

Rodobens Participações S.A.

**Demonstrações financeiras individuais
e consolidadas em 31 de dezembro de
2024**

Conteúdo

Relatório da Administração	3
Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas	4
Balanços patrimoniais	9
Demonstrações dos resultados	10
Demonstrações dos resultados abrangentes	11
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	12
Demonstrações dos fluxos de caixa – Método indireto	13
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas	14

Relatório da Administração

Apresentamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas auditadas referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 da Rodobens Participações S.A., compreendendo o balanço patrimonial e as demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa. A Rodobens Participações S.A. (“Companhia”) é uma *holding* e, conseqüentemente, o resultado da Companhia vem predominantemente da equivalência patrimonial das empresas Rodobens S.A., da qual detém 26,3% do capital, e da RNI Negócios Imobiliários S.A., da qual detém 33,7% do capital. Ambas são empresas registradas na CVM e listadas na B3 S.A, sendo que esta última possui capital aberto e ações negociadas na categoria Novo Mercado.

Na Rodobens S.A., ainda que 2024 tenha sido um ano desafiador, a carteira de crédito apresentou um crescimento de 8,1%, atingindo um total de R\$ 18,7 bilhões, e a receita futura contratada cresceu 10,8%, totalizando R\$ 3,2 bilhões, sendo R\$ 2,8 bilhões referente ao Consórcio e R\$ 440 milhões referentes ao seguro prestamista. A receita líquida foi de R\$ 5,4 bilhões em 2024, uma queda de 3% quando comparada à receita de R\$ 5,6 bilhões do ano anterior. Vale destacar que o Varejo Automotivo apresentou margens mais comprimidas, no Banco Rodobens como efeito de uma política mais conservadora principalmente no que diz respeito à concessão de crédito, observamos uma retração da carteira. Desta forma, a Rodobens S.A. termina o ano de 2024 com um lucro líquido de R\$ 335,1 milhões.

Na RNI Negócios Imobiliários S.A., priorizamos a redução da dívida líquida e mantivemos a estratégia de seguir com cautela diante de um cenário econômico que apontava para taxas de juros mais altas, o que refletiu na contenção de lançamentos em 2024. O volume de vendas brutas alcançou a marca de R\$ 727 milhões e ainda aceleramos a entrega de empreendimentos no ano com um VGV entregue de R\$ 673 milhões, correspondente a 2.838 unidades, aumento de 113% em relação a 2023.

Seguimos para o ano de 2025 mantendo o foco na preservação do caixa, no fortalecimento de parcerias estratégicas, na consolidação do ecossistema das sinergias internas, além de rígida gestão patrimonial através das *holdings* imobiliárias onde se observa relevante patrimônio, distribuído entre imóveis comerciais, residenciais, lotes e áreas. Assim, a Rodobens Participações S.A continua cumprindo seu papel de apoio e desenvolvimento sustentável de suas investidas, reforçando seu compromisso com a perpetuidade dos negócios.

São José do Rio Preto, 10 de abril de 2025



KPMG Auditores Independentes Ltda.
Avenida Presidente Vargas, 2.121
Salas 1401 a 1405, 1409 e 1410 - Jardim América
Edifício Times Square Business
14020-260 - Ribeirão Preto/SP - Brasil
Caixa Postal 457 - CEP 14001-970 - Ribeirão Preto/SP - Brasil
Telefone +55 (16) 3323-6650
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos Administradores e acionistas da

Rodobens Participações S.A.

São José do Rio Preto – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Rodobens Participações S.A. (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

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

Base para opinião

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

Ênfase – Receita de incorporação imobiliária

Conforme descrito na nota explicativa 2.1, as demonstrações financeiras consolidadas inclui controlada que atua em incorporação imobiliária que seguem 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 dessas controladas, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto a aplicação do CPC 47 – Receita de contrato com cliente, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principal assunto de auditoria

Principal assunto de auditoria é aquele que, em nosso julgamento profissional, foi o mais significativo em nossa auditoria do exercício corrente. Esse assunto foi tratado 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 esse assunto.

Reconhecimento de receita (“POC”)

Veja notas explicativas nº 2.21, nº 3 e nº 25 das demonstrações financeiras consolidadas.

Principal assunto de auditoria	Como auditoria endereçou esse assunto
De acordo com CPC 47 – Receita de contrato com cliente (IFRS15 – <i>Revenue from contract with customer</i>) e com o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP/nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15), o reconhecimento de receita de sua controlada RNI Negócios Imobiliários S.A. requer a mensuração do progresso da Controlada em relação ao cumprimento da obrigação de performance satisfatória ao longo do tempo. Tal mensuração requer o exercício de julgamento significativo pela Administração para estimar os insumos necessários para o cumprimento da obrigação de performance, tais como materiais, mão de obra e margens de lucros esperadas em cada obrigação de performance identificada.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: • Avaliamos o desenho e a efetividade dos controles chaves implementados pela Controlada no processo de determinação do estágio de conclusão das respectivas unidades imobiliárias e da determinação das estimativas de custos; • Inspecionamos, por meio de amostragem, as formalizações das aprovações dos orçamentos das obras em andamento, com as respectivas aprovações internas; • Confrontamos, por meio de amostragem, os custos incorridos e o valor dos contratos de venda utilizados no cálculo da receita com a respectiva documentação suporte; • Por meio de recálculo realizados na base completa da receita de incorporação imobiliária consolidada, avaliamos a natureza de mudanças significativas ocorridas na margem dos empreendimentos e no valor dos orçamentos dos custos a incorrer, assim como exceções identificadas na análise de variação do percentual de conclusão da obra ocorrida no período; • Confrontamos, por amostragem, os índices utilizados pela Companhia no cálculo da atualização das estimativas de custos a incorrer, com os respectivos índices de mercado; • Com o apoio dos nossos especialistas em avaliação patrimonial, analisamos o estágio de execução de determinada obra; • Recalculamos o reconhecimento de receita para todos os empreendimentos da Controlada na data-base das demonstrações financeiras considerando os relatórios gerenciais conciliados com

Devido à relevância, complexidade e julgamento envolvidos na determinação dos insumos necessários para o cumprimento da obrigação de performance e ao impacto que eventuais mudanças nessa estimativa teria sobre as demonstrações financeiras individuais, inclusive em função dos efeitos via equivalência patrimonial, e consolidadas da Companhia, consideramos esse assunto significativo para a nossa auditoria.	os saldos contábeis; e • Avaliamos também as divulgações efetuadas. Como resultado do entendimento do desenho dos controles internos relevantes relacionados ao processo de determinação do estágio de conclusão das respectivas unidades imobiliárias e da determinação das estimativas de custos, identificamos a necessidade de melhorias dos controles internos que alteraram nossa abordagem de auditoria e, conseqüentemente, ampliaram a extensão de nossos procedimentos substantivos inicialmente planejados para obtermos evidência de auditoria suficiente e apropriada. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima sumarizados, consideramos que o montante da receita e as respectivas divulgações são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras consolidadas tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.
---	--

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório dos auditores

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

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

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

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

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

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- 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. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Planejamos e executamos a auditoria do grupo para obter evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou unidades de negócios do grupo como base para formar uma 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, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

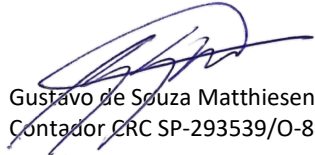
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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.

Ribeirão Preto - SP, 10 de abril de 2025

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-027666/O-5 F SP



Gustavo de Souza Matthiesen
Contador CRC SP-293539/O-8

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	6	19.272	7.746	275.310	272.725
Aplicações financeiras, e títulos e valores mobiliários	7	21.263	39.409	24.065	78.878
Contas a receber de clientes	8	-	-	389.182	386.042
Estoques	9	-	-	297.515	390.025
Tributos a recuperar	10	118	167	8.971	8.766
Imposto de renda e contribuição social		9.604	12.098	13.117	16.411
Outros ativos	11	12.611	15.338	103.922	91.839
Total do ativo circulante		62.868	74.758	1.112.082	1.244.686
Não circulante					
Aplicações financeiras, e títulos e valores mobiliários	7	-	-	7.955	7.291
Contas a receber de clientes	8	-	-	658.808	674.604
Estoques	9	-	-	464.059	433.264
Dividendos e juros sobre o capital próprio a receber	13	145.290	156.928	121.128	118.765
Depósitos judiciais	22	378	-	5.638	10.046
Tributos diferidos	12	1.348	1.715	10.865	7.927
Outros ativos	11	34.291	184.656	119.562	152.206
		181.307	343.299	1.388.015	1.404.103
Investimentos					
Em sociedades coligadas, controladas e controladas em conjunto	14	1.219.279	961.142	411.027	373.174
Propriedades para investimentos		5.476	4.584	5.476	4.584
Outros investimentos		-	-	83	83
Intangível	15	119	113	13.278	18.655
Imobilizado de arrendamento	16	-	-	55.785	56.309
Imobilizado de uso	16	722	870	78.769	50.074
Direito de uso de ativos		2.034	2.500	2.131	4.201
Total do ativo não circulante		1.408.937	1.312.508	1.954.564	1.911.183
Total do ativo		1.471.805	1.387.266	3.066.646	3.155.869

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Passivo e patrimônio líquido	Nota	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
Circulante					
Fornecedores	17	469	557	39.236	56.196
Empréstimos e financiamentos	18	3.457	297	160.609	185.517
Salários e contribuições sociais		6.873	6.738	33.317	32.132
Tributos a recolher		288	1.773	8.428	16.694
Provisão para imposto de renda e contribuição social		-	85	487	359
Adiantamentos de clientes	19	138	384	49.116	61.576
Dividendos e juros sobre o capital próprio a pagar	13	172.106	172.834	173.178	174.071
Credores diversos	20	2.783	2.607	114.155	98.245
Passivo de arrendamento		688	679	792	955
Outros passivos	21	464	1.025	47.400	30.896
Total do passivo circulante		187.266	186.979	626.718	656.641
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	18	158.368	150.382	583.966	608.225
Provisões para contingências	22	198	378	20.936	9.494
Credores diversos	20	45.280	48.030	502.329	530.742
Tributos diferidos	12	-	-	42.882	42.877
Passivo de arrendamento		1.453	1.881	1.630	3.428
Outros passivos	21	1.260	1.840	13.339	4.034
Total do passivo não circulante		206.559	202.511	1.165.082	1.198.800
Total do passivo		393.825	389.490	1.791.800	1.855.441
Patrimônio líquido	23				
Capital social		1.069.746	1.069.746	1.069.746	1.069.746
Ajustes de avaliação patrimonial		(66.618)	(131.283)	(66.618)	(131.283)
Reservas de lucros		74.852	59.313	74.852	59.313
		1.077.980	997.776	1.077.980	997.776
Participação de sócios não controladores		-	-	196.866	302.652
Total do patrimônio líquido		1.077.980	997.776	1.274.846	1.300.428
Total do passivo e do patrimônio líquido		1.471.805	1.387.266	3.066.646	3.155.869

Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais, exceto resultado por ação - Básico e diluído)

		Controladora		Consolidado	
	Nota	2024	2023	2024	2023
Receita líquida de vendas e prestação de serviços	25	-	-	689.926	593.945
Custo das vendas e serviços prestados	26	-	-	(529.561)	(495.449)
Lucro bruto		-	-	160.365	98.496
Receitas (despesas) operacionais					
Com vendas	27	-	-	(60.273)	(84.970)
Perdas esperadas em crédito de liquidação duvidosa	8	-	-	(9.869)	(3.883)
Administrativas	28	(24.859)	(23.750)	(171.240)	(124.620)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	30	(757)	(3.612)	1.762	(22.780)
Resultado de participações societárias	14	704	61.613	96.676	127.289
(Prejuízo) / lucro operacional		(24.912)	34.251	17.421	(10.468)
Receita financeira	31	10.422	20.472	63.956	72.605
Despesa financeira	31	(19.088)	(2.400)	(180.908)	(113.697)
Resultado financeiro	31	(8.666)	18.072	(116.952)	(41.092)
(Prejuízo) / lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		(33.578)	52.323	(99.531)	(51.560)
Imposto de renda e contribuição social					
Correntes	24	-	(71)	(16.414)	(19.036)
Diferidos	12 / 24	(368)	297	(1.487)	1.897
		(368)	226	(17.901)	(17.139)
(Prejuízo) / lucro líquido do exercício		(33.946)	52.549	(117.432)	(68.699)
Atribuível a:					
Acionistas / sócios controladores		(33.946)	52.549	(33.946)	52.549
Acionistas / sócios não controladores		-	-	(83.486)	(121.248)
		(33.946)	52.549	(117.432)	(68.699)
Resultado por ação					
Básico e diluído (R\$ por ação)	32	(0,0349)	0,0541	(0,0349)	0,0541

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Demonstrações dos resultados abrangentes

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
(Prejuízo) / lucro líquido do exercício		(33.946)	52.549	(117.432)	(68.699)
Outros componentes do resultado abrangente					
Itens a serem posteriormente reclassificados para o resultado					
Variação cambial de investidas localizadas no exterior	23 (c) (i)	53.957	(16.164)	53.957	(16.164)
Variação cambial indireta de investidas localizadas no exterior	23 (c) (i)	(11.459)	(45.751)	(11.459)	(45.751)
Valor justo dos títulos e valores mobiliários e sobre <i>hedge accounting</i> nas investidas	23 (c) (ii)	39	4.200	39	4.200
Total do resultado abrangente do exercício		8.591	(5.166)	(74.895)	(126.414)
Atribuível a:					
Acionistas / sócios controladores		8.591	(5.166)	8.591	(5.166)
Acionistas / sócios não controladores		-	-	(83.486)	(121.248)
		8.591	(5.166)	(74.895)	(126.414)

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais)

Nota	Capital social	Ajustes de avaliação patrimonial	Reservas de lucros		Lucros acumulados	Total	Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido
			Legal	Retenção				
Em 31 de dezembro de 2022	1.069.746	(73.568)	8.340	106.682	-	1.111.200	430.341	1.541.541
Lucro / (prejuízo) líquido do exercício	-	-	-	-	52.549	52.549	(121.248)	(68.699)
Valor justo de instrumentos financeiros nas investidas	23 (c) -	4.200	-	-	-	4.200	-	4.200
Variação cambial de investidas localizadas no exterior	23 (c) -	(61.915)	-	-	-	(61.915)	-	(61.915)
Total do resultado abrangente do exercício	-	(57.715)	-	-	52.549	(5.166)	(121.248)	(126.414)
Ajustes de economia hiperinflacionária	23 (d) -	-	-	-	27.002	27.002	-	27.002
Ajustes patrimoniais	-	-	-	(5.260)	-	(5.260)	-	(5.260)
Destinações do lucro líquido:								
Distribuição de dividendos	23 (b) -	-	-	(104.769)	(15.231)	(120.000)	(2.402)	(122.402)
Distribuição de juros sobre o capital próprio	23 (b) -	-	-	-	(10.000)	(10.000)	-	(10.000)
Constituição de reserva	23 (b) -	-	2.627	51.693	(54.320)	-	-	-
Total de contribuições de acionistas e distribuições aos acionistas	1.069.746	(131.283)	10.967	48.346	-	997.776	306.691	1.304.467
Alterações nas participações em controladas que não resultam em perda do controle								
Aumento de capital social de acionistas não controladores	23 (e) -	-	-	-	-	-	262	262
Redução de participação de acionistas não controladores	23 (e) -	-	-	-	-	-	(4.301)	(4.301)
Total de transações com sócios e acionistas	-	-	-	-	-	-	(4.039)	(4.039)
Em 31 de dezembro de 2023	<u>1.069.746</u>	<u>(131.283)</u>	<u>10.967</u>	<u>48.346</u>	<u>-</u>	<u>997.776</u>	<u>302.652</u>	<u>1.300.428</u>
(Prejuízo) / lucro líquido do exercício	-	-	-	-	(33.946)	(33.946)	(83.486)	(117.432)
Valor justo de instrumentos financeiros nas investidas	23 (c) -	39	-	-	-	39	-	39
Variação cambial de investidas localizadas no exterior	23 (c) -	42.498	-	-	-	42.498	-	42.498
Total do resultado abrangente do exercício	-	42.537	-	-	(33.946)	8.591	(83.486)	(74.895)
Ajustes de economia hiperinflacionária	23 (d) -	-	-	-	49.485	49.485	-	49.485
Transações de capital nas investidas com acionistas e partes relacionadas	23 (f) -	22.128	-	-	-	22.128	(22.128)	-
Destinações do (prejuízo) / lucro líquido:								
Distribuição de dividendos	23 (b) -	-	-	-	-	-	(2.059)	(2.059)
Constituição de reserva	23 (b) -	-	-	15.539	(15.539)	-	-	-
Total de contribuições de acionistas e distribuições aos acionistas	1.069.746	(66.618)	10.967	63.885	-	1.077.980	194.979	1.272.959
Alterações nas participações em controladas que não resultam em perda do controle								
Aumento de capital social de acionistas não controladores	23 (e) -	-	-	-	-	-	5.128	5.128
Redução de participação de acionistas não controladores	23 (e) -	-	-	-	-	-	(3.241)	(3.241)
Total de transações com sócios e acionistas	-	-	-	-	-	-	1.887	1.887
Em 31 de dezembro de 2024	<u>1.069.746</u>	<u>(66.618)</u>	<u>10.967</u>	<u>63.885</u>	<u>-</u>	<u>1.077.980</u>	<u>196.866</u>	<u>1.274.846</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método indireto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais)

