiu a IFRS 19 - Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações emitidas (Subsidiaries Without Public Accountability: Disclosures). As divulgações permitem que as subsidiárias elegíveis utilizem as Normas contábeis IFRS com divulgações reduzidas (sem alterar aspectos de reconhecimento, mensuração e apresentação existentes nas IFRS completas). O IFRS 19 entrará em vigor para exercícios iniciados em 1 de janeiro de 2027, e as empresas podem aplicá-lo antes. A Companhia e suas controladas irão avaliar a aplicação e a elegibilidade para as divulgações anuais.

(c) Reforma tributária brasileira sobre o consumo

Em 16 de janeiro de 2025, foi publicada a Lei Complementar nº 214, que regulamenta a reforma tributária brasileira sobre o consumo. A reforma trouxe mudanças significativas no sistema tributário nacional, com o objetivo de simplificar a arrecadação, reduzir a burocracia e promover maior justiça fiscal. Entre as principais mudanças, destaca-se a criação da CBS (Contribuição sobre Bens e Serviços) e o IBS (Imposto sobre Bens e Serviços), modelo de IVA dual que substituirá os atuais tributos PIS,

COFINS, IPI, ICMS e ISS. A transição para o novo sistema começará em 2026, de forma escalonada, com implementação integral em 2033.

3. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

Com base em premissas, a Companhia e suas controladas fazem estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis são continuamente revisadas baseando-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros consideradas razoáveis para as circunstâncias. Quando aplicável, as revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente.

As estimativas e premissas podem não se igualar aos respectivos resultados reais. As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão descritas nas respectivas notas explicativas a seguir:

- (i) Contas a receber pela venda de terrenos e aluguéis (nota 10);
- (ii) Estoques (nota 11);
- (iii) Investimentos (nota 15);
- (iv) Propriedades para investimento (nota 16);
- (v) Arrendamento (nota 17);
- (vi) Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos (nota 19);
- (vii) Provisões (nota 20).

3.1. *Impairment* de ativo não circulante

(a) Práticas contábeis

Ativos não financeiros com vida útil indefinida, não estão sujeitos à amortização, e o teste de valor recuperável "*impairment*" é realizado, pelo menos, anualmente. Uma perda por *impairment* é reconhecida como despesa na rubrica de "Outros resultados operacionais" pelo montante em que o valor contábil do ativo ultrapassa o valor recuperável. O valor recuperável é o maior valor entre o valor justo de um ativo menos quaisquer custos de venda ou seu valor em uso. Ativos não financeiros, que sofreram *impairment*, são revisados subsequentemente para possível reversão da provisão de *impairment* na data do balanço.

Quando uma perda por *impairment* é revertida, o valor contábil do ativo é modificado para corresponder a estimativa revisada de seu valor recuperável, mas de forma que o valor contábil revisado não exceda o valor contábil que teria sido determinado se nenhuma perda por *impairment* tivesse sido reconhecida para o ativo em anos anteriores. A reversão de uma perda por *impairment* é reconhecida como receita na rubrica de "Outros resultados operacionais".

(b) Teste de *impairment*

Um teste de *impairment* é realizado pelo menos anualmente para o ativo que apresentam indicadores de *impairment*. O valor recuperável é mensurado pelo modelo de fluxo de caixa descontado, e determinado a partir do valor em uso. O processo de

estimativa desses valores envolve o uso de premissas, julgamentos e estimativas de fluxos de caixa futuros e representa a melhor estimativa da Companhia.

Esses cálculos usam projeções de fluxo de caixa após os impostos com base no Planejamento Estratégico aprovados pelo Conselho de Administração da Companhia, cobrindo um período de cinco anos. Um período de até dez anos pode ser considerado em circunstâncias específicas, como crises econômicas, para refletir melhor o negócio. Os fluxos de caixa na perpetuidade são calculados usando as projeções do último ano (com taxa de crescimento nula).

A Companhia considera como as principais premissas para calcular o valor recuperável do ativo o preço e volume de venda projetados e a taxa de desconto. As projeções foram realizadas com base no desempenho anterior e nas expectativas futuras de desenvolvimento do mercado. As taxas de desconto utilizadas são após os impostos e refletem riscos específicos relacionados ao segmento operacional que está sendo testada.

(c) Resultado do teste de *impairment*

Com base nos testes *impairment* realizados para 31 de dezembro de 2024, a Companhia concluiu não haver necessidade de reconhecimento de perda por *impairment* considerando que seu valor recuperável supera o valor contábil.

4. Gestão de risco socioambiental

A Companhia e suas controladas atuam no segmento imobiliário, e suas atividades estão sujeitas a inúmeras leis ambientais nacionais, regulamentos, tratados e convenções relativas à proteção ambiental. As violações à regulamentação ambiental existente expõem os infratores a multas e sanções pecuniárias substanciais e poderão exigir medidas técnicas ou investimentos de forma a assegurar o cumprimento dos limites obrigatórios de emissão.

A Administração entende que as operações da Companhia e de suas controladas estão de acordo com todas as normas ambientais aplicáveis no Brasil.

5. Gestão de risco financeiro

5.1. Fatores de risco financeiro

As atividades da Companhia e de suas controladas as expõem a diversos riscos financeiros, a saber: (a) risco de mercado (taxa de juros); (b) risco de crédito; e (c) risco de liquidez.

Para atenuar os efeitos diversos de cada fator de risco de mercado, a Companhia e suas controladas seguem a Política Financeira da Companhia, aprovada pelo conselho de Administração da Companhia, com o objetivo de estabelecer a governança e suas macro diretrizes no processo de gestão de riscos financeiros, assim como indicadores de mensuração e acompanhamento.

O processo de gestão de riscos financeiros objetiva a proteção do fluxo de caixa e de seus componentes operacionais (receitas e custos) e financeiros (ativos e passivos financeiros) contra eventos adversos de mercado, tais como oscilações de preços, taxas de juros, e contra eventos adversos de crédito. Adicionalmente, objetiva a preservação da liquidez.

(a) Risco de mercado

- (i) Risco de fluxo de caixa ou valor justo associado com taxa de juros

O risco de taxa de juros é oriundo das oscilações de cada um dos principais indexadores de taxas de juros provenientes de aplicações financeiras, contas a receber e contas a pagar, as quais podem impactar os pagamentos e recebimentos da Companhia. Os financiamentos emitidos a taxas fixas expõem a Companhia ao risco de valor justo associado à taxa de juros.