		Controladora		Consolidado	
	Nota	2024	2023	2024	2023
Fluxos de caixa das atividades operacionais					
(Prejuízo) / lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		(33.578)	52.323	(99.531)	(51.560)
Ajustes					
Depreciação e amortização	15 e 16	356	1.193	14.025	7.791
Depreciação sobre direito de uso		724	755	1.179	1.051
Resultado de equivalência patrimonial	14	(704)	(61.613)	(96.676)	(127.289)
Provisão para impairment de contas a receber de clientes		-	-	9.869	3.883
Juros, variações monetárias e cambiais, líquidas		3.454	(17.858)	92.754	82.330
Apropriação de encargos sobre arrendamento	34	464	120	592	1.269
Provisões (reversão) com ações judiciais	28	(180)	(100)	11.442	483
Provisões de participação no lucro		424	424	52	735
		(29.040)	(24.756)	(66.294)	(81.307)
Variações nos ativos					
Contas a receber	8	-	-	49.252	(682)
Estoques	9	-	-	61.715	96.349
Demais contas a receber e outros ativos		2.146	8.863	27.475	(10.768)
Dividendos e juros sobre o capital próprio a receber	13	63.599	57.198	-	-
Tributos a recuperar	10	2.543	(6.303)	3.089	(7.177)
Aplicações financeiras, interfinanceiras e derivativos	7	24.632	34.312	71.932	7.805
Depósitos judiciais	22	(378)	-	4.408	5.229
		92.542	94.070	217.871	90.756
Variações passivos					
Adiantamento de clientes	19	(246)	(1.468)	(12.460)	6.641
Fornecedores	17	(88)	70	(16.960)	1.103
Salários e encargos sociais		(289)	(1.259)	1.133	(5.126)
Credores diversos	20	(2.574)	(2.197)	(12.503)	(58.231)
Tributos a recolher		(1.485)	30	(8.266)	12.537
Demais contas a pagar e outros passivos		27	(244)	24.247	(13.987)
		(4.655)	(5.068)	(24.809)	(57.063)
Caixa gerado pelas (aplicado nas) nas operações		58.847	64.246	126.768	(47.614)
Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro pagos		-	-	(16.286)	(19.264)
Juros pagos e recebidos	34	(9.601)	-	(116.157)	(105.410)
Juros pagos sobre arrendamento	34	(206)	(80)	(224)	(242)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais		49.040	64.166	(5.899)	(172.530)
Fluxos de caixa das atividades de investimentos					
Adições em ativos intangíveis	15	(35)	(945)	(1.085)	(2.430)
Aquisições de bens do ativo imobilizado	16	(204)	(256)	(3.335)	(5.648)
Aquisições e baixa de investimentos	14	(195.870)	(148.420)	14.830	1.889
Dividendos e juros sobre o capital recebidos		(728)	-	41.631	37.965
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de investimentos		(196.837)	(149.621)	52.041	31.776
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos					
Dividendos, lucros e juros sobre o capital próprio, pagos		-	-	(2.952)	(5.290)
Participação de não controladores		-	-	1.887	(4.039)
Ingressos e pagamentos de mútuos com partes relacionadas, líquidos		-	1.557	(4.407)	910
Captações de empréstimos, financiamentos	34	160.000	-	632.223	363.864
Pagamentos de empréstimos, financiamentos	34	-	-	(669.440)	(230.676)
Pagamentos de arrendamentos	34	(677)	(783)	(868)	(1.028)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamentos		159.323	774	(43.557)	123.741
Aumento (redução) líquida de caixa e equivalentes de caixa		11.526	(84.681)	2.585	(17.013)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		7.746	92.427	272.725	289.738
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício		6	19.272	7.746	275.310
					272.725

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1 Informações gerais

A Rodobens Participações S.A. (“Companhia”) com sede na cidade de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Bady Bassitt, nº 4717, Vila Imperial, 15.015-700, tem como objeto social e atividade preponderante a participação, direta e indireta, no capital de outras empresas, tendo como controladas diretas e indiretas as seguintes empresas, em conjunto com a Companhia denominadas “Grupo” (Nota 14):

Empresas Controladas	Participação direta + indireta (%) 2024	Participação direta + indireta (%) 2023	Endereço da Sede das Controladas
(i) Incorporação e construção civil			
Jaux Holdings Ltda.	99,99	99,99	Rua Doutor Roberto Azurem Furtado, Nº 36, Parte D, Distrito Industrial Waldemar de Oliveira Verdi, CEP: 15.035-650, S. J. do Rio Preto - SP
RNI Negócios Imobiliários S.A.	36,61	36,61	Av. Francisco das Chagas de Oliveira, Nº 2500, Higienópolis, CEP: 15.085-485, S. J. do Rio Preto - SP
(ii) Locação de imóveis e outras			
AF Tatuapé Veículos Ltda.	100,00	100,00	Rua Dr. Roberto Azurem Furtado, Nº 36, Parte C, Distrito Industrial, CEP: 15.035-650, S. J. do Rio Preto - SP
DM Motors do Brasil Ltda.	100,00	100,00	Av. Vicente Filizola, Nº 5020, Redentora, CEP: 15.015-450, S. J. do Rio Preto - SP
Green Star Peças e Veículos Ltda.	100,00	100,00	Rua Casemiro de Abreu, Nº 470, Bairro: Redentora, CEP: 15.015-410, S. J. do Rio Preto - SP
GVC Geração de Valor em Cobrança Ltda.	80,00	80,00	Rua Dr. Roberto Azurem Furtado, Nº 36, Parte B, Distrito Industrial Waldemar de Oliveira Verdi, CEP 15.035-650, S. J. do Rio Preto - SP
Ilha Bela Companhia Securitizadora de Créditos Financeiros	100,00	100,00	Av. Bady Bassitt, Nº 4717, andar superior, Vila Imperial, CEP: 15.015-700, S. J. do Rio Preto - SP
RCE Digital Ltda.	90,00	90,00	Av. Murchid Honsi, Nº 1404, Vila Diniz, CEP: 15.013-000, S. J. do Rio Preto - SP
Rio Bahia Locação de Imóveis Ltda.	93,77	93,77	Av. Bady Bassitt, Nº 4717, Sala 23, Vila Imperial, CEP: 15.015-700, S. J. do Rio Preto - SP
Rodobens Administração de Ativos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	Av. Bady Bassitt, Nº 4717, 1º Andar, Sala 23, Vila Imperial, CEP: 15.015-700, S. J. do Rio Preto - SP
Rodobens Locação de Imóveis Ltda.	99,56	99,56	Av. Bady Bassitt, Nº 4717, Vila Imperial, CEP: 15.015-700, S. J. do Rio Preto - SP
Verdade Locação de Imóveis Ltda.	75,64	75,64	Av. Bady Bassitt, Nº 4717, Sala 21, Vila Imperial, CEP: 15.015-700, S. J. do Rio Preto - SP
GVInc Participações e Gestão de Ativos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	Av. Bady Bassitt, Nº 4717, Sala 26, Vila Imperial, CEP: 15.015-700, S. J. do Rio Preto - SP
(iii) Comercial e outras no exterior			
Automotores Juan Manuel Fangio S.A.	100,00	100,00	Domiciliada na Argentina
Empresas Rodobens S.A. para Fins Determinados	100,00	100,00	Domiciliada na Argentina
Rodobens Argentina S.A.	100,00	100,00	Domiciliada na Argentina
Rodobens Internacional S.A.	100,00	100,00	Domiciliada na Argentina
Rodobens Inversiones S.A.	100,00	100,00	Domiciliada na Argentina
WV Holdings Ltd.	100,00	100,00	Domiciliada nas Ilhas Virgens Britânicas

Suas controladas abrangem as atividades que podem ser resumidas, segundo a sua natureza, como segue:

(i) Incorporação e construção civil

Essas atividades incluem a incorporação e construção civil, a compra e venda de imóveis, a prestação de serviços e a administração de carteira de recebíveis de financiamento imobiliário, entre outras.

(ii) Locação de imóveis e outras

Essas atividades incluem Locação e comercialização de imóveis, participação em outras empresas, comunicação empresarial, dentre outras.

(iii) Comercial e outras atividades no exterior

Outras atividades desempenhadas pelas controladas, como operações no exterior, participação em outras empresas, dentre outras.

2 Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e políticas contábeis materiais adotadas

2.1 Declaração de conformidade (com relação às normas do CPC)

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), para as controladas que atuam com incorporação imobiliária. Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias, seguem o entendimento da diretoria da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre aplicação do Pronunciamento técnico CPC 47.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela diretoria em sua gestão.

As políticas contábeis materiais adotadas na preparação dessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão apresentadas a partir da Nota 2.2, essas políticas têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, exceto no caso de ativos e passivos financeiros demonstrados na Nota 5 como mensurados ao valor justo por meio do resultado ou valor justo por meio de outros resultados abrangentes. Os ativos mantidos para a venda são mensurados pelo menor valor entre o valor contábil e o valor justo menos os custos de venda.

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

A emissão dessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas foi autorizada e aprovada pela Administração em 10 de abril de 2025.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas com base no pressuposto de continuidade das operações da Companhia. Na data em que a administração autorizou a emissão das presentes demonstrações financeiras, a administração da Companhia determinou que não havia incertezas relevantes que pusessem em dúvida a capacidade da Companhia de continuar operando nos próximos 12 meses, bem como não identificou qualquer situação que pudesse afetar as demonstrações financeiras individuais e consolidadas do exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

2.2 Mudanças nas principais políticas contábeis

a. Classificação dos passivos como circulante ou não circulante e passivos não circulantes com *covenants* (alterações ao CPC 26)

A Companhia e suas controladas adotaram a classificação de passivos como circulantes ou não circulantes (alterações ao CPC 26) e passivos não circulantes com *covenants* (alterações ao CPC 26) a partir de 1º de janeiro de 2024. As alterações se aplicam retrospectivamente.

Elas esclarecem certos requisitos para determinar se um passivo deve ser classificado como circulante ou não circulante e exigem novas divulgações para passivos de empréstimos não circulantes que estão sujeitos a *covenants* dentro de 12 meses após o período de relatório. Isso resultou em uma mudança na política contábil para a classificação de passivos que podem ser liquidados em ações próprias de uma entidade da Grupo. Anteriormente, a Companhia e suas controladas ignoravam todas as opções de conversão de contraparte ao classificar os passivos relacionados como circulantes ou não circulantes. De acordo com a nova política, quando um passivo inclui uma opção de conversão de contraparte pela qual o passivo pode ser liquidado por uma transferência das próprias ações de uma entidade da Grupo. A Companhia e suas controladas levam em consideração a opção de conversão ao classificar o passivo principal como circulante ou não circulante, a menos que a opção seja classificada como patrimônio líquido de acordo com o CPC 39. Os outros passivos da Companhia e suas controladas não foram impactados pelas alterações.

Conforme divulgado na Nota 18, a Companhia e suas controladas têm empréstimos bancários com garantia que estão sujeitos a *covenants* específicos (não financeiros). Embora uma futura quebra dos *covenants* específicos possa exigir que a Companhia e suas controladas liquide os passivos antes das datas de vencimento contratuais, a administração avaliou os impactos dessa política e não identificou impacto significativo na classificação dos seus passivos.

2.3 Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

No processo de consolidação foram eliminados saldos ativos, passivos, receitas e despesas de operações e lucros ou prejuízos não realizados entre as empresas consolidadas. 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. As demonstrações financeiras de investidas em cuja administração a Companhia não exerça controle, independentemente da sua participação, mas que possui influência significativa, foram consideradas como investimentos em coligadas na consolidação conforme item (ii) a seguir e Nota 14 (a).

As seguintes políticas contábeis foram aplicadas na elaboração das presentes demonstrações financeiras individuais e consolidadas:

(i) Controladas

A Companhia consolida todas as entidades sobre as quais detém o controle, isto é, quando está exposta ou tem direitos a retornos variáveis de seu envolvimento com a investida e tem capacidade de dirigir as atividades relevantes da investida.

As políticas contábeis das controladas são alteradas quando necessário para assegurar a consistência com as práticas adotadas pela Companhia.

Nas demonstrações financeiras individuais da controladora, as informações financeiras de controladas são reconhecidas por meio do método de equivalência patrimonial.

(ii) Coligadas e controladas em conjunto

Coligadas e controladas em conjunto são todas as entidades sob as quais a Companhia tem influência significativa, mas não o controle. Os investimentos em coligadas e controladas em conjunto são contabilizados pelo método de equivalência patrimonial e são, inicialmente, reconhecidos pelo seu valor de custo (Nota 14).

A participação da Companhia nos lucros ou prejuízos de suas coligadas pós-aquisição é reconhecida na demonstração do resultado. As movimentações cumulativas pós-aquisição são ajustadas contra o valor contábil do investimento. Quando a participação da Companhia nas perdas de uma coligada for igual ou superior a sua participação na coligada, incluindo quaisquer outros recebíveis, a Companhia não reconhece perdas adicionais, a menos que tenha incorrido em obrigações ou efetuado pagamentos em nome da coligada.

(iii) Participação de acionistas não controladores

A Companhia elegeu mensurar qualquer participação de não-controladores inicialmente pela participação proporcional nos ativos líquidos identificáveis da adquirida na data de aquisição.

Mudanças na participação da Companhia em uma subsidiária que não resultem em perda de controle são contabilizadas como transações de patrimônio líquido.

(iv) Perda de controle

Quando a Companhia perde o controle sobre uma controlada, ela desreconhece os ativos e passivos e qualquer participação de não-controladores e outros componentes registrados no patrimônio líquido referentes a essa controlada. Qualquer ganho ou perda originado pela perda de controle é reconhecido no resultado. Se a Companhia retém qualquer participação na antiga controlada, essa participação é mensurada pelo seu valor justo na data em que há a perda de controle.

(v) Transações eliminadas na consolidação

Saldo e transações intergrupo, e quaisquer receitas ou despesas derivadas de transações intergrupo, são eliminados na preparação das demonstrações financeiras consolidadas. Ganhos não realizados, se houver, oriundos de transações com controlada, registrados por equivalência patrimonial são eliminados contra o investimento na proporção da participação da Companhia na controlada. Prejuízos não realizados, se houver, são eliminados da mesma maneira como são eliminados os ganhos não realizados, mas somente até o ponto em que não haja evidência de perda por redução ao valor recuperável.

2.4 Novas normas, alterações e interpretações de normas

Uma série de novas normas contábeis serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2024. A Companhia e suas controladas não adotaram as seguintes normas contábeis na preparação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

a. IFRS 18 Apresentação e Divulgação das Demonstrações Contábeis

O IFRS 18 substituirá o CPC 26 Apresentação das Demonstrações Contábeis e se aplica a períodos de relatórios anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027. O novo padrão introduz os seguintes novos requisitos principais.

- As entidades são obrigadas a classificar todas as receitas e despesas em cinco categorias na

demonstração de lucros e perdas, a saber, as categorias operacional, de investimento, de financiamento, de operações descontinuadas e de imposto de renda. As entidades também são obrigadas a apresentar um subtotal de lucro operacional recém-definido. O lucro líquido das entidades não mudará.

- As medidas de desempenho definidas pela administração (MPMs) são divulgadas em uma única nota nas demonstrações financeiras.
- Orientações aprimoradas são fornecidas sobre como agrupar informações nas demonstrações financeiras.

Além disso, todas as entidades são obrigadas a usar o subtotal do lucro operacional como ponto de partida para a demonstração dos fluxos de caixa ao apresentar fluxos de caixa operacionais pelo método indireto.

A Companhia e suas controladas ainda estão no processo de avaliação do impacto do novo padrão, particularmente com relação à estrutura da demonstração de lucros e perdas, a demonstração dos fluxos de caixa e as divulgações adicionais exigidas para MPMs. A Companhia e suas controladas também estão avaliando os impactos sobre como as informações são agrupadas nas demonstrações financeiras, incluindo itens atualmente rotulados como “outros”.

b. Outras normas contábeis

Não se espera que as seguintes normas novas e alterações tenham um impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia e suas controladas:

- Ausência de conversibilidade (alterações ao CPC 02).
- Classificação e mensuração de instrumentos financeiros.

2.5 Moeda funcional e moeda de apresentação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão apresentadas em Reais (R\$), que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras apresentadas em Real foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

(i) Transações e saldos em moedas estrangeiras

As operações com moedas estrangeiras são convertidas para a moeda funcional, utilizando as taxas de câmbio vigentes nas datas das transações ou nas datas da avaliação, quando os itens são remensurados.

Os ganhos e as perdas cambiais resultantes da liquidação dessas transações e da conversão pelas taxas de câmbio do final do exercício, referentes a ativos e passivos monetários em moedas estrangeiras, são reconhecidos na demonstração do resultado.

Os ganhos e as perdas cambiais relacionados com empréstimos, caixa e equivalentes de caixa são apresentados na demonstração do resultado como receita ou despesa financeira.

As variações cambiais de ativos e passivos financeiros não monetários, como por exemplo, os investimentos em controladas no exterior, são registrados na conta "Ajustes de avaliação patrimonial", no patrimônio líquido da Companhia, e somente são registrados ao resultado do exercício quando o investimento for vendido ou baixado para perda.

(ii) Controladas com moeda funcional diferente

Os resultados e a posição financeira das controladas que integram as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, cuja moeda funcional é diferente da moeda de apresentação, são convertidos na moeda de apresentação, como segue:

- Os ativos e passivos de cada balanço patrimonial apresentado são convertidos pela taxa de fechamento da data do balanço.
- As receitas e despesas de cada demonstração do resultado são convertidas pelas taxas de câmbio médias (a menos que essa média não seja uma aproximação razoável do efeito cumulativo das taxas vigentes nas datas das operações, e, nesse caso, as receitas e despesas são convertidas pela taxa das datas das operações).
- Todas as diferenças de câmbio resultantes são reconhecidas como um componente separado no patrimônio líquido, na conta “Ajustes de avaliação patrimonial”.

As controladas Automotores Juan Manuel Fangio S.A., Rodobens Argentina S.A., Rodobens Internacional S.A., Empresas Rodobens S.A de Ahorro Para Fines Determinados e Rodobens Inversiones S.A. tem como moeda funcional o Peso argentino e a WV Holdings Limited têm como moeda funcional o Dólar norte-americano.

Na consolidação, as diferenças de câmbio decorrentes da conversão do investimento líquido em operações no exterior são reconhecidas no patrimônio líquido. Quando uma operação no exterior é parcialmente alienada ou vendida, as diferenças de câmbio que foram registradas no patrimônio são reconhecidas na demonstração do resultado como parte de ganho ou perda sobre a venda.

As investidas contabilizadas pelo método da equivalência patrimonial reportam na moeda de economia hiperinflacionária – Peso argentino. O balanço patrimonial e a demonstração do resultado abrangente dessa investida foram atualizados monetariamente, para calcular a parcela da Companhia em seus ativos líquidos e no resultado. As demonstrações financeiras atualizadas das investidas expressas em moeda estrangeira, foram convertidas pelas taxas de câmbio de fechamento.

A Companhia adotou por contabilizar os efeitos decorrentes de ajustes de hiperinflação do patrimônio das investidas na conta de lucros acumulados dentro do patrimônio líquido conforme CPC 02.

Os itens monetários não foram atualizados, pois já são expressos em termos da unidade monetária corrente no final do período de relatório. Itens monetários são valores detidos e itens a serem recebidos ou pagos em dinheiro.

Todos os outros ativos e passivos não monetários, quando não reconhecidos a valores correntes no final do período de relatório, como, por exemplo, a valor líquido realizável e a valor justo, de modo que não são atualizados monetariamente, foram atualizados monetariamente.

Todos os componentes do patrimônio líquido foram atualizados monetariamente pela aplicação do Índice Geral de Preços, desde o início do período ou da data de contribuição, se posterior. As mutações do patrimônio líquido durante o período foram divulgadas.

Os ganhos ou as perdas na posição monetária líquida devem ser incluídos no resultado e divulgados separadamente.

2.6 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem o caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, com vencimentos originais de até três meses, e com risco insignificante de mudança de valor.

2.7 Ativos e passivos financeiros

2.7.1 Ativos financeiros

2.7.1.1 Classificação

A Companhia classifica seus ativos financeiros, no reconhecimento inicial, sob as seguintes categorias: (a) mensurados ao valor justo (seja por meio de outros resultados abrangentes ou por meio do resultado) e (b) ao custo amortizado. A classificação depende do modelo de negócio da Companhia para gestão dos ativos financeiros e os termos contratuais dos fluxos de caixa.

Os itens que passaram a ser mensurado ao custo amortizado, atendem as condições especificadas pelo CPC 48:

- é mantida dentro de um modelo de negócios cujo objetivo é manter os ativos financeiros para receber os fluxos de caixa contratuais; e
- seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa relacionados apenas ao pagamento do principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

a. Ativos financeiros ao valor justo (seja por meio de outros resultados abrangentes ou por meio do resultado).

Os ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes incluem:

- Títulos de dívida, nos quais os fluxos de caixa contratuais consistem basicamente em principal e em juros e o objetivo do modelo de negócios da Companhia é atingido por meio da arrecadação de fluxos de caixa contratuais e da venda de ativos financeiros.

A Companhia classifica os seguintes ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:

- Investimentos em títulos de dívida que não se qualificam para mensuração ao custo amortizado ou ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes.

Os ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação. Um ativo financeiro é classificado nessa categoria se foi adquirido, principalmente, para fins de venda no curto prazo. Os ativos dessa categoria são classificados como ativos circulantes.

b. Ativos financeiros ao custo amortizado

Esses ativos são subsequentemente mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por *impairment*. A receita de juros, ganhos e perdas cambiais e o *impairment* são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento é reconhecido no resultado.

Os ativos financeiros mensurados ao custo amortizado são ativos financeiros não derivativos, com pagamentos fixos ou calculáveis. São apresentados como ativo circulante, exceto aqueles

com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data das demonstrações financeiras (estes são classificados como ativos não circulantes).

2.7.1.2 Reconhecimento e mensuração

As compras e as vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas na data de negociação.

Os investimentos são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, acrescidos dos custos da transação para todos os ativos financeiros não classificados como ao valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, e os custos da transação são debitados à demonstração do resultado. Os ativos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa dos investimentos tenham vencido ou tenham sido transferidos; neste último caso, desde que a Companhia tenha transferido, significativamente, todos os riscos e os benefícios da propriedade.

Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são, subsequentemente, contabilizados pelo valor justo. Os ativos financeiros mensurados e contabilizados pelo custo amortizado, usam o método da taxa efetiva de juros.

Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são apresentados na demonstração do resultado em "Resultado financeiro" no período em que ocorrem.

2.7.1.3 Compensação de instrumentos financeiros

Ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é reportado no balanço patrimonial quando há um direito legal de compensar os valores reconhecidos e há a intenção de liquidá-los numa base líquida, ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

Dessa forma, os saldos mantidos com clientes em Contas a receber de clientes e Adiantamentos de clientes, bem como os saldos mantidos com fornecedores em Fornecedores e Adiantamentos a fornecedores, estão sendo apresentados líquidos, nas presentes demonstrações financeiras, quando atendidos os requisitos aplicáveis.

2.7.1.4 Instrumentos financeiros derivativos e contabilidade de hedge

Inicialmente, os derivativos são reconhecidos pelo valor justo na data em que um contrato de derivativos é celebrado e são subsequentemente, remensurados ao seu valor justo.

O método para reconhecer o ganho ou a perda resultante depende do fato do derivativo ser designado ou não como um instrumento de *hedge* nos casos de adoção da contabilidade de *hedge* (*hedge accounting*). Sendo este o caso, o método depende da natureza do item que está sendo protegido por *hedge*.

Como procedimento de gestão de seus riscos de mercado, a Companhia administra as suas exposições em moeda estrangeira por meio da contratação de instrumentos financeiros derivativos atrelados ao dólar, considerando a previsão de despesas contida no orçamento oficial da Companhia.

A Companhia também administra suas exposições em juros por meio de políticas de controles, estabelecimento de estratégias operacionais, determinação de limites e diversas técnicas de acompanhamento das posições, e ainda, efetua operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos que se destinam a clientes, associadas a operações de captação ou aplicação de recursos.

2.7.1.5 Contas a receber de clientes

As contas a receber de clientes correspondem aos valores a receber de clientes pela venda de mercadorias ou prestação de serviços no curso normal das atividades da Companhia e controladas. Se o prazo de recebimento é equivalente a um ano ou menos (ou outro que atenda o ciclo normal da Companhia), as contas a receber são classificadas no ativo circulante. Caso contrário, estão apresentadas no ativo não circulante.

As contas a receber de clientes são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros menos a provisão para créditos de liquidação duvidosa (impairment). Na prática são normalmente reconhecidas ao valor faturado, ajustado pela provisão para impairment, se necessária.

2.7.1.6 Perda de crédito esperada

A mensuração da perda de crédito esperada requer aplicação de premissas significativas e uso de modelos quantitativos. A Administração exerce seu julgamento na avaliação da adequação dos montantes de perda esperada resultantes de modelos e, conforme sua experiência, realiza ajustes que podem ser decorrentes da condição de crédito de determinados clientes ou de ajustes temporários decorrentes de situações ou novas circunstâncias que ainda não foram refletidas na modelagem.

Para as contas a receber de clientes, a Companhia aplica a abordagem simplificada conforme permitido pelo CPC 48 e, por isso, reconhece as perdas esperadas ao longo da vida útil a partir do reconhecimento inicial dos recebíveis.

2.7.1.7 Passivos financeiros

Passivos financeiros - Classificação, mensuração subsequente e ganhos e perdas

Os passivos financeiros foram classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJR.

Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso for classificado como mantido para negociação, for um derivativo ou for designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao VJR são mensurados ao valor justo e o resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado. Outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos.

A despesa de juros, ganhos e perdas cambiais são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

2.7.1.8 Desreconhecimento

Ativos financeiros

A Companhia e suas controladas desreconhecem um ativo financeiro quando:

- os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram; ou
- transferem os direitos contratuais de recebimento aos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação em que:
- substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos; ou

- a Companhia e suas controladas nem transferem nem mantêm substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro e também não retêm o controle sobre o ativo financeiro.

A Companhia e suas controladas realizam transações em que transferem ativos reconhecidos no balanço patrimonial, mas mantêm todos ou substancialmente todos os riscos e benefícios dos ativos transferidos. Nesses casos, os ativos financeiros não são desreconhecidos.

Passivos financeiros

A Companhia e suas controladas desreconhecem um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expira. A Companhia e suas controladas também desreconhece um passivo financeiro quando os termos são modificados e os fluxos de caixa do passivo modificado são substancialmente diferentes, caso em que um novo passivo financeiro baseado nos termos modificados é reconhecido a valor justo.

No desreconhecimento de um passivo financeiro, a diferença entre o valor contábil extinto e a contraprestação paga (incluindo ativos transferidos que não transitam pelo caixa ou passivos assumidos) é reconhecida no resultado.

2.8 Estoques

Os estoques são demonstrados ao custo ou ao valor líquido de realização, dos dois o menor. O custo é determinado pelo método de avaliação do “custo médio ponderado” das compras ou produção; quando necessário, é constituída provisão para desvalorização desses estoques a mercado.

Os imóveis a comercializar estão representados por unidades construídas ou em construção ainda não comercializadas, bem como por terrenos para futuras incorporações. São avaliados pelo custo de aquisição, adicionado pelos custos incorridos com a evolução da obra e despesas estimadas para efetuar a venda. O valor líquido de realização, que é representado pelo preço de venda estimado no curso normal dos negócios, menos os custos estimados necessários para efetuar a venda, é superior ao seu valor contábil.

A Companhia e suas controladas periodicamente avaliam a recuperabilidade de seus estoques, incluindo aqueles que são retornados após distratos com clientes, e não têm identificado mudanças relevantes no seu valor realizável que pudessem apresentar impactos significativos em suas demonstrações financeiras.

A classificação entre curto e longo prazo é feita tendo como base a expectativa de lançamento do empreendimento.

Os estoques de materiais estão avaliados pelo menor valor entre o custo médio de compras e os valores líquidos de realização.

2.9 Outros ativos

Os demais ativos recebíveis são ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo. São apresentados ao custo, deduzido, quando aplicável, por provisão para ajuste ao valor de realização, que é constituída com base na análise das expectativas de sua efetiva realização. São incluídos como ativo circulante, aqueles ativos com prazo de vencimento inferior a 12 meses após a data de emissão do balanço. Caso contrário, estão apresentadas no ativo não circulante.

a. Despesas comerciais a apropriar (Incorporação imobiliária)

Incluem os gastos com comissões diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, sendo apropriados ao resultado observando-se o critério de apropriação da receita, descrito na Nota 2.21 a seguir, exceto as comissões sobre vendas canceladas, que são lançadas ao resultado no caso de cancelamento ou quando for provável que não haverá pagamento dos valores contratados.

2.10 Propriedade para investimento

A propriedade para investimento é inicialmente mensurada pelo custo e subsequentemente ao valor justo, sendo que quaisquer alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

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

A receita de aluguel de propriedades de investimento é reconhecida como outras receitas pelo método linear ao longo prazo do arrendamento.

2.11 Investimentos

Os investimentos da Companhia em entidades contabilizadas pelo método da equivalência patrimonial compreendem suas participações em coligadas e empreendimentos controlados em conjunto (joint ventures) (Nota 14).

2.12 Intangível

Ativos intangíveis com vida útil definida adquiridos separadamente, substancialmente formados por direitos de uso de *software*, são registrados ao custo, deduzido da amortização e das perdas por redução ao valor recuperável. A amortização é reconhecida linearmente com base na vida útil estimada dos ativos. A vida útil estimada e o método de amortização são revisados no fim de cada exercício e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente.

Ativos intangíveis com vida útil indefinida adquiridos separadamente são registrados ao custo, deduzido das perdas por redução ao valor recuperável.

2.13 Imobilizado

O imobilizado é mensurado pelo seu custo histórico, menos depreciação acumulada. O custo histórico inclui os gastos diretamente atribuíveis à aquisição dos itens e inclui os custos de financiamento relacionados com a aquisição de ativos qualificados.

Os custos subsequentes são incluídos no valor contábil do ativo ou reconhecidos como um ativo separado, conforme apropriado, somente quando for provável que fluam benefícios econômicos futuros associados a esses custos e que possam ser mensurados com segurança. Todos os reparos e manutenções são lançados em contrapartida ao resultado do exercício, quando incorridos.

Os terrenos não são depreciados. A depreciação de outros ativos é calculada usando o método linear considerando os seus custos e seus valores residuais durante a vida útil estimada. Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados e ajustados, se apropriado, ao final de cada exercício. O valor contábil de um ativo é imediatamente baixado ao seu valor recuperável quando o valor contábil do ativo for maior do que seu valor recuperável estimado.

O valor contábil de um ativo é imediatamente baixado ao seu valor recuperável quando o valor contábil do ativo for maior do que seu valor recuperável estimado.

Os ganhos e as perdas de alienações são determinados pela comparação dos resultados com o valor contábil e são reconhecidos em "Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas" na demonstração do resultado.

2.14 Custos de empréstimos

Os custos de empréstimos das empresas de incorporação imobiliária, gerais e específicos que são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável, que é um ativo que, necessariamente, demanda um período substancial para ficar pronto para seu uso ou venda pretendidos, são capitalizados como parte do custo do ativo quando for provável que eles irão resultar em benefícios econômicos futuros para a entidade e que tais custos possam ser mensurados com confiança. Demais custos de empréstimos são reconhecidos como despesa no período em que são incorridos.