(b) Risco de crédito

Refere-se ao risco de uma contraparte não cumprir com suas obrigações contratuais, levando a Companhia e suas controladas a incorrer em perdas financeiras. A Altre está exposta a riscos de crédito em relação a:

- (i) Contas a receber pela venda de terrenos e aluguéis: para mitigar este risco, a Companhia e suas controladas adotam a política de apenas negociar com contrapartes que possuam capacidade de crédito e obter garantias suficientes. As contas a receber são garantidas substancialmente pelos próprios imóveis, com contratação de seguros fiança para os contratos de aluguéis, e não há concentração de clientes, o que restringe a exposição ao risco de crédito.
- (ii) Aplicações financeiras: a Companhia e suas controladas têm como política trabalhar com emissores que possuam, no mínimo, avaliação de duas das seguintes agências de *rating*: Fitch Ratings, Moody's ou S&P Global Ratings. O *rating* mínimo exigido para as contrapartes é "A" (em escala local) ou "BBB-" (em escala global), ou equivalente. Para ativos financeiros cujos emissores não atendem às classificações de risco de crédito mínimas anteriormente descritas, são aplicados, como alternativa, critérios aprovados pelo conselho de Administração da VSA. A qualidade de crédito dos ativos financeiros está descrita na Nota 8. Os *ratings* divulgados nesta nota sempre são os mais conservadores das agências mencionadas.

(c) Risco de liquidez

A tabela a seguir analisa os principais passivos financeiros da Companhia e de suas controladas, por faixas de vencimento, correspondentes ao período remanescente no balanço patrimonial até a data contratual do vencimento.

Os valores divulgados na tabela são os fluxos de caixa contratuais não descontados, portanto esses valores podem não ser conciliados com os valores divulgados no balanço patrimonial para financiamentos.

	Nota	Até 1 ano	Entre 1 e 3 anos	Entre 3 e 5 anos	Entre 5 e 10 anos	A partir de 10 anos	Total
Em 31 de dezembro de 2024							
Financiamentos		(569)	15.758	43.904	362.210		421.303
Arrendamentos	17	556	544				1.100
Risco sacado a pagar							
Fornecedores		3.134					3.134
Dividendos e juros sobre capital próprio a pagar	13	6.772					6.772
		9.893	16.302	43.904	362.210		432.309
Em 31 de dezembro de 2023							
Financiamentos	17	(429)	(840)	41.977	103.084	191.695	335.487
Fornecedores		755					755
Dividendos e juros sobre capital próprio a pagar	13	6.379					6.379
		6.705	(840)	41.977	103.084	191.695	342.621

- (i) Para os saldos de "financiamentos", são projetados os encargos financeiros até o vencimento final dos contratos.

5.1.1. Estimativa do valor justo

Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos são descritos a seguir, bem como as premissas para sua valorização:

Ativos financeiros - considerando-se a natureza e os prazos, os valores contabilizados aproximam-se dos valores de realização.

Passivos financeiros - estão sujeitos a juros com taxas usuais de mercado. O valor de mercado foi calculado tendo por base o valor presente do desembolso futuro de caixa, usando-se taxas de juros atualmente disponíveis para emissão de dívidas com vencimentos e termos similares. A Companhia divulga as mensurações do valor justo de acordo com a seguinte hierarquia:

Nível 1 - preços cotados (não ajustados) em mercados ativos;

Nível 2 - informações, além dos preços cotados, incluídas no nível 1 que são adotadas pelo mercado para o ativo ou passivo, seja diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços); e

O objetivo é a obtenção do valor mais adequado para a apresentação dessas operações, e a Companhia acredita que as metodologias adotadas são apropriadas e consistentes com as praticadas no mercado.

Em 31 de dezembro de 2024, os ativos financeiros mensurados ao valor justo e passivos financeiros divulgados ao valor justo foram classificados nos níveis 1 e 2 de hierarquia, vide classificação abaixo:

				2024
				Consolidado
	Nota	Preços cotados em mercado ativo (Nível 1)	Técnica de valoração suportada por preços observáveis (Nível 2)	Total
Ativos				
Caixa e equivalentes de caixa	8	123.205	65.011	188.216
Aplicações financeiras	9	7.075	146.228	153.303
Instrumentos financeiros – ações	14		87.469	87.469
		130.280	298.708	428.988
Passivos				
Financiamentos	18		427.885	427.885
			427.885	427.885

5.1.2. Demonstrativo da análise de sensibilidade

Os principais fatores de risco que impactam a precificação dos instrumentos financeiros de caixa e equivalentes de caixa, das aplicações financeiras, dos financiamentos e instrumentos financeiros são a exposição à flutuação do dólar e CDI. Os cenários para estes fatores são elaborados utilizando fontes de mercado e fontes especializadas, seguindo a governança da Companhia.

Os cenários em 31 de dezembro de 2024, estão descritos abaixo:

Cenário I - Considera choque nas curvas e cotações de mercado de 31 de dezembro de 2024, conforme cenário base definido pela Administração para 31 de março de 2025;

Cenário II - Considera choque de + ou - 25% nas curvas de mercado de 31 de dezembro de 2024;

Cenário III - considera choque de + ou - 50% nas curvas de mercado de 31 de dezembro de 2024.

Fatores de Risco	Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras (i)	Financiamentos	Unidade	Choque nas curvas de 2024	Impactos no resultado				Impactos no resultado abrangente					
					Cenário I		Cenários II & III		Cenário I		Cenários II & III			
					Resultados do cenário I	-25%	-50%	+25%	+50%	Resultados do cenário I	-25%	-50%	+25%	+50%
Câmbio														
USD	200.337		USD milhões	-3,99%	(10)	(65)	(130)	65	130	(7.976)	(50.084)	(100.168)	50.084	100.168
Taxas de juros														
BRL - CDI	144.556		BRL	151 bps	2.176	(4.391)	(8.782)	4.391	8.782					
BRL - TR		440.028				904	1.809	(904)	(1.809)					

(i) Os saldos apresentados não conciliam com as notas explicativas, pois a análise realizada contemplou todas as moedas mais significativas e as taxas de juros contemplam somente o valor de principal.

BRL – Moeda nacional (real)

CDI – Certificado de Depósito Interbancário

TR – Taxa Referencial
USD – Dólar americano

6. Instrumentos financeiros por categoria

6.1. Política contábil

A Companhia e suas controladas classificam seus instrumentos financeiros de acordo com a finalidade para a qual os mesmos foram adquiridos e determina a classificação destes no reconhecimento inicial, conforme as seguintes categorias:

(a) Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Têm como característica a sua negociação ativa e frequente nos mercados financeiros. Esses instrumentos são mensurados por seu valor justo, e suas variações são reconhecidas no resultado do exercício.

(b) Instrumentos financeiros ao custo amortizado

Instrumentos financeiros mantidos em um modelo de negócios cujo objetivo seja obter fluxos de caixa contratuais e seus termos contratuais deem origem a fluxos de caixa que sejam exclusivamente o pagamento de principal e juros. Os instrumentos nessa classificação são mensurados ao custo amortizado.

(b.1) Impairment de ativos financeiros mensurados ao custo

É mensurado como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados descontados à taxa de juros em vigor dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor da perda é reconhecido na demonstração do resultado.

Se, em um período subsequente, o valor da perda por *impairment* diminuir e a redução puder ser relacionada objetivamente com um evento ocorrido após o reconhecimento do *impairment* (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor), a reversão da perda será reconhecida na demonstração do resultado.