2.15 Impairment de ativos não financeiros

Os ativos que estão sujeitos à amortização são revisados para a verificação de *impairment* sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por *impairment* é reconhecida quando o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável, o qual representa o maior valor entre o valor justo de um ativo menos seus custos de venda e o seu valor em uso. No caso do ágio, o valor recuperável é testado anualmente.

Para fins de avaliação do *impairment*, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existam fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa (UGC)). Os ativos não financeiros, exceto o ágio, que tenham sido ajustados por *impairment*, são revisados subsequentemente para a análise de uma possível reversão do *impairment* na data do balanço.

As perdas por redução ao valor recuperável são reconhecidas no resultado e revertidas apenas com a condição de que o valor contábil do ativo não exceda o novo valor contábil que teria sido calculado, líquido de depreciação ou amortização, caso a perda por redução ao valor recuperável não tivesse sido reconhecida.

2.16 Fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante.

Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos incorridos. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura correspondente.

2.17 Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos

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

Os custos de empréstimos que são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável, que é um ativo que, necessariamente, demanda um período de tempo substancial para ficar pronto para seu uso ou venda pretendidos, são capitalizados como parte do custo do ativo quando for provável que eles irão resultar em benefícios econômicos futuros para a entidade e que tais custos possam ser mensurados com confiança. Demais custos de empréstimos são reconhecidos como despesa no período em que são incorridos.

2.18 Provisões para contingências

As provisões para ações judiciais (trabalhista, cível e tributária) são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente, legal ou não formalizada como resultado de eventos passados; é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; e o valor tiver sido estimado com segurança.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes de impostos, a qual reflita as avaliações atuais de mercado do valor temporal do dinheiro e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

2.19 Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos

As despesas de imposto de renda e contribuição social do exercício compreendem os impostos correntes e diferidos. Os impostos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado.

O encargo de imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos é calculado com base nas leis tributárias promulgadas, ou substancialmente promulgadas, na data do balanço. A diretoria avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia nas apurações de impostos sobre a renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações; e estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

O Imposto de Renda e a Contribuição Social diferidos passivos são registrados no passivo não circulante e o PIS e a COFINS diferidos passivos são reconhecidos no circulante e não circulante conforme projeção de realização da receita, os quais são decorrentes da diferença entre o reconhecimento pelo critério societário, descrito no item 2.21, e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento.

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

O imposto de renda e contribuição social diferidos são reconhecidos sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras.

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

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. Dessa forma, impostos diferidos ativos e passivos em diferentes entidades, em geral são apresentados em separado, e não pelo líquido.

As provisões de imposto de renda e contribuição social sobre lucro fiscal são calculadas pelo regime de tributação Lucro Real Anual, à alíquota de 15% mais adicional de 10% sobre a parcela excedente a R\$ 240 ao ano para o Imposto de Renda e 9% para a Contribuição Social.

Determinadas sociedades efetuam apuração com base no regime de lucro real e outras com base no regime do lucro presumido. Qualificam-se para o regime de lucro presumido as sociedades cuja receita bruta total, no ano-calendário anterior, tenha sido igual ou inferior a R\$ 78.000.

No regime do lucro real, as alíquotas do imposto de renda e da contribuição social são aplicadas sobre o resultado do período ajustado pelas adições e exclusões previstas na legislação fiscal.

No regime de lucro presumido, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas de vendas de imóveis e de 32% sobre as receitas de prestação de serviços para ambos os tributos.

Quanto ao regime especial de tributação (RET) em 19 de julho de 2013 foi publicada a Lei nº 12.844, que deu nova redação aos artigos 4º e 8º da Lei nº 10.931/04, instituindo que, para cada incorporação imobiliária submetida ao Regime Especial de Tributação – RET, a incorporadora ficará sujeita ao pagamento equivalente a 4% da receita mensal recebida, o qual corresponderá ao pagamento mensal unificado do Imposto de Renda Pessoa Jurídica – IRPJ, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Programa de Integração Social/Programa de Formação ao Patrimônio do Servidor Público – PIS/PASEP e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS.

A Companhia e suas controladas determinaram que o imposto mínimo complementar global - que é obrigado a pagar de acordo com a legislação do Pilar Dois - é um imposto de renda no escopo do CPC 32. A Companhia e suas controladas aplicaram a isenção obrigatória temporária da contabilização do imposto diferido para os impactos do imposto complementar e o contabiliza como um imposto corrente quando incorrido.

2.20 Benefícios a empregados - participação nos lucros

(i) Benefício de curto prazo

Obrigações de benefícios de curto prazo a empregados são reconhecidas como despesas de pessoal conforme o correspondente serviço seja prestado. O passivo é reconhecido pelo montante do pagamento esperado, caso a Companhia tenha uma obrigação presente legal ou construtiva de pagar esse montante em função de serviço prestado pelo empregado no passado e a obrigação possa ser estimada de maneira confiável.

(ii) Programa de participação nos lucros e resultados

A Companhia adota o programa de participação nos lucros (“PPR”) tendo como base critérios de meta de resultado e desempenho operacional. A Companhia efetua a provisão baseada na medição periódica do cumprimento das metas e resultado, respeitando o regime de competência e o reconhecimento da obrigação presente resultante de evento passado no montante estimado da saída de recursos no futuro.

(iii) Outros benefícios pós-empregos e de longo prazo

A Companhia não possui benefícios pós-emprego, benefícios de rescisão de contrato de trabalho ou outros benefícios de longo prazo e remuneração com base em ações.

2.21 Reconhecimento da receita

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização de produtos e serviços em conformidade com o CPC 47, no curso normal das atividades da Companhia e suas controladas. A receita é apresentada líquida dos impostos, das devoluções, dos abatimentos e dos descontos, bem como das eliminações das vendas entre as empresas consolidadas pela Companhia.

A Companhia e suas controladas reconhecem a receita quando o valor pode ser mensurado com segurança, é provável que benefícios econômicos futuros fluirão para a entidade e quando critérios específicos tiverem sido atendidos para cada uma das atividades da Companhia e suas controladas, conforme descrição a seguir.

a. Venda de produtos

A receita pela venda de mercadorias é reconhecida quando o controle sobre os produtos é transferido e desde que não haja nenhuma obrigação não satisfeita que possa afetar a aceitação dos produtos pelo cliente. A Companhia e suas controladas adotam como política de reconhecimento de receita, portanto, a data em que o produto é entregue ao comprador.

b. Venda de serviços

As vendas de serviços são reconhecidas após (i) emissão de nota fiscal de prestação de serviço; e (ii) após ser finalizada a prestação de serviços.

c. Venda de imóveis

A receita operacional decorrente da atividade de incorporação imobiliária, cujos contratos são classificados como venda de bens para os quais existem evidências efetivas de que o controle, os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade dos bens são transferidos para o comprador durante a execução das obras de forma contínua, é reconhecida conforme o entendimento da manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47.

- Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado com base nos seguintes critérios:
 1. As receitas de vendas, os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações são apropriados ao resultado à medida que a construção avança, ao longo do tempo, conforme o cumprimento da obrigação de performance. Desta forma, é adotado o método chamado de “POC”, “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento, ou seja, o reconhecimento das receitas e dos custos ocorre à medida que a construção avança. O percentual de avanço físico do empreendimento é obtido utilizando a proporção do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos sobre as vendas contratadas.
 2. As receitas de vendas apuradas, conforme o item (i), incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como “créditos perante clientes”, ou como “adiantamentos de clientes”, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos.

- Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.
- As atualizações e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado, na rubrica de receita de empreendimentos vendidos, no período pré-chaves, e atualizações na rubrica de receitas financeiras, no período pós-chaves, observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência.

Para os casos em que os clientes não obtêm sucesso na contratação de crédito com instituição financeira ou perda da capacidade financeira, a Companhia e suas controladas analisam a viabilidade do crédito direto com o cliente e para os casos em que não há viabilidade de crédito direto com o cliente, ocorre o distrato da venda e o tratamento contábil adotado pela Companhia e suas controladas são os estornos do saldo devedor do cliente deduzindo as receitas registradas na demonstração do resultado do período na rubrica “Receita líquida dos empreendimentos vendidos” e em contrapartida é estornado também o custo desta unidade na rubrica “Custo dos empreendimentos vendidos” contra o estoque da Companhia e suas controladas.

A Companhia e suas controladas constitui a provisão para distrato com base em seu histórico e expectativas de realizações dos seus recebíveis de acordo com o previsto no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018.

Nos contratos de venda com financiamento bancário, os clientes são submetidos a análise de crédito da instituição financeira, antes da efetivação da venda, para determinar sua capacidade de financiamento. Após aprovação dos valores, a Companhia e suas controladas realizam análise interna para verificar o comprometimento da renda do cliente em relação aos valores que serão pagos diretamente à Companhia e suas controladas. Se os parâmetros estabelecidos não forem atingidos, podem ser exigidas garantias adicionais como, por exemplo, inclusão de fiadores.

A posse dos empreendimentos permanece com a Companhia e suas controladas em sua totalidade, sendo concedida ao cliente, apenas mediante análise de liberação de posse. Nesta análise, a emissão da posse é concedida observando a liquidação total do contrato com a incorporadora ou adimplência do cliente com as instituições financeiras, para os casos de repasses dos clientes. Para este último, em caso de inadimplência, a posse não é liberada, permanecendo condicionada à regularização da reativação do crédito para liberação.

Os contratos celebrados na modalidade “financiamento na planta”, contendo partes envolvidas, garantias e riscos existentes, encontram-se resumidamente abaixo:

Tio de contrato	Partes envolvidas	Garantia real	Risco de crédito	Risco de mercado	Risco de distrato
Compra e venda	Comprador e Incorporadora (vendedora)	Incorporadora	100% da Incorporadora	Comprador, Incorporadora (em caso de distrato)	Incorporadora
Financiamento bancário	Comprador, Incorporadora (vendedora), Instituição financeira (credora fiduciária)	Instituição financeira (IF)	17% a 21% da Incorporadora e 79% a 83% da Instituição financeira	Comprador e Instituição financeira	Não aplicável. Em caso de inadimplemento, a Instituição Financeira pode consolidar a propriedade no seu nome para posterior alienação do imóvel a terceiros, conforme art. 27 da Lei 9.514/97. O valor arrecadado é destinado à quitação do saldo devedor.

A Companhia também celebra contratos de compra e venda de imóveis com financiamento bancário no final da obra, que representa aproximadamente 7% do total das vendas.

d. Receitas financeiras

As receitas financeiras são reconhecidas conforme o prazo decorrido, usando o método da taxa efetiva de juros.

A receita de juros de ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado é incluída nos resultados financeiros líquidos de valor justo com esses ativos. A receita de juros de ativos financeiros ao custo amortizado e ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes calculada utilizando o método da taxa de juros efetiva é reconhecida na demonstração do resultado como parte da receita financeira de juros.

A receita financeira é calculada por meio da aplicação da taxa de juros efetiva ao valor contábil bruto de um ativo financeiro exceto para ativos financeiros que, posteriormente, estejam sujeitos à perda de crédito. No caso de ativos financeiros sujeitos à perda de crédito, a taxa de juros efetiva é aplicada ao valor contábil líquido do ativo financeiro (após a dedução da provisão para perdas).

2.22 Custos e demais receitas e despesas

Os custos e as demais receitas e despesas são reconhecidas ao resultado de acordo com o princípio contábil da competência. Os custos acompanhando o reconhecimento da receita de acordo com o CPC 47.

2.23 Distribuição de dividendos e juros sobre capital próprio

A distribuição de dividendos e juros sobre capital próprio para os acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo nas demonstrações financeiras ao final do exercício, com base no estatuto social das empresas. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório somente é provisionado na data em que são aprovados pelo Conselho de Administração.

2.24 Resultado por ação básico e diluído

O resultado básico e diluído por ação é calculado mediante a divisão do lucro atribuível aos acionistas da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação durante o exercício, excluindo as ações ordinárias compradas pela Companhia e mantidas como ações em tesouraria. A Companhia não possui instrumentos que poderiam potencialmente diluir o resultado por ação.

2.25 Mensuração do valor justo

Valor justo é o preço que seria recebido na venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação não forçada entre participantes do mercado na data de mensuração, no mercado principal ou, na sua ausência, no mercado mais vantajoso ao qual a Companhia e suas controladas tem acesso nessa data. O valor justo de um passivo reflete o seu risco de descumprimento (*non-performance*).

Uma série de políticas contábeis e divulgações da Companhia e suas controladas requerem a mensuração de valores justos, tanto para ativos e passivos financeiros como não financeiros.

Quando disponível, a Companhia e suas controladas mensuram o valor justo de um instrumento utilizando o preço cotado num mercado ativo para esse instrumento. Um mercado é considerado como “ativo” se as transações para o ativo ou passivo ocorrem com frequência e volume suficientes para fornecer informações de precificação de forma contínua.

Se não houver um preço cotado em um mercado ativo, a Companhia e suas controladas utilizam técnicas de avaliação que maximizam o uso de dados observáveis relevantes e minimizam o uso de dados não observáveis.

A técnica de avaliação escolhida incorpora todos os fatores que os participantes do mercado levariam em conta na precificação de uma transação.

Se um ativo ou um passivo mensurado ao valor justo tiver um preço de compra e um preço de venda, a Companhia e suas controladas mensuram ativos com base em preços de compra e passivos com base em preços de venda.

A melhor evidência do valor justo de um instrumento financeiro no reconhecimento inicial é normalmente o preço da transação - ou seja, o valor justo da contrapartida dada ou recebida. Se a Companhia e suas controladas determinaram que o valor justo no reconhecimento inicial difere do preço da transação e o valor justo não é evidenciado nem por um preço cotado num mercado ativo para um ativo ou passivo idêntico nem baseado numa técnica de avaliação para a qual quaisquer dados não observáveis são julgados como insignificantes em relação à mensuração, então o instrumento financeiro é mensurado inicialmente pelo valor justo ajustado para diferir a diferença entre o valor justo no reconhecimento inicial e o preço da transação. Posteriormente, essa diferença é reconhecida no resultado numa base adequada ao longo da vida do instrumento, ou até o momento em que a avaliação é totalmente suportada por dados de mercado observáveis ou a transação é encerrada, o que ocorrer primeiro.

3 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

Na preparação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Administração utilizou julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação das políticas contábeis da Companhia e os valores reportados dos ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas são revisadas de forma contínua e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente.

3.1 Julgamentos

As informações sobre julgamentos realizados na aplicação das políticas contábeis que têm efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

- **Consolidação:** Determinação se a Companhia detém de fato o controle sobre uma investida (Nota 2.3);
- **Equivalência patrimonial:** Determinação se a Companhia tem influência significativa sobre uma investida (Notas 2.3 e 14);
- **Reconhecimento de receita de acordo com a os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias** seguem o entendimento da diretoria da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (Nota 2.21 c.); e
- **Tributos diferidos:** Disponibilidade de lucro tributável futuro contra o qual diferenças temporárias dedutíveis e prejuízos fiscais possam ser utilizados (Nota 12).

3.2 Incertezas sobre premissas e estimativas

As informações sobre as incertezas relacionadas a premissas e estimativas na data da emissão do relatório que possuem um risco significativo de resultar em um ajuste material nos saldos contábeis de ativos e passivos no próximo ano fiscal estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

- Custo orçado de empreendimentos utilizado para reconhecimento de receita pelo método de percentual de conclusão da obra: julgamento para estimar os insumos necessários para o cumprimento da obrigação de *performance*, tais como materiais, mão de obra e margens de lucros esperadas em cada obrigação de *performance* identificada (Nota 2.21 c);
- Perdas esperadas (“*impairment*”) de contas a receber: mensuração de perdas de crédito esperada para contas a receber e ativos contratuais com principais premissas na determinação da taxa média ponderada de perda. (Nota 8);
- Imóveis, veículos e outros bens retomados classificados como “Outros Ativos” no balanço patrimonial: determinação do valor justo menos custo da venda, dos quais a insuficiência é reconhecida registro de *impairment* (Nota 11);
- Perdas por redução ao valor recuperável de ativos intangíveis, como teste de redução ao valor recuperável de ativos intangíveis e ágio e as principais premissas em relação ao valor recuperável (Nota 15);
- Estimativas de vida útil e valor residual do ativo imobilizado, bem como análise de indicadores de *impairment* (Nota 16);
- Provisão para demandas judiciais e administrativas reconhecimento e mensuração de provisões e contingências: principais premissas sobre a probabilidade e magnitude das saídas de recursos (Nota 22).