	Nota	Nível	Controladora		Consolidado	
			2024	2023	2024	2023
Ativos						
Custo amortizado						
Contas a receber pela venda de terrenos e aluguéis	11		5.182	23	31.720	30.191
Valor justo por meio de resultado						
Caixa e equivalentes de caixa (i)	9	1	114.050	69.993	188.216	121.145
Aplicações financeiras	10	2	7.310	4.718	153.303	16.846
Instrumentos financeiros - ações	15	2			89.860	57.127
			126.542	74.734	463.099	225.309
Passivos						
Custo amortizado						
Fornecedores			2.580	602	3.134	755
Financiamentos	18		427.885	229.877	427.885	229.877
			430.465	230.479	431.019	230.632

(i) Possui saldo igual nas avaliações pelo custo amortizado e valor justo.

7. Qualidade dos créditos dos ativos financeiros

Os *ratings* decorrentes de classificação local e global foram extraídos das agências de *rating* (S&P Global Ratings, Moody's e Fitch Ratings). Para apresentação foi considerado o padrão de nomenclatura da S&P Global Ratings e da Fitch Ratings e a classificação conforme estabelecido na Política Financeira da Companhia.

	Controladora		Rating local Consolidado		Rating global Consolidado	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Caixa e equivalentes de caixa						
AAA	114.050	69.993	136.437	114.677		
AA					51.779	
A-						6.468
	114.050	69.993	136.437	114.677	51.779	6.468
Aplicações financeiras						
AAA	7.310	4.718	8.945	15.506		
Sem <i>rating</i> (i)				1.340	146.749	
	7.310	4.718	8.945	16.846	146.749	-
	121.360	74.711	145.382	131.523	198.528	6.468

(i) Referem-se a valores aplicados em ativos líquidos negociados no exterior que não possuem classificação nas agências de *rating*.

8. Caixa e equivalentes de caixa

Política contábil

Incluem o caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a insignificante risco de mudança de valor. O caixa e equivalentes de caixa em moeda nacional compreendem disponibilidades em contas correntes bancárias e títulos públicos (operações *overnight*) ou de instituições financeiras, indexados à taxa de depósito interbancário.

(a) Composição

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Moeda nacional				
Caixa e bancos	197	94	566	231
Certificados de Depósito Bancário - CDBs	55.901	59.910	65.011	81.617
Operações compromissadas - títulos públicos	57.692	9.989	70.600	32.828
	113.790	69.993	136.177	114.676
Moeda estrangeira				
Caixa e bancos	260		52.039	6.469
	260		52.039	6.469
	114.050	69.993	188.216	121.145

A rentabilidade média para os montantes alocados em caixa e equivalentes de caixa em moeda local é equivalente a 99,73% (100,87% do CDI em 31 de dezembro de 2023).

9. Aplicações financeiras

Política contábil

As aplicações financeiras possuem, em sua maioria, liquidez imediata, não obstante, são classificadas como aplicações financeiras com base nos vencimentos originais, considerando a destinação prevista dos recursos. As aplicações em moeda nacional compreendem títulos públicos ou de instituições financeiras, indexados à taxa de depósito interbancário. A seguir é apresentado o quadro com a composição das aplicações financeiras:

(a) Composição

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Moeda nacional				
Letras Financeiras do Tesouro - LFTs	5.782	4.718	7.075	15.506
Certificados de Depósitos Bancários - CDBs	1.528		1.870	
Moeda estrangeira				
Quotas de fundos de investimento			144.358	1.340
	7.310	4.718	153.303	16.846
Circulante	7.310	4.718	8.945	15.506
Não circulante			144.358	1.340
	7.310	4.718	153.303	16.846

A rentabilidade média para os montantes alocados em aplicações financeiras em moeda local foi de 99,73% do CDI (31 de dezembro de 2023 – 102,09% do CDI).

10. Contas a receber pela venda de terrenos e aluguéis

Política contábil

Correspondem aos valores a receber pela venda das unidades imobiliárias ou prestação de serviços de locação, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa de juros efetiva menos a perda estimada com créditos de liquidação duvidosa, atualizados pelas condições contratuais estabelecidas, líquidos do ajuste a valor presente, quando aplicável. O saldo de contas a receber é integralmente no mercado nacional, em reais.

(a) Provisão para perda estimada com créditos de liquidação duvidosa

A perda estimada para crédito de liquidação duvidosa é constituída em montante considerado suficiente para cobrir as prováveis perdas em sua realização. A política contábil para estabelecer a perda estimada requer a análise individual das faturas de clientes inadimplentes em relação às medidas de cobrança adotadas por departamento responsável e, de acordo com o estágio da cobrança, é estimado montante de provisão a ser constituído.

(b) Distratos de vendas

A Companhia e suas controladas realizam anualmente o levantamento da razão entre a quantidade de contratos firmados e a quantidade de contratos distratados durante o exercício. Com base nessa razão é constituída a provisão para distratos, aplicada sobre o saldo de contas a receber. O montante provisionado em 31 de dezembro de 2024 foi de R\$ 2.784 que correspondem a 14,05% do total dos contratos (R\$ 2.237 em 31 de dezembro de 2023 correspondente a 10,23% dos contratos).

(c) Composição e vencimento

O quadro a seguir apresenta a composição dos valores a receber:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Contas a receber de partes relacionadas pela venda de lotes (i)			19.234	21.866
Contas a receber de locações	5.164	23	15.252	10.562
Contas a receber de locações partes relacionadas	18		18	
	5.182	23	34.504	32.428
(-) Provisão para distratos			(2.784)	(2.237)
	5.182	23	31.720	30.191
Circulante	5.182	23	7.443	7.874
Não circulante			24.277	22.317
	5.182	23	31.720	30.191
	2024	2023	2024	2023
A vencer até 3 meses	5.182	23	6.340	2.702
A vencer de 3 a 6 meses			1.200	2.324
A vencer de 6 a 12 meses			2.405	3.199
A vencer acima de 12 meses			24.559	24.203
	5.182	23	34.504	32.428

(i) Refere-se aos valores a receber pelo empreendimento Vivalegro, em que a Residencial Figueira repassa à V Haste o correspondente à 38,5% do valor da venda dos lotes.

11. Estoque de imóveis para comercialização

Política contábil

Esta rubrica inclui as unidades imobiliárias a serem vendidas, concluídas e em construção, e terrenos para futuras incorporações, e é apresentada pelo menor valor entre o custo e o valor realizável líquido, os quais não excedem o valor de mercado. O custo dos estoques é composto pelo valor do terreno adquirido para incorporação imobiliária acrescido dos gastos com construção, impostos, taxas e encargos financeiros. O estoque de imóveis é apresentado no ativo circulante, quando há a intenção da administração de iniciar a venda do imóvel dentro do próximo exercício. No entanto, para o empreendimento Atlas Office Park, considerando o cenário atual de mercado e projeções de curto prazo, a Companhia definiu em 2024 por transferir o estoque para longo prazo. O valor dos estoques é avaliado anualmente para fins de redução ao valor recuperável (*impairment*). A avaliação é efetuada através de laudos específicos preparados por especialistas do setor imobiliário e que levam em conta a expectativa do valor de transação do imóvel quando completamente edificado descontado dos custos e despesas incorridas e a serem incorridas até a sua concretização.

Em 31 de dezembro de 2024 não houve expectativa de perda em relação ao valor recuperável dos estoques a ser registrado nas demonstrações financeiras.

(a) Composição

O quadro a seguir demonstra a composição dos imóveis a comercializar:

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma



Consolidado	2024	2023
Custo Atlas Office Park	198.387	194.124
Bairros planejados em construção	1.459	155
Mais valia aquisição Atlas Office Park (i)	172.863	172.863
	372.709	367.142

Formação do custo dos imóveis concluídos	2024	2023
Gastos com serviços	110.657	110.657
Obras	55.816	51.553
Terrenos	28.000	28.000
Arquitetura	1.271	1.271
Outros	2.643	2.643
	198.387	194.124

(i) A mais valia foi originada na aquisição da Guepardo realizada em novembro de 2021.

12. Tributos a recuperar

Política contábil

Os tributos a recuperar são mantidos no ativo principalmente com a finalidade de reconhecer no balanço patrimonial da Companhia e de suas controladas os valores contábeis que serão objeto de futura recuperação.

(a) Composição

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Imposto de Renda e Contribuição Social - IRPJ e CSLL		3.268	294	3.329
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF	2.266	938	2.568	1.399
	2.266	4.206	2.862	4.728

13. Partes relacionadas

Política contábil

As transações com partes relacionadas são realizadas de maneira que não geram qualquer benefício indevido às suas contrapartes ou prejuízos à Companhia e suas investidas. No curso normal das operações, é realizado contratos com partes relacionadas (controladora) relacionados à compra de serviços.

(a) Composição

				Consolidado	
		Sociedades controladas, coligadas ou controladas em conjunto		Sociedade controladora	
		Votorantim Cimentos	Residencial Figueira Empreendimentos Imobiliários	Votorantim S.A	2024
					Total
Ativo					
Contas a receber de locações partes relacionadas		18			18
Dividendos a receber			1.904		1.904
Total do ativo		18	1.904		1.922
Passivo					
Dividendos a pagar				6.772	6.772
Fornecedores				343	343
Total do passivo				7.115	7.115
Resultado					
Receita		73			73
Compras e serviços (i)				(3.528)	(3.528)
Total do resultado		73		(3.528)	(3.455)

				Consolidado	
		Sociedade controladora		2023	
		Votorantim S.A		Total	
Passivo					
Dividendos a pagar		6.379		6.379	
Fornecedores		412		412	
Total do passivo		6.791		6.791	
Resultado					
Compras e serviços (i)		(2.369)		(2.369)	
Total do resultado		(2.369)		(2.369)	

				Controladora	
		Sociedades controladas, coligadas ou controladas em conjunto		Sociedade controladora	
		Votorantim Cimentos	Residencial Figueira Empreendimentos Imobiliários	Votorantim S.A	2024
					Total
Ativo					
Contas a receber de locações partes relacionadas		18			
Dividendos a receber			1.904		1.904
Total do ativo			1.904		1.904
Passivo					
Dividendos a pagar				6.772	6.772
Fornecedores				343	343
Total do passivo				7.115	7.115
Resultado					
Receita		73			73
Compras e serviços (i)				(3.512)	(3.512)
Total do resultado		73		(3.512)	(3.439)

				Controladora	
		Sociedades controladas, coligadas ou controladas em conjunto		Sociedade controladora	
		Jaguatirica Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	Guepardo AOP Empreendimento Imobiliário SPE S.A.	Votorantim S.A	2023
					Total
Ativo					
Dividendos a receber		3.263		3.275	6.538
Total do ativo		3.263		3.275	6.538
Passivo					
Dividendos a pagar				6.379	6.379
Fornecedores				412	412
Total do passivo				6.791	6.791
Resultado					
Compras e serviços (i)				(2.369)	(2.369)
Total do resultado				(2.369)	(2.369)

(i) Se refere as atividades compartilhadas pelo Centro de excelência da VSA, relacionados às atividades administrativas, recursos humanos, contabilidade, impostos, assistência técnica e tecnologia da informação. Essas atividades beneficiam todas as empresas do Grupo Votorantim e são reembolsadas à VSA com base na proporção do custo das atividades efetivamente prestados à Companhia.

14. Instrumentos financeiros - ações

Política contábil

A Companhia detém participações em ações de empresas, e seguindo orientações trazidas pelo CPC 48, estes são classificados como instrumentos financeiros avaliados ao valor justo.

(i) Valor justo

O valor justo dos instrumentos financeiros será avaliado anualmente. A avaliação será efetuada através de laudos específicos preparados por especialistas do setor. O entendimento das características do negócio, bem como o propósito da avaliação e a sua implicação, servirá de base para o avaliador independente definir a melhor metodologia de avaliação (método de renda, método dos ativos ou método do mercado).

Para 31 de dezembro de 2024, a companhia realizou a avaliação e houve atualizações de valor justo para o instrumento financeiro, conforme demonstrado abaixo:

(a) Composição

	2024	2023
Saldo no início do exercício	57.127	
Aquisições	26.357	57.127
Ajuste a valor justo	(2.792)	
Variação cambial	9.168	
Saldo no final do exercício	89.860	57.127

15. Investimentos

Política contábil

Os investimentos em entidades coligadas, controladas e empreendimentos controlados em conjunto (*joint ventures*) são avaliados pelo método de equivalência patrimonial (MEP) a partir da data em que elas se tornam sua coligada, controlada e/ou empreendimento controlado em conjunto.

Coligadas são aquelas entidades nas quais a Companhia, direta ou indiretamente, tenha influência significativa, mas não controle ou controle em conjunto, sobre as políticas financeiras e operacionais.

Para ser classificada como uma entidade controlada em conjunto, deve existir um acordo contratual que permite a Companhia controle compartilhado da entidade e dá a Companhia direito aos ativos líquidos da entidade controlada em conjunto, e não direito aos seus ativos e passivos específicos.

A Companhia também reconhece seus ativos de acordo com a participação do empreendedor nos ativos, passivos, receitas e despesas da entidade controlada de forma proporcional. Isso implica em reconhecer a parte do empreendedor nos ativos, passivos, receitas e despesas das *joint ventures*, adicionando tais valores a seus próprios ativos, passivos, receitas e despesas, por natureza (método linha a linha).

(i) Impairment de investimentos

Anualmente, a Companhia revisa o valor contábil líquido dos investimentos, com o objetivo de avaliar se houve deterioração ou perda no valor recuperável. Os valores recuperáveis de UGCs foram determinados de acordo com o valor em uso, efetuados com base no modelo de fluxo de caixa descontado. O valor recuperável é sensível à taxa de desconto utilizada no método de fluxo de caixa descontado, bem como os recebimentos de caixa futuros esperados e à taxa de crescimento utilizada para fins de extrapolação.