Mensuração do valor justo

Uma série de políticas e divulgações contábeis da Companhia e suas controladas requerem a mensuração de valor justo para ativos e passivos financeiros e não financeiros.

A Companhia e suas controladas estabelecem uma estrutura de controle relacionada à mensuração de valor justo. Isso inclui uma equipe de avaliação que possui a responsabilidade geral de revisar todas as mensurações significativas de valor justo.

A Companhia e suas controladas revisam regularmente dados não observáveis significativos e ajustes de avaliação. Se informação de terceiros, tais como cotações de corretoras ou serviços de preços, é utilizada para mensurar valor justo, a equipe de avaliação analisa as evidências obtidas de terceiros para suportar a conclusão de que tais avaliações atendem os requisitos das normas CPC, incluindo o nível na hierarquia do valor justo em que tais avaliações devem ser classificadas.

Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, a Companhia e suas controladas usam dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (*inputs*) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma:

- **Nível 1:** preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos.

- **Nível 2:** *inputs*, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).
- **Nível 3:** *inputs*, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (*inputs* não observáveis).

A Companhia e suas controladas reconhecem as transferências entre níveis da hierarquia do valor justo no final do período das demonstrações financeiras em que ocorreram as mudanças.

Informações adicionais sobre as premissas utilizadas na mensuração dos valores justos estão incluídas nas seguintes notas:

- Nota 4 – Gestão de risco financeiro; e
- Nota 5 – Instrumentos financeiros por categoria.

4 Gestão de risco financeiro

4.1 Fatores de risco financeiro

As atividades da Companhia e suas controladas a expõem a diversos riscos financeiros: risco de mercado (risco de taxa de juros e risco cambial), risco de crédito e risco de liquidez. O programa de gestão de risco global da Companhia e suas controladas se concentram na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Companhia e suas controladas. A gestão de risco é realizada pela Gestão de Finanças da Companhia, segundo as políticas aprovadas pelo Conselho de Administração. A Gestão de Finanças da Companhia identifica, avalia e protege a Companhia e suas controladas contra eventuais riscos financeiros em conjunto com as unidades operacionais da Companhia e suas controladas. O Conselho de Administração estabelece princípios, através de políticas por escrito e realização de comitês, para a gestão de risco global, bem como para áreas específicas, risco de crédito, e investimento de excedentes de caixa.

a. Risco de mercado

(i) Risco de taxas de juros

A Companhia e suas controladas estão expostas a risco de taxas de juros flutuantes. A remuneração das aplicações financeiras está exposta às variações do CDI (Certificado de Depósito Interbancário) a uma taxa média de 99,4% do CDI. O custo de juros de empréstimos e financiamentos estão expostos a variações de (i) CDI (Certificado de Depósito Interbancário), indexados a CDI + 1,53% a 3,50% ao ano (dívidas em CDI + taxa pré, como CCBs, CRIs, Nota Promissória e Plano Empresário) e indexados a Rendimento da Poupança + 2,75% a 6,00% (dívidas pós fixadas, Plano Empresário); (ii) TR (Taxa Referencial), indexados a TR + 8,30% a 10,94% ao ano (dívidas em TR + taxa pré, como Plano Empresário).

A Gestão de Finanças da Companhia e suas controladas consideram que, pela característica dos índices pelos quais suas aplicações e obrigações financeiras são indexadas, possíveis altas nas taxas de juros podem impactar seu custo de captação, afetando negativamente o resultado financeiro. Em contrapartida, a receita proveniente do rendimento das aplicações financeiras também pode ser afetada, porém de forma positiva.

b. Risco de crédito

O risco de crédito refere-se à possibilidade de perdas decorrente do não cumprimento pelo tomador ou contraparte de suas respectivas obrigações financeiras nos termos pactuados, à desvalorização de contrato de crédito decorrente da deterioração na classificação de risco do tomador.

O risco de crédito é administrado corporativamente. O risco de crédito decorre de caixa e equivalentes de caixa, depósitos em bancos e instituições financeiras, bem como de exposições de crédito a clientes do varejo. Para bancos e instituições financeiras, alocamos os recursos da Companhia e suas controladas em entidades com baixo risco de crédito, priorizando, nesta ordem, segurança, liquidez e rentabilidade.

Com relação às contas a receber, a Companhia e suas controladas restringem a sua exposição a riscos de crédito por meio de uma realização contínua de análise de crédito.

c. Risco de liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada pelas entidades operacionais da Companhia e suas controladas em conjunto com sua diretoria e reportada à Gestão de Finanças da Companhia.

Este departamento monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez da Companhia para assegurar que ele tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais.

Também mantém espaço livre suficiente em suas linhas de crédito compromissadas disponíveis a qualquer momento, a fim de que a Companhia não quebre os limites ou cláusulas dos financiamentos em qualquer uma de suas linhas de crédito.

O excesso de caixa mantido pelas entidades operacionais, além do saldo exigido para administração do capital circulante, é investido em depósitos a prazo e títulos e valores mobiliários, escolhendo instrumentos com vencimentos apropriados ou liquidez suficiente para atender às necessidades da Companhia (Notas 6 e 7).

O caixa e equivalente, aplicações financeiras e interfinanceiras e títulos e valores mobiliários são mantidos em instituições financeiras de primeira linha (Rating mínimo de AA+, emitido pelas principais agências de rating).

Apesar do passivo circulante total da Companhia exceder seu ativo circulante total, a Companhia acredita que os fluxos de caixa das atividades operacionais, caixa e equivalentes de caixa e investimentos de curto prazo, junto com os instrumentos financeiros derivativos e acesso a facilidades de empréstimos é suficiente para financiar as despesas de capital, o passivo financeiro e pagamento de dividendos no futuro.

A Companhia optou por demonstrar os pagamentos de dividendos e juros sobre o capital próprio, em sua demonstração de fluxo de caixa, como fluxo de caixa das atividades de financiamento, conforme permitido pelo pronunciamento contábil CPC 03.

A seguir, estão apresentadas as maturidades contratuais de passivos financeiros em 31 de dezembro de 2024, incluindo pagamentos de juros estimados:

*Demonstrações financeiras individuais
e consolidadas em 31 de dezembro de 2024*

Controladora						
	Saldo contábil	Fluxo de caixa contratual	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e quatro anos	Acima de quatro anos
Saldo total a pagar						
Passivo de arrendamento	2.141	2.418	772	790	856	-
Empréstimos e financiamentos	161.825	238.984	22.278	22.607	137.061	57.038
Fornecedores	469	469	469	-	-	-
Dividendos e juros sobre o capital próprio a pagar	172.106	172.106	172.106	-	-	-
Credores diversos	48.063	48.063	2.783	3.000	6.000	36.280
Total	384.604	462.040	198.408	26.397	143.917	93.318

Consolidado						
	Saldo Contábil	Fluxo de caixa contratual	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e quatro anos	Acima de quatro anos
Saldo total a pagar						
Passivo de arrendamento	2.422	2.523	877	790	856	-
Empréstimos e Financiamentos	744.575	985.689	249.425	264.360	403.396	68.508
Fornecedores	39.236	39.236	39.236	-	-	-
Dividendos e juros sobre o capital próprio a pagar	173.178	173.178	173.178	-	-	-
Credores diversos	616.484	616.484	114.155	107.047	318.016	77.266
Total	1.575.895	1.817.110	576.871	372.197	722.268	145.774

4.2 Gestão de capital

Os objetivos da Companhia e suas controladas ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade, proporcionando retorno aos acionistas e manter uma estrutura de capital ideal que possibilite redução de custos e o seu desenvolvimento.

Para manter ou ajustar a estrutura de capital da Companhia e suas controladas, a diretoria pode, com a autorização do Conselho de Administração, rever a política de pagamento de dividendos, devolver capital aos acionistas, propor aumento de capital ou, ainda, alienar ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento.

A Companhia e suas controladas monitoram o capital com base no índice de alavancagem financeira. Esse índice corresponde à dívida líquida expressa como percentual do capital total. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos subtraído do montante de caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários. O capital total corresponde à dívida líquida mais o patrimônio líquido.

Os índices de alavancagem financeira (não inclui passivo de arrendamento) da Companhia e suas controladas em 31 de dezembro de 2024 e 2023 podem ser assim sumariados:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Empréstimos e financiamentos e mútuos financeiros	161.825	150.679	736.350	789.924
Total dívida	161.825	150.679	736.350	789.924
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(19.272)	(7.746)	(275.310)	(272.725)
(-) Aplicações financeiras e títulos e valores mobiliários	(21.263)	(39.409)	(32.020)	(86.169)
Dívida líquida	121.290	103.524	429.020	431.030
Total do patrimônio líquido	1.077.980	997.776	1.274.846	1.300.428
Total do capital	1.199.270	1.101.300	1.703.866	1.731.458
Índice de alavancagem financeira(%)	10,11	9,40	25,18	24,89

4.3 Análise de sensibilidade para exposição a taxa de juros

Para a análise de sensibilidade de exposição de taxa de juros e de câmbio, a Companhia utiliza cenários para avaliar as posições ativas e passivas, considerando curvas de juros com variações

*Demonstrações financeiras individuais
e consolidadas em 31 de dezembro de 2024*

de 25% e 50% de stress. A Companhia entende que esses percentuais atendem sua necessidade, já que a exposição é basicamente risco de taxa de juros e possui baixa volatilidade.

As tabelas a seguir demonstram a análise de sensibilidade preparada pela administração da Companhia e o efeito das operações em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

Controladora						
2024						
Moeda	Saldo em 31.12.2024	Provável (valor base)	Possível (+) 25%	Remoto (+) 50%	Possível (-) 25%	Remoto (-) 50%
Caixa e equivalentes de caixa	BRL 19.272	2.872	3.589	4.307	2.154	1.436
Aplicações financeiras	BRL 21.263	3.168	3.960	4.752	2.376	1.584
Empréstimos/financiamentos - CDI	BRL (161.825)	(26.957)	(33.077)	(39.197)	(20.836)	(14.716)
	(121.290)	(20.917)	(25.528)	(30.138)	(16.306)	(11.696)

Controladora						
2023						
Moeda	Saldo em 31.12.2023	Provável (valor base)	Possível (+) 25%	Remoto (+) 50%	Possível (-) 25%	Remoto (-) 50%
Caixa e equivalentes de caixa	BRL 7.746	697	871	1.046	523	349
Aplicações financeiras	BRL 39.409	3.547	4.434	5.320	2.660	1.773
Empréstimos/financiamentos - CDI	BRL (150.679)	(16.682)	(20.136)	(23.591)	(13.227)	(9.772)
	(103.524)	(12.438)	(14.831)	(17.225)	(10.044)	(7.650)

Consolidado (Exceto RNI)						
2024						
Moeda	Saldo em 31.12.2024	Provável (valor base)	Possível (+) 25%	Remoto (+) 50%	Possível (-) 25%	Remoto (-) 50%
Caixa e equivalentes de caixa	BRL 233.684	12.247	15.308	18.369	12.981	13.714
Aplicações financeiras	BRL 24.064	3.586	4.482	5.378	2.689	1.793
Empréstimos/financiamentos - CDI	BRL (161.824)	(26.957)	(33.077)	(39.197)	(20.836)	(14.716)
Empréstimos/financiamentos - Cheque sem juros	ARS (847)	-	-	-	-	-
	95.077	(11.124)	(13.287)	(15.450)	(5.166)	791

Consolidado (Exceto RNI)						
2023						
Moeda	Saldo em 31.12.2023	Provável (valor base)	Possível (+) 25%	Remoto (+) 50%	Possível (-) 25%	Remoto (-) 50%
Caixa e equivalentes de caixa	BRL 185.431	16.689	20.861	25.033	12.517	8.344
Aplicações financeiras	BRL 78.877	7.099	8.874	10.648	5.324	3.549
Empréstimos/financiamentos - CDI	BRL (150.680)	(16.682)	(20.136)	(23.591)	(13.227)	(9.772)
Empréstimos/financiamentos - Cheque sem juros	ARS (34)	-	-	-	-	-
	113.594	7.106	9.599	12.090	4.614	2.121

RNI Negócios Imobiliários					
2024					
	Cenário de perda		Cenário provável	Cenário de ganho	
	Queda 50%	Queda 25%		Aumento 25%	Aumento 50%
IGPM	2,52%	3,77%	5,03%	6,29%	7,55%
INCC	3,17%	4,75%	6,33%	7,92%	9,50%
IPCA	2,76%	4,13%	5,51%	6,89%	8,27%
CDI	6,08%	9,11%	12,15%	15,19%	18,23%
TR	0,04%	0,06%	0,08%	0,10%	0,12%

	Efeito		Resultado esperado com índice provável	Efeito	
	Perda 50%	Perda 25%		Aumento 25%	Aumento 50%
Ativos (passivos) líquidos					
CDI	(24.545)	(36.818)	(49.090)	(61.363)	(73.636)
INCC	2.003	3.005	4.006	5.008	6.009
IPCA	4.894	7.341	9.787	12.234	14.681
IGPM	846	1.269	1.692	2.115	2.538
TR	(38)	(57)	(76)	(95)	(115)
	(16.840)	(25.260)	(33.681)	(42.101)	(50.523)
Impacto no resultado e patrimônio líquido	16.840	8.420	-	(16.840)	(8.420)

RNI Negócios Imobiliários					
	2023				
	Cenário de perda		Cenário provável	Cenário provável	
	Queda 50%	Queda 25%		Aumento 25%	Aumento 50%
IGPM	-1,68%	-2,52%	-3,36%	-4,20%	-5,04%
INCC	1,67%	2,51%	3,34%	4,18%	5,01%
CDI	5,88%	8,81%	11,75%	14,69%	17,63%
	Efeito		Resultado esperado com índice provável	Efeito	
	Perda 25%	Perda 50%		Aumento 25%	Aumento 50%
Ativos (passivos) líquidos					
CDI	(27.782)	(41.674)	(55.565)	(69.456)	(83.347)
INCC	1.696	2.544	3.392	4.240	5.088
IGPM	(3.855)	(5.783)	(7.711)	(9.639)	(11.566)
	(29.941)	(44.913)	(59.884)	(74.855)	(89.825)
Impacto no resultado e patrimônio líquido	29.941	(14.971)	-	(29.941)	14.971

Análise de sensibilidade para o câmbio

Com relação as aplicações em moeda estrangeira foram demonstradas os cenários:

- (i) **Provável:** Projeção do Boletim Focus (Banco Central) na data base do balanço para o próximo ano;
- (ii) **Valorização da moeda estrangeira:** Impacto de +25% e +50% nas taxas de câmbio com base no cenário provável;
- (iii) **Desvalorização da moeda estrangeira:** Impacto de -25% e -50% nas taxas de câmbio com base no cenário provável.

Consolidado							
	Moeda	2024					
		Saldo em 31.12.2024	Provável (valor base)	Possível (+) 25%	Remoto (+) 50%	Possível (-) 25%	Remoto (-) 50%
Cotação USD 6,1923							
Caixa e equivalentes de caixa	USD	202.444	(6.287)	42.752	91.792	(55.326)	(104.365)
Empréstimos/financiamentos - Poupança	USD	(847)	26	(179)	(384)	231	437
		201.597	(6.261)	42.573	91.408	(55.095)	(103.928)

Consolidado							
	Moeda	2023					
		Saldo em 31.12.2023	Provável (valor base)	Possível (+) 25%	Remoto (+) 50%	Possível (-) 25%	Remoto (-) 50%
Cotação USD 4,8413							
Caixa e equivalentes de caixa	USD	125.606	4.117	36.548	68.979	(28.313)	(60.744)
Aplicações financeiras	USD	27.256	893	7.931	14.968	(6.144)	(13.181)
Empréstimos/financiamentos - Poupança	USD	(34)	(1)	(10)	(19)	8	16
		152.828	5.009	44.469	83.928	(34.449)	(73.909)

4.4 Instrumentos financeiros e estimativa de valor justo

Pressupõe-se que os saldos das contas a receber de clientes e contas a pagar aos fornecedores pelo valor contábil, menos a perda (*impairment*) no caso de contas a receber, estejam próximos de seus valores justos. O valor justo dos passivos financeiros, para fins de divulgação, é estimado mediante o desconto dos fluxos de caixa contratuais futuros pela taxa de juros vigente no mercado, que está disponível para a Companhia para instrumentos financeiros similares.