(a) Composição

O quadro a seguir demonstra os investimentos e resultado de equivalência patrimonial por investida:

	Informações em 31 de dezembro de 2024			Resultado de equivalência patrimonial				Investimento			
	Patrimônio líquido	Lucro (prejuízo) do exercício	Participação votante (%)	Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado	
				2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Investimentos avaliados por equivalência patrimonial											
Controladas											
ALT 1 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.	1		100,00	-	(1)	-	-	1	1	-	-
ALT 2 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.	1		100,00	-	(1)	-	-	1	1	-	-
ALT 3 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.	1		100,00	-	(1)	-	-	1	1	-	-
ALT 4 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.	1		100,00	-	(1)	-	-	1	1	-	-
ALT 5 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.	1		100,00	-	(1)	-	-	1	1	-	-
ALT 6 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.	1		100,00	-	(1)	-	-	1	1	-	-
ALT 7 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.	1		100,00	-	(1)	-	-	1	1	-	-
ALT 8 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.	1		100,00	-	(1)	-	-	1	1	-	-
ALT 9 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.	1		100,00	-	(1)	-	-	1	1	-	-
ALT 10 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.	1		100,00	-	(1)	-	-	1	1	-	-
ALT 11 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.	1		100,00	-	(1)	-	-	1	1	-	-
ALT 12 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.	1		100,00	-	(1)	-	-	1	1	-	-
Altre Gestão de Investimentos Imobiliários Ltda.	64	(92)	100,00	(92)	(46)	-	-	64	6	-	-
Guepardo AOP Empreendimento Imobiliário SPE S.A.	122.275	15.749	100,00	15.748	13.790	-	-	122.275	282.984	-	-
Mais valia Guepardo AOP	156.948					-	-	156.946		-	-
Jaguaritica Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	233.402	31.450	100,00	15.724	13.739	-	-	116.701	124.875	-	-
V Haste SPE Terrenista 1 Ltda.	20.363	2.772	100,00	2.772	5.022	-	-	20.363	32.160	-	-
Empreendimentos controlado em conjunto											
Residencial Figueira Empreendimentos Imobiliários		545	30,00	168	1.239	168	1.239	6.677	11.252	6.678	11.253
Empreendimentos no exterior											
Altre Real Estate Investments LLC	287.403	(10.918)	100,00	(10.918)	(48)	-	-	287.403	64.827	-	-
	820.467	39.506		23.402	33.690	168	1.239	710.441	516.116	6.678	11.253

A Altre é proprietária de 50% do capital social da Jaguaritica enquanto os outros 50% são detidos pela Guepardo. A partir da aquisição de 100% de participação da Guepardo, a Altre, adquiriu, ainda que indiretamente, os 50% remanescentes.

(b) Movimentação

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Saldo no início do exercício	516.116	419.309	11.253	5.304
Equivalência patrimonial	23.401	33.690	168	1.239
Deliberação de dividendos	(62.299)	(6.538)	(2.894)	
Aporte de capital	1.626	15.136	45	
Aumento de capital na Altre LLC via aporte de investida	193.294	51.418		
Aporte de capital Residencial Figueira Empreendimentos Imobiliários		4.710		4.710
Redução de capital em coligadas	(1.427)		(1.427)	
Variação cambial de investimentos no exterior	40.198	(1.609)		
Outros resultados abrangentes	(467)		(467)	
Saldo no final do exercício	710.442	516.116	6.678	11.253

- (i) Durante o exercício de 2024, a Companhia efetuou R\$ 193.294 de aporte via aumento de capital social na controladora Altre Real Estate Investments LLC para a continuidade de seus investimentos.

(c) Informações sobre as empresas investidas

	% Participação total votante	Ativo circulante	Ativo não circulante	Passivo circulante	Passivo não circulante	Patrimônio líquido incluindo participação de minoritários	Receita líquida	Resultado operacional	Resultado financeiro	Lucro líquido (prejuízo) do exercício
Investimentos avaliados por equivalência patrimonial - Coligadas										
Guepardo AOP Empreendimento Imobiliário SPE S.A.	100,00	5.578	116.701	5		122.275		(74)	128	15.749
Jaguatirica Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	100,00	229.035	13.249	2.155	6.727	233.402	33.755	31.748	5.538	31.450
Altire Real Estate Investments LLC	100,00	53.327	234.218	142		287.403		(5.640)	(5.278)	(10.918)
V Haste SPE Terrenista 1 Ltda.	100,00	5.075	16.512	299	925	20.363	2.910	1.995	1.897	2.772
Altire Gestão de Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	66		2		64		(92)	1	(92)
Outros investimentos	100,00	12				12				
Controladas em conjunto (Joint ventures)										
Residencial Figueira Empreendimentos Imobiliários	30,00	32.313		7.984	2.074	22.255	2.454	(1.791)	2.492	545

16. Propriedade para investimento

Política contábil

As propriedades para investimento são mantidas para obter renda, valorização do capital ou para ambas, e geram fluxos de caixa independentes dos outros ativos mantidos pela Companhia e suas controladas. São reconhecidas como ativo quando é provável que os benefícios econômicos futuros associados à propriedade fluirão para a entidade, e o custo seja mensurado confiavelmente. As propriedades para investimento em construção são mensuradas ao custo até que seu valor justo se torne confiavelmente mensurável ou a construção seja concluída, o que ocorrer primeiro.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido na venda e o valor contábil do item) são reconhecidos no resultado.

A propriedade para investimento registrada no ativo não circulante como “em andamento”, refere-se substancialmente ao empreendimento Alto das Nações, em fase de construção, registrado pelo valor do custo de aquisição.

Para fins de divulgação do valor justo das propriedades para investimentos, a Companhia e suas controladas avaliaram e concluíram que o valor justo da propriedade para investimento em construção não é mensurável com confiabilidade, uma vez que a construção não está concluída.

(a) Composição

	Consolidado					2024	2023
	Alto das Nações	Spark (i)	Paulista (i)	Complexo Sorocaba (i)			
Saldo no início do exercício	277.935	18.554	2.355	1.182		300.337	77.734
Adições	208.620	5.276	461	812		215.169	206.355
Capitalização de juros sobre empréstimos – CPC 20	25.233					25.233	17.313
Baixas		(5.650)				(5.650)	
Saldo do final do exercício	511.788	18.180	2.816	1.994		535.089	301.402

- (i) Imóveis de propriedade da VSA, com desenvolvimento de quaisquer iniciativas no empreendimento de responsabilidade da Altre.

17. Arrendamento

A Companhia mantém controles para a identificação de contratos de arrendamento que permitam a avaliação da aplicabilidade da norma de arrendamentos mercantis para cada contrato firmado. Conforme permitido pela norma, são desconsiderados do escopo: (i) arrendamentos de curto prazo (inferiores a 12 meses); e (ii) contratos com valores inferiores a USD5 (cinco mil dólares), equivalente a aproximadamente R\$30 (trinta mil reais). Quando da identificação dos ativos de direito de uso dentro do escopo de contratos identificados, também são desconsiderados: (i) a parcela variável de pagamentos; (ii) contratos em que o ativo de arrendamento foi considerado como não identificável; (iii) contratos em que a Companhia não tem direito de obter substancialmente todos os benefícios econômicos provenientes do uso do ativo; e (iv) contratos em que a Companhia não tem o controle substancial sobre a definição do uso do ativo. Para os arrendamentos considerados como fora de escopo, a contabilização ocorre mensalmente na competência da utilização do direito de uso do ativo arrendado, diretamente no resultado.