Abaixo segue a mensuração dos ativos e passivos (não há passivos mensurados a valor justo):

*Demonstrações financeiras individuais
e consolidadas em 31 de dezembro de 2024*

	Nível	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
Aplicações financeiras e títulos e valores mobiliários					
- Fundos de investimento					
- Tesouraria	1	1	1	1	2
- Certificados de Depósitos Bancários - CDB	2	1.817	6.990	1.855	15.899
- Outros Fundos	1	-	-	57.845	27.673
- Letras Financeiras do Tesouro - LFT	1	12.297	13.675	13.995	29.350
- Letras Financeiras - LF	1	7.149	18.744	8.065	33.213
- Over 1 dia	2	18.633	4.666	22.434	14.516
		39.897	44.076	104.195	120.653
Propriedades para investimentos	2	5.476	4.584	5.476	4.584

5 Instrumentos financeiros por categoria

	Controladora				Consolidado			
	Valor contábil		Valor justo		Valor contábil		Valor justo	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Ativos (passivos) ao custo amortizado								
Caixa e equivalentes de caixa	638	3.079	638	3.079	195.180	230.951	195.180	230.951
Aplicações financeiras e títulos e valores mobiliários	-	-	-	-	7.955	7.290	7.955	7.290
Contas a receber de clientes	-	-	-	-	1.047.990	1.060.646	1.047.990	1.060.646
Outros ativos	46.902	199.994	46.902	199.994	223.484	244.045	223.484	244.045
Fornecedores	(469)	(557)	(469)	(557)	(39.236)	(56.196)	(39.236)	(56.196)
Empréstimos e financiamentos	(161.825)	(150.679)	(174.691)	(157.021)	(744.575)	(793.742)	(769.205)	(807.280)
Credores diversos	(48.063)	(50.637)	(48.063)	(50.637)	(616.484)	(628.987)	(616.484)	(628.987)
Passivo de arrendamento	(2.141)	(2.560)	(2.141)	(2.560)	(2.422)	(4.383)	(2.422)	(4.383)
Ativos (passivos) ao valor justo por meio do resultado								
Caixa e equivalentes de caixa	18.634	4.667	18.634	4.667	80.130	41.774	80.130	41.774
Aplicações financeiras, interfinanceiras e títulos e valores mobiliários	21.263	39.409	21.263	39.409	24.065	78.879	24.065	78.879
Propriedades para investimentos	5.476	4.584	5.476	4.584	5.476	4.584	5.476	4.584

6 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Caixa e bancos	68	625	43.385	31.914
Aplicações financeiras e títulos e valores mobiliários				
Certificados de depósito bancário - CDB (ii)	570	2.454	151.795	199.037
Fundos de investimento (i)				
- Outros fundos	-	-	57.695	27.256
- Tesouraria	1	1	1	2
- Over 1 dia	18.633	4.666	22.434	14.516
	<u>19.272</u>	<u>7.746</u>	<u>275.310</u>	<u>272.725</u>

- (i) Esses valores são representados, substancialmente, por títulos de renda fixa, remunerados as taxas que correspondem a aproximadamente 102,5% (102,7% em 31 de dezembro de 2023) da variação do Certificado de Depósito Interbancário (“CDI”).
- (ii) Esse valor é representado por aplicações financeiras que são remunerados com base no Certificado de Depósito Interbancário – CDI, com remuneração média de 102,5% (média de 102,1% em 31 de dezembro de 2023) do CDI.

7 Aplicações financeiras e títulos e valores mobiliários

Os títulos e valores mobiliários podem ser assim sumariados:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Aplicações financeiras compromissadas como garantias de ações judiciais	-	-	7.955	7.290
Fundos de Investimentos - FI (i)				
- Certificados de Depósito Bancário - CDB	1.817	6.990	1.855	15.899
- Outros Fundos	-	-	150	417
- Letras Financeiras do Tesouro - LFT (ii)	12.297	13.675	13.995	29.350
- Letras Financeiras - LF	7.149	18.744	8.065	33.213
	<u>21.263</u>	<u>39.409</u>	<u>32.020</u>	<u>86.169</u>
Circulante	21.263	39.409	24.065	78.878
Não circulante	-	-	7.955	7.291

- (i) Esses valores são representados, substancialmente, por títulos de renda fixa, remunerados as taxas que correspondem a aproximadamente 102,5% (102,7% em 31 de dezembro de 2023) da variação do Certificado de Depósito Interbancário (“CDI”);
- (ii) Esse valor é representado por títulos de renda fixa remunerados a taxa de 100% do CDI (100% do CDI em 31 de dezembro de 2023).

8 Contas a receber de clientes

	Consolidado	
	2024	2023
Devedores por compra de imóveis (a)	1.064.236	1.096.138
Duplicatas a receber (b)	7.982	6.591
Perdas esperadas em créditos de liquidação duvidosa (c)	(24.228)	(42.083)
	<u>1.047.990</u>	<u>1.060.646</u>
Circulante	389.182	386.042
Não circulante	658.808	674.604

- (a) Os saldos de devedores por compra de imóveis referem-se às seguintes principais operações de venda de imóveis realizadas pelas controladas RNI, Jaux e GVInc, e são compostos por:

*Demonstrações financeiras individuais
e consolidadas em 31 de dezembro de 2024*

	Consolidado	
	2024	2023
Créditos para contratação de financiamento (SFH) (i)	245.541	251.756
Créditos diretos com clientes (ii)	324.449	338.322
Outros créditos pro-soluto (iii)	313.081	266.209
Contas a receber por venda de terrenos (iv)	181.165	239.851
Total	1.064.236	1.096.138
Circulante	389.182	386.042
Não circulante	658.808	674.604

- (i) Os créditos para contratação de financiamento com o Sistema Financeiro da Habitação (SFH) referem-se ao valor de amortização que se encontra em processo de análise perante o agente do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) ou perante a incorporadora.
- (ii) Créditos direto com cliente são créditos dos clientes que as controladas mantêm em carteira até o fim do fluxo de caixa contratado, tendo como garantia real o próprio imóvel comercializado. Os saldos de créditos perante clientes da RNI e Jaux foram atualizados conforme cláusulas contratuais, pelos seguintes índices: até a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do Índice Nacional de Construção Civil – INCC e após a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M ou pela Taxa Referencial – TR, para Urbanismo os saldos de créditos são atualizados pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado – IGP-M desde o início do contrato.
- (iii) Outros créditos pró-soluto são valores a receber residual de clientes onde tiveram as unidades imobiliárias alienação junto a instituição financeira.
- (iv) As controladas efetuaram vendas de terrenos que estão segregadas conforme datas descritas nos respectivos contratos de compra e venda. Estas operações foram realizadas com os compromissos de pagamentos em moeda corrente, e Valor Geral de Vendas (VGV) com valor mínimo garantido.

Processo de repasse – incorporação imobiliária

Quando a Companhia entrega seus empreendimentos, a maior parte dos clientes passa pelo processo de financiamento bancário (conhecido também como repasse), processo este requerido para a entrega das chaves e a tomada de posse da unidade. Clientes eventualmente não aprovados para financiamento bancário serão analisados individualmente e poderão ser distratados, não recebendo, assim, as chaves e não tomando posse do imóvel.

Clientes sem condições de financiamento não receberão as unidades e a Companhia devolverá, conforme contrato, parte do saldo recebido e colocará as unidades à venda novamente.

Os vencimentos dos valores em processo de repasse são referentes à data original que consta no contrato de compra e venda, sendo que a Companhia somente altera a data de vencimento no momento da efetiva renegociação com os clientes.

- (b) Referem-se a valores a receber substancialmente pela venda de veículos e peças. Os saldos em aberto são realizáveis no curto prazo e a análise sobre esses títulos feita pela diretoria da Companhia, não revelou expectativas de perdas em montante superior ao valor provisionado.

Os vencimentos dessas contas a receber são como seguem:

	Consolidado	
	2024	2023
A vencer	5.077	5.931
Vencidas até 30 dias	524	516
Vencidas de 31 a 60 dias	38	87
Vencidas de 61 a 90 dias	2.157	2
Vencidas de 91 a 180 dias	111	-
Vencidas há mais de 180 dias	75	55
	7.982	6.591

- (c) A Companhia e suas controladas aplicam uma abordagem simplificada para o cálculo do *impairment* de duplicatas a receber, segregando a carteira de clientes segundo sua categoria e aplicando um percentual variável, de acordo com a sua classificação, o risco que apresenta e o tempo de atraso.

Os saldos dos clientes já estão líquidos da provisão para perdas esperadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

Os saldos do ativo não circulante em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, estão compostos pelos seguintes vencimentos:

	Consolidado	
	2024	2023
Vencidos (i)	23.322	41.942
A vencer:	12.166	7.470
2024	-	18.772
2025	13.104	203.547
2026	186.262	94.880
2027	93.705	88.623
2028	56.350	39.011
Após 2029	273.899	180.359
	<u>658.808</u>	<u>674.604</u>

- (i) Os valores vencidos registrados no não circulante referem-se a clientes em discussão judicial com garantia real do imóvel visando recebimento integral ou a reintegração do imóvel.

A provisão para *impairment* de duplicatas a receber apresentou as seguintes movimentações:

	Consolidado	
	2024	2023
Saldo em 1º de janeiro	42.083	37.581
Provisão para <i>impairment</i> de duplicatas a receber, líquida	9.869	4.502
Contas a receber de clientes baixadas durante o exercício como incobráveis	(27.724)	-
Saldo em 31 de dezembro	<u>24.228</u>	<u>42.083</u>

Os saldos de créditos perante clientes são atualizados conforme cláusulas contratuais, pelos seguintes índices:

- Até a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do Índice Nacional de Construção Civil – INCC;
- Após a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M ou pela Taxa Referencial – TR; e
- Para Urbanismo, pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M desde o início do contrato.

8.1 *Ajuste a valor presente*

Os elementos integrantes do ativo e passivo, quando decorrentes de operações de curto prazo (se relevantes) e longo prazo, sem a previsão de remuneração ou sujeitas a: (i) juros prefixados; (ii) juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes; e (iii) reajustes somente por inflação, sem juros, ajustados a seu valor presente com base na taxa média de captação da Companhia deduzida do IPCA, sendo suas reversões reconhecidas no resultado do exercício na rubrica “receita de incorporação imobiliária” no período pré-chaves.

Em 31 de dezembro de 2024, a taxa utilizada pela Companhia e suas controladas para ajustar esses ativos e passivos a valor presente é de 8,09% a.a. (6,94% a.a. em 31 de dezembro de 2023) que correspondem a sua taxa média de captação.

Ajuste a valor presente calculado na carteira da Rodobens Urbanismo, em atendimento ao Pronunciamento Técnico Contábil – CPC 12, é utilizado para fins de descapitalização à taxa divulgada pela NTN-B de 10 anos (Nota do Tesouro Nacional – Série B), considerada a taxa que melhor reflete o prazo médio da carteira.

Em 31 de dezembro de 2024 a Companhia e suas controladas possuíam registradas em créditos perante clientes R\$ 5.156 de ajuste a valor presente (R\$ 7.052 em 31 de dezembro de 2023).

8.2 Cessão de recebíveis

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a controlada RNI celebrou junto a instituição financeira um convênio, para contratação de operações de cessão de créditos pró-soluto. A controlada RNI mantém a administração sobre os recebíveis sendo assim foi constituído um passivo financeiro na rubrica “Credores diversos”, conforme Nota 20.

Abaixo demonstramos a movimentação da cessão de recebíveis:

	Consolidado	
	2024	2023
Saldo inicial do exercício	83.042	88.514
Liberção de contrato – adiões	-	20.494
Cessão GVInc	-	(2.695)
Juros provisionados	11.180	11.842
Valores repassados	(32.829)	(35.113)
Saldo no final do exercício	61.393	83.042
Passivo circulante	27.311	28.709
Passivo não circulante	34.082	54.333

Os saldos apresentados acima se encontram indexados à taxa média de 1,1042 % a.m. Estas operações representam vencimento máximo até setembro de 2029 e estão compostos pelos seguintes vencimentos:

	Consolidado					
31 de dezembro de 2024	2025	2026	2027	2028	após 2028	Total
Cessão de recebíveis	27.311	15.826	11.275	5.857	1.124	61.393
Passivo circulante	27.311	-	-	-	-	27.311
Passivo não circulante	-	15.826	11.275	5.857	1.124	34.082

	Consolidado					
31 de dezembro de 2023	2024	2025	2026	2027	após 2027	Total
Cessão de recebíveis	28.709	19.521	16.240	11.545	7.027	83.042
Passivo circulante	28.709	-	-	-	-	28.709
Passivo não circulante	-	19.521	16.240	11.545	7.027	54.333

9 Estoques

	Consolidado	
	2024	2023
Imóveis a comercializar	753.223	819.030
Veículos nacionais novos	747	728
Peças, acessórios e pneus	7.604	3.531
	<u>761.574</u>	<u>823.289</u>
Circulante	297.515	390.025
Não circulante	<u>464.059</u>	<u>433.264</u>

Os imóveis classificados no “Não circulante” são terrenos para futuras incorporações com lançamentos previstos a partir de janeiro de 2026. (Nota 20)

O valor contábil do terreno de um empreendimento é transferido para a conta "Imóveis em construção" quando o empreendimento é lançado.

Juros capitalizados

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o valor de juros capitalizados é de R\$ 43.201 (R\$ 51.057 em 31 de dezembro de 2023) no consolidado.

10 Tributos a recuperar

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Contribuição para financiamento da seguridade social - COFINS	-	-	5.403	5.959
Programa de integração social - PIS	-	-	1.206	1.325
INSS a compensar	-	-	621	620
IOF - Contrato de mútuo	101	166	231	481
Tributos a recuperar - Argentina	-	-	1.253	9
Outros	17	1	257	372
	<u>118</u>	<u>167</u>	<u>8.971</u>	<u>8.766</u>

11 Outros ativos

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Créditos com terceiros (i)	23.799	28.211	25.799	36.277
Despesas antecipadas	264	208	19.522	23.834
Adiantamentos a fornecedores (iii)	9	-	394	3.165
Adiantamentos a terceiros	46	37	11.319	16.163
Transações a receber com partes relacionadas (Nota 13)	15.172	11.550	25.434	17.607
Contas a receber por alienação cotas	-	-	99.008	119.835
Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) (iv) - (Nota 13)	-	150.680	-	-
Imóveis (ii)	5.858	7.910	18.084	7.910
Outros valores a receber	1.754	1.398	23.924	19.254
	<u>46.902</u>	<u>199.994</u>	<u>223.484</u>	<u>244.045</u>
Circulante	<u>12.611</u>	<u>15.338</u>	<u>103.922</u>	<u>91.839</u>
Não circulante	<u>34.291</u>	<u>184.656</u>	<u>119.562</u>	<u>152.206</u>

(i) Créditos, substancialmente, oriundos das vendas de imóveis a terceiros adquiridos da controlada RNI Negócios Imobiliários S.A. e do Banco Rodobens S.A.

(ii) Referem-se a imóveis adquiridos, substancialmente, do Banco Rodobens com o objetivo de venda a terceiros.

- (iii) Referem-se substancialmente, a adiantamentos efetuados principalmente a fornecedores para aquisição de insumos e terrenos.
- (iv) Em 27 de dezembro de 2023 a Companhia e sua controlada RNI e GVInc firmaram contrato de compra e vendas de quotas, cessão de ativos e passivos atrelados aos recebíveis da RNI, onde alienou as cotas sociais da participação societária de 166 subsidiárias, e cedeu direitos e deveres de crédito da RNI à GVInc Participações e Gestão de Ativos Imobiliários Ltda. no montante de R\$ 326.478. Adicionalmente, houve também a cessão dos empréstimos relacionados aos recebíveis que se encontravam registrados nas SPEs da controlada RNI para a Rodobens Participações S.A. no montante de R\$ 151.078. O valor total da operação foi de R\$ 175.400, sendo o recebimento de R\$ 100.000 à vista, recebido entre os dias 11 a 20 de dezembro de 2023 e o restante será recebido em 5 parcelas anuais iniciando em 27 de dezembro de 2024 no valor de R\$ 15.080, corrigidas pelo INCC.

Referente as vendas das 166 SPEs foram elaborados Laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio de livros contábeis em 30 de setembro de 2023 emitido pela empresa terceira Approach Auditores Independentes e para as cessões de ativos foi elaborado relatório de procedimentos previamente acordados também emitido pela empresa terceira Approach Auditores Independentes, com data de 30 de setembro de 2023. No entanto, conforme cláusulas do contrato de compra e venda de quotas, cessão de ativos e outras avenças, a data de fechamento da operação seria efetivada a partir de: i) celebração das alterações contratuais das SPEs; e ii) recebimento do valor a vista, no qual ocorreu em 31 de dezembro de 2023.

O motivo da operação refere-se a geração de um aporte de capital imediato na controlada RNI, que monetiza ativos não estratégicos ao negócio. A administração destaca que o negócio faz parte de uma reestruturação organizacional, através da simplificação de suas operações.

12 Tributos diferidos

a. Composição dos créditos tributários

Os ativos diferidos de imposto de renda decorrentes de prejuízos fiscais e base negativa e diferenças temporárias são reconhecidos contabilmente levando-se em consideração a realização provável desses tributos, a partir de projeções de resultados elaboradas com base em premissas internas e em cenários econômicos futuros que podem, portanto, sofrer alterações.

	Controladora						Consolidado						
	Saldo em 2022	Resultado 2023	Outros	Saldo em 2023	Resultado 2024	Saldo em 2024	Saldo em 2022	Resultado 2023	Efeito em patrimônio líquido em 2023	Saldo em 2023	Resultado 2024	Efeito em patrimônio líquido em 2024	Saldo em 2024
Créditos tributários diferidos													
No realizável a longo prazo													
Imposto de renda e contribuição social diferidos sobre:													
Diferenças temporárias:													
Provisões de contingências	48	(34)	-	14	53	67	396	393	-	789	150	-	939
Provisão sobre participação nos lucros	1.879	144	-	2.023	164	2.187	3.247	251	-	3.498	17	-	3.515
Redução do valor recuperável de ativos <i>impairment</i>	-	-	-	-	-	-	3.117	(5)	699	3.811	-	3.804	7.615
Outros	355	723	111	1.189	(457)	733	955	1.034	(71)	1.919	(380)	-	1.540
	2.282	833	111	3.226	(240)	2.987	7.715	1.673	628	10.017	(213)	3.804	13.609
Pis e cofins sobre outras diferenças temporárias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldos compensáveis de tributos diferidos sobre diferenças temporárias	(978)	(533)	-	(1.511)	(128)	(1.639)	(1.329)	(761)	-	(2.090)	(654)	-	(2.744)
	1.304	300	111	1.715	(368)	1.348	6.386	912	628	7.927	(867)	3.804	10.865
Débitos tributários diferidos													
No passivo não circulante													
Imposto de renda e contribuição social diferidos:													
Arrendamento	318	532	-	850	(158)	692	664	765	-	1.429	(65)	-	1.364
Receita reconhecida pela evolução e não realizadas financeiramente	-	-	-	-	-	-	23.949	(206)	-	23.743	500	-	24.243
Outros	660	4	(3)	661	286	947	2.113	(783)	(245)	1.085	839	41	1.965
	978	536	(3)	1.511	128	1.639	26.726	(224)	(245)	26.257	1.274	41	27.572
Pis e cofins diferidos s/Receita reconhecida pela evolução e não realizadas financeiramente	-	-	-	-	-	-	-	18.424	-	18.424	(684)	-	17.740
Pis e cofins sobre outras diferenças temporárias	-	-	-	-	-	-	22.411	(22.125)	-	286	28	-	314
	-	-	-	-	-	-	22.411	(3.701)	-	18.710	(656)	-	18.054
Saldos compensáveis de tributos diferidos sobre diferenças temporárias	(978)	(533)	-	(1.511)	(128)	(1.639)	(1.329)	(761)	-	(2.090)	(654)	-	(2.744)
	-	3	(3)	-	-	-	47.808	(4.686)	(245)	42.877	(36)	41	42.882

Na controladora, os ativos diferidos de imposto de renda decorrentes de diferenças temporárias são reconhecidos contabilmente levando-se em consideração a realização provável desses tributos, a partir de projeções de resultados elaboradas com base em premissas internas e em cenários econômicos futuros que podem, portanto, sofrer alterações.

No consolidado, os débitos tributários diferidos são, substancialmente, oriundos das operações da RNI Negócios Imobiliários S.A., onde o imposto de renda, a contribuição social sobre o lucro, o PIS e a COFINS diferidos são calculados tomando por base as receitas apropriadas ao resultado dos exercícios que não foram realizadas financeiramente (recebidas). O recolhimento será efetuado à medida dos respectivos recebimentos, em conformidade com o estabelecido pelo critério fiscal adotado pela controlada.

A reconciliação entre a despesa de imposto de renda e de contribuição social pela alíquota nominal e pela efetiva está demonstrada na Nota 24.

b. Ativos fiscais diferidos não reconhecidos

Ativos fiscais diferidos não foram reconhecidos para os seguintes itens, pois não é provável que lucros tributáveis futuros estejam disponíveis para que a Companhia e suas controladas possam utilizar seus benefícios.

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Prejuízo fiscal	38.468	27.872	551.271	466.580
Base negativa CSLL	48.656	35.017	562.155	474.471
Efeito tributário	13.996	10.120	188.412	159.348

13 Partes relacionadas

a. Saldos em 31 de dezembro

Controladora												
2024												
Ativo					Passivo					Resultado		
Dividendos a receber	Juros sobre o capital próprio a receber	Outros Ativos	Contas a receber de clientes	Aplicações financeiras	Dividendos a pagar	Juros sobre o capital próprio a pagar	Outros passivos (i)	Fornecedores	Passivo de arrendamento	Receitas financeiras	Despesas administrativas	Despesas financeiras
Banco Rodobens S.A.	-	-	-	580	-	-	-	6	-	57	-	-
Casa Bela Locação de Imóveis e Participações Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	7	38	-	(46)	(7)
GVC Geração de Valor em Cobrança Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Regina Célia Zecchin Torres	-	-	-	-	-	-	-	1	8	-	(9)	(1)
RNI Negócios Imobiliários S.A.	-	-	-	-	-	-	48.063	-	-	-	-	(1.327)
Rodobens S.A.	100.507	20.621	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rodobens Locação de Imóveis Ltda.	20.834	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Verhaw Locação de Equip. de Informática Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	3	-	-	(41)	-
Acionistas (pessoas físicas)	-	-	14.687	-	163.606	8.500	-	104	-	-	(143)	-
Outros	3.328	-	485	-	-	-	-	13	-	1.461	(273)	-
	124.669	20.621	15.172	-	163.606	8.500	48.063	134	46	1.518	(512)	(1.335)

Controladora												
2023												
Ativo					Passivo					Resultado		
Dividendos a receber	Juros sobre o capital próprio a receber	Outros ativos	Contas a receber de clientes	Aplicações financeiras	Dividendos a pagar	Juros sobre o capital próprio a pagar	Outros passivos (i)	Fornecedores	Passivo de arrendamento	Receitas financeiras	Despesas administrativas	Despesas financeiras
Banco Rodobens S.A.	-	-	-	551	-	-	-	-	-	4.707	-	-
Casa Bela Locação de Imóveis e Participações Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	13	221	-	(119)	(25)
GVC Geração de Valor em Cobrança Ltda.	-	-	15	-	-	-	-	10	-	-	-	-
Regina Célia Zecchin Torres	-	-	-	-	-	-	-	-	47	-	(26)	(5)
RNI Negócios Imobiliários S.A.	-	-	-	-	-	-	50.637	-	-	-	-	-
Rodobens S.A.	105.773	12.992	-	-	-	-	-	3	-	-	-	-
Rodobens Locação de Imóveis Ltda.	34.834	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Verhaw Locação de Equip. de Informática Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	3	-	-	(59)	-
Acionistas (pessoas físicas)	-	-	11.087	-	164.334	8.500	-	100	-	-	(159)	-
Outros (ii)	3.329	-	151.143	49	-	-	-	43	-	1.057	(235)	-
	143.936	12.992	162.230	64	164.334	8.500	50.637	172	268	5.764	(598)	(30)

(i) Na controladora, refere-se à aquisição de 324.039.647 ações da SPE Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária – Goiânia I – SPE Ltda (Nota 14 (b));

(ii) Valores a receber da controlada GVInc. Participações e Gestão de Ativos Imobiliários Ltda. referente a cessão de Certificado de Recebíveis Imobiliários (Nota 11 (iv)).

Consolidado													
2024													
Ativo					Passivo					Resultado			
Dividendos a receber	Juros sobre o capital próprio a receber	Outros ativos	Contas a receber de clientes	Aplicações financeiras	Dividendos a pagar	Juros sobre o capital próprio a pagar	Outros Passivos	Fornecedores	Passivo de arrendamento	Receitas financeiras	Receitas com vendas	Despesas administrativas	Despesas financeiras
Banco Rodobens S.A.	-	-	1.539	6.032	-	-	8.047	19	-	1.229	15.580	(915)	(3.115)
BrQualy Administradora de Consórcios Ltda.	-	-	86	-	-	-	-	-	-	-	1.133	-	-
Casa Bela Locação de Imóveis e Participações Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	21	124	-	-	(298)	(21)
CNF - Administradora de Consórcios Nacional Ltda.	-	-	92	-	-	-	-	-	-	-	1.115	(51)	-
Portobens Administradora de Consórcios Ltda.	-	-	348	-	-	-	-	-	-	-	4.173	(18)	-
Regina Célia Zecchin Torres	-	-	-	-	-	-	-	4	25	-	-	(62)	(4)
Rodobens Administradora de Consórcios Ltda.	-	-	1.140	-	-	-	-	-	-	-	12.807	(243)	-
Rodobens Comércio e Locação de Veículos Ltda.	-	-	144	-	-	-	-	5	-	-	1.744	(62)	-
Rodobens S.A.	100.507	20.621	-	-	-	-	-	6	-	-	23	-	-
Verhaw Locação de Equip. de Informática Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	20	-	-	-	(323)	-
Acionistas (pessoas físicas)	-	-	14.687	-	164.678	8.500	-	104	-	-	-	(143)	-
Outros	-	-	37.268	512	-	-	2.633	2	-	2.158	5.846	(219)	-
	100.507	20.621	51.955	3.861	164.678	8.500	10.680	181	149	3.387	42.421	(2.334)	(3.140)

Consolidado													
2023													
Ativo					Passivo					Resultado			
Dividendos a receber	Juros sobre o capital próprio a receber	Outros ativos	Contas a receber de clientes	Aplicações financeiras	Dividendos a pagar	Juros sobre o capital próprio a pagar	Outros passivos	Fornecedores	Passivo de arrendamento	Receitas financeiras	Receitas com vendas	Despesas administrativas	Despesas financeiras
Banco Rodobens S.A.	-	-	1.216	14.889	-	-	-	-	389	6.119	14.847	(49)	-
BrQualy Administradora de Consórcios Ltda.	-	-	108	-	-	-	-	-	-	-	1.609	(28)	-
Casa Bela Locação de Imóveis e Participações Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	23	-	-	-	(221)	(43)
CNF - Administradora de Consórcios Nacional Ltda.	-	-	132	-	-	-	-	-	-	-	1.584	(5)	-
Portobens Administradora de Consórcios Ltda.	-	-	371	-	-	-	-	-	-	-	3.860	(8)	-
Regina Célia Zecchin Torres	-	-	-	-	-	-	-	-	83	-	-	(48)	(9)
Rodobens Administradora de Consórcios Ltda.	-	-	905	-	-	-	-	181	1.055	-	14.320	(38)	-
Rodobens Comércio e Locação de Veículos Ltda.	-	-	352	-	-	-	-	5	23.456	-	3.130	(57)	-
Rodobens S.A.	105.773	12.992	2	-	-	-	-	4	9	-	16	-	-
Verhaw Locação de Equip. de Informática Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	42	-	-	-	(567)	-
Acionistas (pessoas físicas)	-	-	11.087	-	165.571	8.500	-	100	-	-	-	(159)	-
Outros	-	-	12.276	304	-	-	1.938	2	15.310	1.795	2.724	(351)	(145)
	105.773	12.992	23.363	3.390	165.571	8.500	1.938	357	40.302	7.914	42.090	(1.531)	(197)

b. Remuneração do pessoal chave da administração

Benefícios de curto prazo

O pessoal-chave da administração inclui os conselheiros e diretores, membros do Comitê Executivo e o chefe de Auditoria Interna. A remuneração paga ou a pagar ao pessoal-chave da administração, por seus serviços, está apresentada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Salários, bônus e outras gratificações	5.929	5.418	11.716	11.501
Participação nos Lucros	723	-	2.152	1.690
Benefícios	71	58	357	381
Encargos trabalhistas	1.426	1.287	1.938	2.871
	<u>8.149</u>	<u>6.763</u>	<u>16.163</u>	<u>16.443</u>

A Companhia não possui benefícios de longo prazo relacionados a rescisão de contrato de trabalho, outros benefícios de longo prazo e remuneração com base em ações.

c. Garantias de empréstimos

A Companhia presta avais a Instituições financeiras relacionados a linhas de créditos concedidos a controlada RNI Negócios Imobiliários S.A. para Cédula de crédito Bancário, Nota Promissória, Certificado de Recebíveis Imobiliários e Nota Comercial (Nota 18).

14 Investimentos

a. Informações sobre investimentos

Controladora											Investimentos		Equivalência patrimonial	
	Quantidade de ações e quotas possuídas (em lotes de mil)	Percentual de participação direta %	Ativo circulante 31.12.24	Ativo não circulante 31.12.24	Total do ativo 31.12.24	Passivo circulante 31.12.24	Passivo não circulante 31.12.24	Total do passivo 31.12.24	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Lucro líquido / (prejuízo) do exercício	31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23
Em 31 de dezembro de 2024														
WV Holdings Ltd.	30.305	100,00	202.444	78.209	280.653	478	-	478	280.175	(4.790)	280.176	193.356	(4.790)	7.883
AF Tatuapé Veículos Ltda.	1.539	100,00	284	-	284	1	-	1	283	(17)	5.564	5.581	(17)	(12)
DM Motors do Brasil Ltda.	24.317	84,44	2.048	9.385	11.433	147	2.208	2.355	9.078	(4.448)	7.666	11.374	(3.592)	(6.599)
Green Star Peças e Veículos Ltda.	10.378	100,00	72	1.595	1.667	12	33	45	1.622	(808)	1.752	2.303	(677)	(922)
GVC Geração de Valor em Cobrança Ltda.	256	80,00	10.793	7.424	18.217	10.686	1.870	12.556	5.661	7.585	4.529	4.396	6.068	9.482
Ilha Bela Companhia Securitizadora de Créditos Financeiros	6.339	100,00	3.058	1.211	4.269	18	263	281	3.988	(1.408)	3.987	4.842	(697)	(979)
RCE Digital Ltda.	3.870	90,00	2.132	1.788	3.920	602	41	643	3.277	(768)	2.978	3.669	(691)	(565)
Rio Bahia Locação de Imóveis Ltda.	1.864	93,77	1.918	7.250	9.168	475	488	963	8.205	10.379	7.695	6.252	9.734	669
RNI Negócios Imobiliários S.A.	14.746	33,69	46.265	888.523	934.788	105.100	561.235	666.335	268.453	(141.864)	90.439	149.993	(47.793)	(65.258)
Rodobens Administração de Ativos Imobiliários Ltda.	136.510	100,00	15.739	32.493	48.232	1.825	17	1.842	46.390	1.615	46.390	96.275	1.615	(19.415)
Rodobens Locação de Imóveis Ltda.	69.731	99,56	51.313	56.623	107.936	1.654	21.633	23.287	84.649	11.351	84.275	73.023	11.252	6.389
Verdade Locação de Imóveis Ltda.	2.750	75,64	572	7.797	8.369	110	4.419	4.529	3.840	1.278	2.906	3.396	966	1.325
Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Goiânia I - SPE LTDA	1.296.158	25,00	18.138	129.389	147.527	1.412	9.671	11.083	136.444	23.810	59.282	56.520	5.952	4.602
GVInc Participações e Gestão de Ativos Ltda.	100.000	100,00	30.995	393.351	424.346	41.032	56.859	97.891	326.455	(60.415)	326.454	99.805	(60.416)	(195)
Rodobens S.A.	251.787	26,33	20.849	2.554.713	2.575.562	1.403.317	51.264	1.454.581	1.120.981	312.091	295.148	250.318	83.213	126.346
Outros											38	39	-	(58)
Total			406.620	4.169.751	4.576.371	1.566.869	710.001	2.276.870	2.299.501	153.591	1.219.279	961.142	127	62.693
Investimentos negativos														
Jaux Holdings Ltda.	3.258	96,78	1.586	231	1.817	2.721	428	3.149	(1.332)	123	(1.239)	(1.863)	577	(1.080)
											(1.239)	(1.863)	577	(1.080)
											1.218.040	959.279	704	61.613