Para os contratos considerados como escopo da norma de arrendamentos mercantis, a Companhia realiza o registro, na competência da assinatura do contrato, de um passivo de arrendamento que reflita os futuros pagamentos acordados, em contrapartida a um ativo de direito de uso.

O ativo é amortizado mensalmente de acordo com o prazo de arrendamento, que é definido com base na combinação entre o prazo não cancelável, prazo coberto pela opção de prorrogação, prazo coberto pela opção de rescisão e, principalmente, a intenção da Administração quanto ao prazo de permanência em cada contrato.

O passivo é ajustado, na competência do registro do contrato, para o valor presente da obrigação com base na taxa interna do contrato ou na taxa incremental, que deve refletir o custo de aquisição pela Companhia de dívida com características similares a aquelas determinadas pelo contrato de arrendamento, no que tange a prazo, valor, garantia e ambiente econômico. A liquidação do passivo ocorre conforme o fluxo de pagamentos realizados para o arrendador.

A despesa de amortização do direito de uso é registrada como parte do custo do produto vendido, despesa administrativa, comercial e como outras despesas operacionais, conforme as características do uso do ativo arrendado, e a despesa de juros pela atualização ao valor presente do passivo de arrendamento é registrada no resultado financeiro.

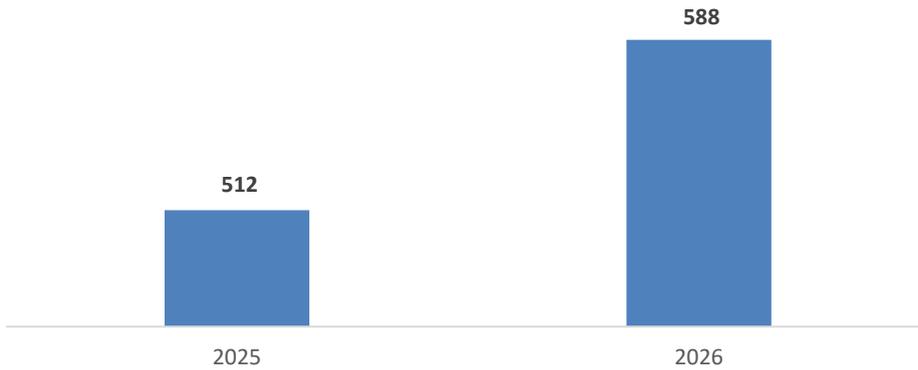
(a) Direito de uso

	Consolidado	
	2024	
	Edifícios e salas comerciais	Total
Saldo no início do exercício		
Novos contratos	1.136	1.136
Amortização	(87)	(87)
Saldo no final do exercício	1.049	1.049
Custo	1.136	1.136
Amortização acumulada	(87)	(87)
Saldo no final do exercício	1.049	1.049

(b) Arrendamentos passivos

	Consolidado	
	2024	
Saldo no início do exercício		
Novos contratos		1.136
Ajuste a valor presente		10
Liquidações		(46)
Saldo no final do exercício		1.100
Circulante		512
Não circulante		588
Saldo no final do exercício		1.100

(c) Perfil de vencimento



18. Financiamentos

Política contábil

São reconhecidos inicialmente pelo valor justo, líquido dos custos de transação incorridos, e subsequentemente, são demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor total a pagar é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os financiamentos estejam em aberto, utilizando-se da taxa de juros efetiva.

Os custos de financiamentos que são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo, são capitalizados como parte do custo do ativo quando for provável que resultarão em benefícios econômicos futuros para a entidade e que tais custos possam ser mensurados com confiança. Demais custos de financiamentos são reconhecidos como despesa no período em que são incorridos.

(a) Composição

Modalidade	Encargos anuais médios	Não circulante		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
Moeda nacional					
Plano empresário	3,30% TR	427.885	229.877	532.789	308.506
		427.885	229.877	532.789	308.506
Parcela principal dos financiamentos captados a longo prazo		421.303	222.367		
Juros sobre financiamentos		6.582	7.510		
		427.885	229.877		

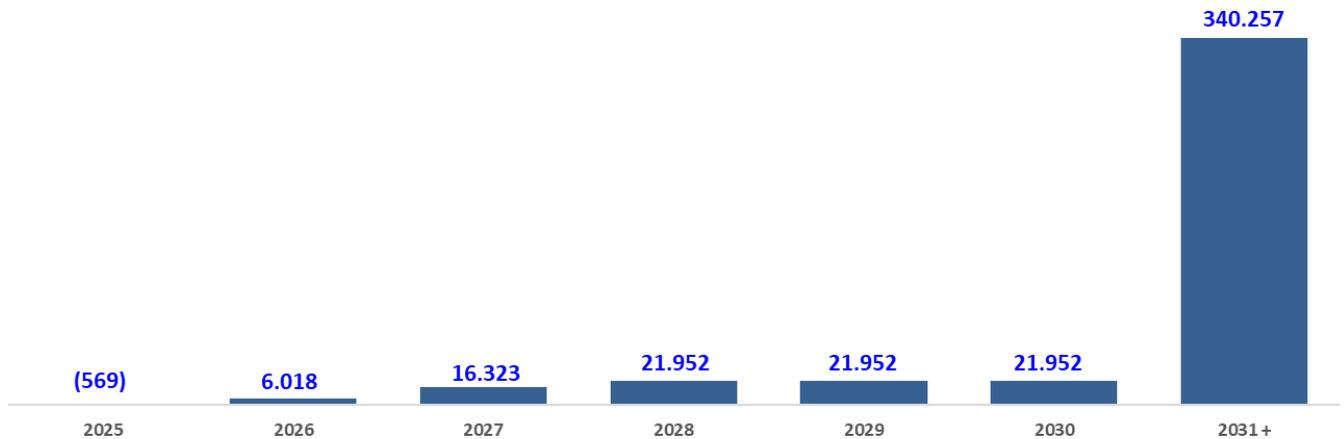
Legenda:

TR – Taxa referencial

(b) Movimentação

	Consolidado	
	2024	2023
Saldo no início do exercício	229.877	222.367
Captações	168.608	222.367
Provisão de juros	3.141	3.441
Adições de custos de captação, líquidas das amortizações	(3.164)	(9.760)
Variação monetária	28.947	13.524
Apropriação de custos de captações	476	305
Saldo no final do exercício	427.885	229.877

(c) Perfil de vencimento



Os valores previstos para o ano de 2025 referem-se à amortização dos custos de captações. A amortização dos juros do contrato iniciará no ano de 2026 e o saldo principal em 2027.

19. Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos

Política contábil

Os saldos referentes ao imposto de renda e contribuição social do exercício compreendem o imposto e contribuição correntes e diferidos. O imposto sobre a renda e a contribuição social são reconhecidos na demonstração do resultado, exceto na proporção em que estiverem relacionados com itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido. Nesse caso, o imposto e a contribuição social também são reconhecidos no patrimônio líquido.

Os encargos de imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos são calculados com base nas leis tributárias promulgadas, ou substancialmente promulgadas no Brasil, até a data do balanço.

A Administração avalia, periodicamente, as posições assumidas nas apurações de impostos sobre a renda e contribuição social com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos ativos e passivos são reconhecidos somente na proporção da probabilidade de que lucro tributável futuro esteja disponível e contra o qual as diferenças temporárias possam ser utilizadas.

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

(a) Reconciliação da despesa de imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica ("IRPJ") e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL")

Os valores de imposto de renda e contribuição social demonstrados no resultado do exercício findo em 31 de dezembro apresentam a seguinte reconciliação com base na alíquota nominal brasileira:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	1.655	26.857	8.641	31.744
Alíquotas nominais	34%	34%	34%	34%
IRPJ e CSLL calculados às alíquotas nominais	(563)	(9.131)	(2.938)	(10.793)
Ajustes para apuração do IRPJ e da CSLL efetivos				
Capitalização de juros sobre empréstimos	7.232	2.071	7.232	2.069
Efeito de empresas tributadas pelo lucro presumido			6.821	7.813
Diferença referente alíquota			186	
Juros não tributáveis	100		99	
Equivalência patrimonial	7.956	11.454	57	421
Adição de Lucro no exterior IN 1520/14			(3.920)	(16)
Prejuízo fiscal e base negativa sem constituição de tributo diferido	(14.725)	(4.394)	(14.715)	(4.381)
IRPJ e CSLL apurados			(7.178)	(4.887)
Correntes			(6.836)	(5.170)
Diferidos			(150)	283
IRPJ e CSLL no resultado			(6.986)	(4.887)

(b) Composição dos saldos de impostos diferidos passivos

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Débitos tributários sobre diferenças temporárias				
Diferimento do ganho de capital na alienação de investimentos, imobilizado ou intangível				
Mais valia de ativos	(33.384)	(33.384)	(38.550)	(38.549)
Outros passivos			(1.153)	(1.035)
Total imposto de renda e contribuição social	(33.384)	(33.384)	(39.703)	(39.584)
PIS e COFINS diferidos			(896)	(1.165)
Total impostos diferidos	(33.384)	(33.384)	(40.599)	(40.749)

(c) Efeito do imposto de renda e da contribuição social diferidos no resultado do exercício

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Saldo no início do exercício	33.384	33.384	40.749	41.237
Efeito no resultado			(150)	(283)
Outros				(205)
Saldo no final do exercício	33.384	33.384	40.599	40.749

(d) Realização do imposto de renda e da contribuição social diferidos

	2024	Percentual
Até 1 ano	3.248	8,00%
Entre 1 e 3 anos	16.240	40,00%
Entre 3 e 5 anos	16.240	40,00%
Entre 5 e 10 anos	4.060	10,00%
Acima de 10 anos	812	2,00%
	40.599	100,00%

20. Provisões

Política contábil

A Companhia e suas controladas em determinados momentos pode ser parte envolvida em processos tributários, cíveis, trabalhistas, ambientais e outras ações judiciais que se encontram em instâncias diversas. As provisões constituídas para fazer face às potenciais perdas decorrentes dos processos em curso são estabelecidas e atualizadas com base na avaliação da Administração, fundamentada na opinião de seus assessores legais e requerem elevado grau de julgamento sobre as matérias envolvidas.

Os depósitos judiciais são atualizados monetariamente e quando possuem provisão correspondente são apresentados de forma líquida em “Provisões”. Os depósitos judiciais que não possuem provisão correspondente são apresentados no ativo não circulante.

As provisões para as perdas decorrentes de passivos contingentes classificadas como prováveis são reconhecidas contabilmente, desde que: (i) haja uma obrigação presente (legal ou não formalizada) como resultado de eventos passados; (ii) é provável que será necessária uma saída de recursos para liquidar a obrigação; e (iii) o valor puder ser estimado com segurança. As perdas classificadas como possíveis não são reconhecidas contabilmente, mas são divulgadas nas notas explicativas. As contingências cujas perdas são classificadas como remotas não são provisionadas nem divulgadas, exceto quando, em virtude da visibilidade do processo, a Companhia considere sua divulgação justificada.

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a Companhia e suas investidas não possuem processos judiciais de classificação provável ou possível de perdas.

21. Patrimônio líquido

Política contábil

(i) Capital social

É representado exclusivamente por ações ordinárias que são classificadas no patrimônio líquido.

(ii) Distribuição de dividendos

É reconhecido como um passivo nas demonstrações financeiras ao fim do exercício, com base no estatuto social. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório, 1% do lucro do exercício deduzido de reserva legal, é provisionado e a deliberação fica sujeita à ratificação pelos acionistas em Assembleia Geral. Quando a Companhia apresentar prejuízo no exercício, não haverá constituição de dividendos.

(iii) Lucro líquido (prejuízo) básico por ação

É calculado dividindo o lucro líquido (prejuízo) atribuído aos acionistas controladores pela quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação para cada período. A média ponderada de ações é calculada com base nos períodos nos quais as ações estavam em circulação.

(iv) Reserva legal e reserva de retenção de lucros

A reserva legal é constituída pela apropriação de 5% do lucro líquido do exercício social ou saldo remanescente, limitado a 20% do capital social. Sua finalidade é assegurar a integridade do capital social.

Ela poderá ser utilizada somente para compensar prejuízo e aumentar o capital. Quando a Companhia apresentar prejuízo no exercício, não haverá constituição de reserva legal.

A reserva de retenção de lucros refere-se à retenção do saldo remanescente de lucros acumulados, a fim de atender ao projeto de crescimento dos negócios estabelecido no plano de investimentos da Companhia.

(v) Ajuste de avaliação patrimonial

Os ajustes de avaliação patrimonial incluem:

- a) Parcela efetiva da variação líquida acumulada do valor justo dos instrumentos de *hedge* utilizados em *hedge* de fluxo de caixa até o reconhecimento dos fluxos de caixa que foram protegidos;
- b) Ajustes acumulados de conversão com as diferenças de câmbio decorrentes da conversão das demonstrações financeiras de operações no exterior; e
- c) Parcela efetiva com diferenças de câmbio de *hedge* de investimentos líquidos da Companhia em uma operação no exterior.

(a) Capital social

Em abril de 2024 houve o aporte de capital social no montante de R\$54.429 com a emissão de 54.429 novas ações todas subscritas e integralizadas pela acionista Votorantim S.A.

Em agosto de 2024 houve um novo aporte pela Votorantim S.A. no montante de R\$109.264 com a emissão de 109.264 novas ações todas subscritas e integralizadas.

Em novembro de 2024 foi aportado o valor de R\$62.211 com a emissão de 62.211 novas ações todas subscritas e integralizadas pela Votorantim S.A.

Em dezembro de 2024 tivemos o último aporte no valor de R\$4.863 com a emissão de 4.863 novas ações todas subscritas e integralizadas pela Votorantim S.A.

Em 31 de dezembro de 2024, o capital social totalmente subscrito e integralizado da Companhia era composto por 722.778.719 ações ordinárias nominativas (31 de dezembro de 2023 - 492.011.194) no valor total de R\$ 722.779 (31 de dezembro de 2023 - R\$ 492.011).

Data	Quantidade de ações	Valor aportado	Capital Social
04/04/2024	54.429	54.429	546.441
16/08/2024	109.264	109.264	655.705
18/11/2024	62.211	62.211	717.916
13/12/2024	4.863	4.863	722.779

(b) Distribuição de dividendos

É reconhecido como um passivo nas demonstrações financeiras ao fim do exercício, com base no estatuto social. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório, 1% do lucro do exercício deduzido de reserva legal, somente é provisionado na data de aprovação pelos acionistas em Assembleia Geral. Quando a Companhia apresentar prejuízo no exercício, não haverá constituição de dividendos.

Referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a Companhia apresenta a proposta de destinação do dividendo anual de R\$ 862.

(c) Ajuste de avaliação patrimonial

A seguir apresentamos a composição e movimentação dos valores da rubrica de ajustes de avaliação patrimonial:

	Variação cambial de investimento no exterior	Total
Em 1 de janeiro de 2023		
Variação cambial de investidas localizadas no exterior	(1.609)	(1.609)
Em 31 de dezembro de 2023	(1.609)	(1.609)
Em 1 de janeiro de 2024	(1.609)	(1.609)
Variação cambial de investidas localizadas no exterior	40.198	40.198
Participação em outros resultados abrangentes das investidas	(467)	(467)
Em 31 de dezembro de 2024	38.122	38.122

22. Receita líquida

Política contábil

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização de imóveis, aluguéis e serviços no curso normal das atividades da Companhia e de suas controladas. A receita é apresentada líquida dos impostos, dos distratos, dos abatimentos e dos descontos.

Para a investida Residencial Figueira, era utilizado o método de POC para contabilizar a receita com contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária, observando os procedimentos estabelecidos pelo Ofício Circular/CVM/SNC/SEP/ nº 02/2018. Este ofício circular afirma que a aplicação da NBC TG 47 às transações de venda de unidades imobiliárias não concluídas, do setor de incorporação imobiliária, têm questões centrais, como: (a) o foco no contrato; (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 era reconhecida, caso a Residencial Figueira identificasse que não existia mais o risco de incerteza de entrada de fluxo de caixa após a identificação do contrato com o cliente. O empreendimento foi finalizado em 2023.

As receitas de aluguéis auferidas na Companhia e na investida Jaguatirica são reconhecidas aplicando o método linear de reconhecimento previsto no “CPC 06 (R2) Arrendamentos”, de acordo com o prazo de vigência e fluxos de recebimento dos contratos firmados.

(a) Composição

A seguir é apresentada a reconciliação da receita líquida:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Receita bruta				
Venda de imóveis e aluguéis	27.085	18.147	71.418	60.690
Distratos contratuais			(3.685)	(2.645)
Provisão para distratos (i)			(2.784)	(2.237)
Impostos sobre vendas	(2.505)	(1.679)	(3.704)	(3.033)
Receita líquida	24.580	16.468	61.245	52.775

(i) Refere-se ao saldo de distratos (Nota (10 (b))).

23. Abertura do resultado por natureza

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Custo dos aluguéis				
Despesas com benefícios a empregados				
Depreciação e amortização (i)			288	809
Impostos taxas e contribuições	1.948	1.734	2.238	1.759
Manutenção e conservação	88	70	88	86
Serviços de terceiros	(656)	663	(532)	952
Despesas com condomínio	1.877	3.553	2.352	3.572
Aluguéis e arrendamentos			511	178
Outras	21		370	
	3.278	6.020	5.315	7.356
Custo dos imóveis vendidos				
Custo dos terrenos			127	63
			127	63
Total do custo	3.278	6.020	5.442	7.419
Despesas gerais e administrativas				
Serviços de terceiros	5.403	4.307	10.670	4.444
Aluguéis e arrendamentos	143	112	143	112
Salários e encargos	22.843	13.704	23.430	13.704
Manutenção e conservação	672	1.207	678	1.207
Impostos taxas e contribuições	3.147	2.861	3.261	2.888
Provisão para distratos			547	1.018
Comercial e <i>marketing</i>	142	783	142	905
'Despesas com condomínio	4.526	4.523	4.738	4.872
Outras	989	287	1.029	287
Total despesas	37.865	27.784	44.638	29.437
Despesas com vendas				
Comercial e <i>marketing</i>	29		57	
Serviços de terceiros	73		77	
Total despesas	102		134	
Total	41.245	33.804	50.214	36.856

(i) Refere-se à depreciação dos imobilizados da Jaguatirica (R\$ 201) e amortização do direto de uso na Jaguatirica (R\$ 87).

(a) Despesas com benefícios a empregados

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Remuneração direta	15.478	8.812	16.060	8.812
Encargos sociais	4.416	2.590	4.419	2.590
Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS	623	347	623	347
Benefícios	2.326	1.955	2.328	1.955
	22.843	13.704	23.430	13.704

24. Resultado financeiro líquido

Política contábil

Compreendem os valores de juros sobre aplicações financeiras e descontos diversos que são reconhecidos no resultado do exercício pelo regime de competência.

(a) Composição

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Receitas financeiras				
Rendimentos sobre aplicações financeiras	8.463	11.234	16.904	16.050
(-) PIS e COFINS sobre resultado financeiro	(374)	(531)	(381)	(534)
Outros	538	193	904	413
	8.627	10.896	17.427	15.929
Despesas financeiras				
Variação monetária sobre financiamentos	(32.624)	(17.313)	(32.624)	(17.313)
Capitalização de juros e variações monetárias sobre empréstimos (i)	25.233	17.313	25.233	17.313
Instrumentos financeiros derivativos			(6.413)	
Outras despesas financeiras	(334)	(118)	(436)	(132)
	(7.725)	(118)	(14.240)	(132)
Resultado financeiro líquido	902	10.778	3.187	15.797

(i) Na fase de desenvolvimento do empreendimento, a taxa de capitalização dos juros corresponde a 100%.

25. Seguros

A Companhia mantém em vigor apólices de responsabilidade civil dos executivos e diretores e responsabilidade civil geral, além de cobertura de seguros de riscos patrimoniais. Tais apólices possuem coberturas, condições e limites, considerados, pela Administração, adequados aos riscos inerentes da operação.

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia apresentava as seguintes principais apólices de seguro contratados através de seguradoras de primeira linha:

Consolidado

Apólice	Tipo de cobertura	Importância segurada
Responsabilidade Civil Geral	Danos causados à terceiros	100.000
Directors & Officers	Reclamações de terceiros à pessoas físicas da Companhia	25.000
Patrimonial	Danos materiais e lucros cessantes para o patrimônio	124.000
Patrimonial	Danos materiais e lucros cessantes para o patrimônio	315.922
Drone	Danos causados à terceiros	742
Drone	Danos materiais e danos causados a terceiros	110

As informações acima representam a consolidação, para fins de divulgação apenas, dos limites máximos de indenização para as principais apólices da Companhia.