b. Movimentação dos investimentos

Controladora															
	Saldos em 31 de dezembro de 2023	Integralização / aquisição (venda / redução de capital) de quotas/ações	Baixa de valor justo de investimentos	Ajuste patrimonial	Juros sobre capital próprio	Distribuição de dividendos	AFAC (adiantamento p/ futuro aumento de capital)	Ajuste de avaliação patrimonial	Ajustes de economia hiperinflacionária	Outros	Resultado de equivalência patrimonial	Saldos em 31 de dezembro de 2024	Valor do investimento	Mais valia de participação societária	Saldos em 31 de dezembro de 2024
WV Holdings Ltd.	193.356	-	-	-	-	-	-	42.496	49.114	-	(4.790)	280.176	280.176	-	280.176
AF Tatuapé Veículos Ltda.	5.581	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(17)	5.564	283	5.281	5.564
DM Motors do Brasil Ltda.	11.374	300	-	-	-	-	-	(729)	313	-	(3.592)	7.666	7.666	-	7.666
Green Star Peças e Veículos Ltda.	2.303	200	-	-	-	-	-	(132)	58	-	(677)	1.752	1.752	-	1.752
GVC Geração de Valor em Cobrança Ltda.	4.396	-	-	-	-	(5.935)	-	-	-	-	6.068	4.529	4.529	-	4.529
Ilha Bela Companhia Securitizadora de Créditos Financeiros	4.842	-	-	-	-	-	-	(158)	-	-	(697)	3.987	3.987	-	3.987
Jaux Holdings Ltda.	(1.863)	-	-	-	-	-	-	-	-	48	577	(1.238)	(1.238)	-	(1.238)
RCE Digital Ltda.	3.669	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(691)	2.978	2.948	30	2.978
Rio Bahia Locação de Imóveis Ltda.	6.252	-	(4.348)	-	-	(3.943)	-	-	-	-	9.734	7.695	7.695	-	7.695
RNI Negócios Imobiliários S.A.	149.993	-	-	-	-	-	-	(11.761)	-	-	(47.793)	90.439	90.439	-	90.439
Rodobens Administração de Ativos Imobiliários Ltda.	96.275	(51.500)	-	-	-	-	-	-	-	-	1.615	46.390	46.390	-	46.390
Rodobens Locação de Imóveis Ltda.	73.023	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.252	84.275	84.275	-	84.275
Verdade Locação de Imóveis Ltda.	3.396	-	-	-	-	(1.456)	-	-	-	-	966	2.906	2.906	-	2.906
Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Goiânia I - SPE LTDA.	56.520	-	-	-	-	(3.190)	-	-	-	-	5.952	59.282	34.112	25.170	59.282
GVInc Participações e Gestão de Ativos Ltda.	99.805	239.056	-	-	-	-	13.100	34.909	-	-	(60.416)	326.454	326.454	-	326.454
Rodobens S.A.	250.318	-	-	-	(16.895)	(20.542)	-	39	-	(985)	83.213	295.148	295.148	-	295.148
Outros	39	-	-	-	-	-	-	-	-	(1)	-	38	38	-	38
	959.279	188.056	(4.348)	-	(16.895)	(35.066)	13.100	64.664	49.485	(938)	704	1.218.041	1.187.560	5.281	1.218.041
Provisão para perdas com investimentos - Passivo (Nota 21)	(1.863)														(1.238)
	961.142														1.219.279

Controladora															
	Saldos em 31 de dezembro de 2022	Integralização / aquisição (venda) de quotas/ações	Baixa por incorporações	Ajuste patrimonial	Juros sobre capital próprio	Distribuição de dividendos	AFAC (adiantamento para futuro aumento de capital)	Ajuste de avaliação patrimonial	Ajustes de economia hiperinflacionária	Resultado de equivalência patrimonial	Saldos em 31 de dezembro de 2023	Valor do investimento	Mais valia de participação societária	Ágio	Saldos em 31 de dezembro de 2023
WV Holdings Ltd.	174.277	150.588	-	-	-	-	(104.881)	(61.046)	26.535	7.883	193.356	193.356	-	-	193.356
AF Tatuapé Veículos Ltda.	5.593	-	-	-	-	-	-	-	-	(12)	5.581	300	5.281	-	5.581
Delta Veículos Ltda.	1.645	-	(1.535)	-	-	-	-	(33)	32	(109)	-	-	-	-	-
DM Motors do Brasil Ltda.	18.737	-	-	(417)	-	-	-	(746)	399	(6.599)	11.374	11.374	-	-	11.374
Green Star Peças e Veículos Ltda.	2.197	1.208	-	(126)	-	-	-	(89)	35	(922)	2.303	2.303	-	-	2.303
GVC Geração de Valor em Cobrança Ltda.	434	-	-	-	-	(5.520)	-	-	-	9.482	4.396	4.396	-	-	4.396
Ilha Bela Companhia Securitizadora de Créditos Financeiros	6.922	-	-	(1.101)	-	-	-	-	-	(979)	4.842	4.842	-	-	4.842
Jaux Holdings Ltda.	(2.288)	1.505	-	-	-	-	-	-	-	(1.080)	(1.863)	(1.863)	-	-	(1.863)
RCE Digital Ltda.	4.364	-	-	-	-	(130)	-	-	-	(565)	3.669	3.639	-	30	3.669
Rio Bahia Locação de Imóveis Ltda.	6.464	-	-	-	-	(881)	-	-	-	669	6.252	1.904	4.348	-	6.252
RNI Negócios Imobiliários S.A.	215.608	-	-	-	-	(357)	-	-	-	(65.258)	149.993	149.993	-	-	149.993
Rodobens Administração de Ativos Imobiliários Ltda.	115.690	-	-	-	-	-	-	-	-	(19.415)	96.275	96.275	-	-	96.275
Rodobens Holding Ltda.	38	-	-	-	-	-	-	-	-	-	38	38	-	-	38
Rodobens Locação de Imóveis Ltda.	79.001	-	-	(1.913)	-	(10.454)	-	-	-	6.389	73.023	73.023	-	-	73.023
Rodobens Negócios e Soluções Ltda.	414	-	(430)	-	-	-	-	-	-	16	-	-	-	-	-
Rodobens Veículos Comerciais Recife Ltda.	65	-	(100)	-	-	-	-	-	-	35	-	-	-	-	-
Verdade Locação de Imóveis Ltda.	7.289	-	-	-	-	(5.218)	-	-	-	1.325	3.396	3.396	-	-	3.396
Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Goiânia I - SPE Ltda.	54.591	-	-	-	-	(2.673)	-	-	-	4.602	56.520	31.350	-	25.170	56.520
GVInc Participações e Gestão de Ativos Ltda.	-	100.000	-	-	-	-	-	-	-	(195)	99.805	99.805	-	-	99.805
Rodobens S.A.	228.809	-	-	1.075	(15.285)	(93.751)	-	3.124	-	126.346	250.318	250.318	-	-	250.318
Outros	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	-	-	1
	919.851	253.301	(2.065)	(2.482)	(15.285)	(118.984)	(104.881)	(58.790)	27.001	61.613	959.279	924.450	9.629	25.200	959.279
Provisão para perdas com investimentos - Passivo (Nota 21)	(2.287)														(1.863)
	922.138														961.142

c. Comentários sobre as principais movimentações relativas às empresas controladas e coligadas

A equivalência patrimonial foi calculada com base em demonstrações financeiras das controladas e coligadas na data base 31 de dezembro de 2024 e 2023.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a controlada Rodobens Administração de Ativos Imobiliários Ltda. teve seu capital reduzido em R\$ 51.500, pagos à Companhia em moeda corrente.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a Companhia aumentou capital em sua controlada GVInc Participações e Gestão de Ativos Ltda. no montante de R\$ 239.693, sendo integralizado em moeda corrente o montante de R\$ 239.056, restando R\$ 637 a integralizar.

No exercício findo em 2023, as controladas Delta Veículos Ltda. e Rodobens Veículos Comerciais Recife Ltda. foram baixadas por distrato social, tendo seus respectivos ativos líquidos vertidos à Companhia.

Em novembro de 2023, foi criada a empresa controlada GVInc Participações e Gestão de Ativos Imobiliários Ltda., empresa que tem como objeto social, a participação em outras sociedades e gestão de ativos imobiliários. O capital social da empresa é de R\$ 100.000, integralizados em moeda corrente nacional em dezembro de 2023.

Em dezembro de 2022, a Companhia aumentou capital na controlada no exterior WV Holding LTD. por meio de integralização de adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC) no montante de R\$ 104.881, representando um aumento de US\$ 20.000 mil de dólares. Adicionalmente, em janeiro de 2023, a Companhia realizou novo adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC) no montante de R\$ 45.707, representando um aporte de US\$ 8.800 mil dólares efetuados em dinheiro por meio de remessa bancária (SWIFT), posteriormente convertidos em aumento de capital em abril de 2023.

d. Investimentos em sociedades coligadas, controladas e controladas em conjunto

Consolidado											2024			2023		
Empresas	Quantidade de ações e quotas possuídas (em lotes de mil)	Percentual de participação direta e indireta	Ativo circulante	Ativo não circulante	Total do ativo	Passivo circulante	Passivo não circulante	Total do passivo	Patrimônio líquido	Lucro líquido (prejuízo) do exercício	Valor do investimento	Valor de perda com investimento (passivo)	Resultado de equivalência patrimonial	Valor de investimento	Valor de perda com investimento (passivo)	Resultado de equivalência patrimonial
	31.12.24		31.12.24	31.12.24	31.12.24	31.12.24	31.12.24	31.12.24	31.12.24							
Rodobens S.A.	251.787	26,37%	321.219	2.111.908	2.433.127	1.408.620	73.785	1.482.405	950.722	314.383	295.148	-	83.213	250.318	-	126.346
Empreendimentos Imobiliários - Sistema Fácil - SPEs											115.710	(5.105)	13.079	122.766	(4.015)	946
Outros											169	-	384	90	-	(3)
											411.027	(5.105)	96.676	373.174	(4.015)	127.289

Abaixo estão demonstradas as movimentações dos investimentos:

Consolidado									
Empresas	Saldo em 31 de dezembro de 2023	Distribuição de dividendos	Juros sobre o capital próprio	Ajuste de avaliação patrimonial	Integralização / aquisição (venda / redução de capital) de quotas/ações	Adiantamento para futuro aumento de capital	Outros	Resultado de equivalência patrimonial	Saldo em 31 de dezembro de 2024
Rodobens S.A.	250.318	(20.542)	(16.895)	39	-		(985)	83.213	295.148
SPEs - Empreendimentos imobiliários	118.732	(6.557)	-	-	(15.924)	2.059	(785)	13.079	110.604
Outros	109	-	-	-	-	-	(324)	384	169
	369.159	(27.099)	(16.895)	39	(15.924)	2.059	(2.094)	96.676	405.921
Investimentos com passivo a descoberto									
SPEs - Empreendimentos imobiliários	(4.015)								(5.105)
Total dos investimentos	373.174								411.027

Consolidado									
Empresas	Saldo em 31 de dezembro de 2022	Distribuição de dividendos	Juros sobre o capital próprio	Ajuste de avaliação patrimonial	Integralização / aquisição (venda) de quotas/ações	Adiantamento para futuro aumento de capital	Outros	Resultado de equivalência patrimonial	Saldo em 31 de dezembro de 2023
Empreendimentos Imobiliários - Sistema Fácil	46.685	(5.874)	-	-	(348)	2.561	(20)	(7.778)	35.226
Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Goiânia I - SPE Ltda.	84.019	(2.673)	-	-	(2.673)	-	-	8.848	87.521
Rodobens S.A.	228.809	(93.751)	(15.285)	3.124	-	-	1.075	126.346	250.318
Outros	38	-	-	-	-	-	74	(3)	109
	359.551	(102.298)	(15.285)	3.124	(3.021)	2.561	1.129	127.413	373.174
Investimentos com passivo a descoberto									
Empreendimentos Imobiliários - Sistema Fácil	(2.071)	-	-	-	(1.840)	23	(3)	(124)	(4.015)
Total dos investimentos	357.480	(102.298)	(15.285)	3.124	(4.861)	2.584	1.126	127.289	369.159

15 Intangível

	Controladora		
	Software	Marcas e patentes	Total
Em 31 de dezembro de 2023			
Saldo inicial	42	65	107
Aquisição	940	5	945
Amortização	(928)	(11)	(939)
Saldo contábil líquido	54	59	113
Saldos em 31 de dezembro de 2023			
Custo total	1.080	181	1.261
Amortização acumulada	(1.026)	(122)	(1.148)
Saldo contábil líquido	54	59	113
Em 31 de dezembro de 2024			
Saldo inicial	54	59	113
Aquisição	33	2	35
Amortização	(16)	(13)	(29)
Saldo contábil líquido	71	48	119
Saldos em 31 de dezembro de 2024			
Custo total	1.108	183	1.291
Amortização acumulada	(1.037)	(135)	(1.172)
Saldo contábil líquido	71	48	119
Taxas anuais de amortização - %	14,29% a 20%	10%	

Consolidado					
	Software	Marcas e patentes	Mais valia de investimentos (Nota 14)	Outros bens intangíveis	Total
Em 31 de dezembro de 2023					
Saldo inicial	6.700	914	9.659	1.057	18.330
Ajuste de conversão	(52)	-	-	-	(52)
Aquisições	995	5	-	1.430	2.430
Alienação	-	-	-	-	-
Amortização	(2.039)	(14)	-	-	(2.053)
Saldo contábil líquido	5.604	905	9.659	2.487	18.655
Saldos em 31 de dezembro de 2023					
Custo total	23.221	1.630	9.659	2.487	36.997
Amortização acumulada	(17.617)	(725)	-	-	(18.342)
Saldo contábil líquido	5.604	905	9.659	2.487	18.655
Em 31 de dezembro de 2024					
Saldo inicial	5.604	905	9.659	2.487	18.655
Ajuste de conversão	-	-	-	-	-
Aquisições	408	3	-	674	1.085
Alienação	-	-	-	-	-
Transferência	1.996	-	-	(1.996)	-
Amortização	(1.965)	(149)	(4.348)	-	(6.462)
Saldo contábil líquido	6.043	759	5.311	1.165	13.278
Saldos em 31 de dezembro de 2024					
Custo total	25.800	1.632	9.659	1.213	38.304
Amortização acumulada	(19.757)	(873)	(4.348)	(48)	(25.026)
Saldo contábil líquido	6.043	759	5.311	1.165	13.278
Taxas anuais de amortização - %	14,29% a 20%	10%	-	20%	-

16 Imobilizado de uso e imobilizado de arrendamento

	Controladora					
	Benfeitoria em bens de terceiros (i)	Móveis e utensílios	Veículos	Computadores e periféricos	Instalações	Obras em andamento
Em 31 de dezembro de 2023						
Saldo inicial	351	151	342	20	4	-
Aquisições	90	40	52	7	-	67
Alienação	-	-	-	-	-	-
Depreciação	(171)	(28)	(50)	(4)	(1)	-
Saldo contábil líquido	270	163	344	23	3	67
Saldos em 31 de dezembro de 2023						
Custo total	2.543	935	474	477	6	67
Depreciação acumulada	(2.273)	(772)	(130)	(454)	(3)	-
Saldo contábil líquido	270	163	344	23	3	67
Em 31 de dezembro de 2024						
Saldo inicial	270	163	344	23	3	67
Aquisições	28	80	35	2	-	59
Alienação	-	(24)	-	(1)	-	-
Transferência	34	3	30	-	-	(67)
Depreciação	(228)	(32)	(61)	(6)	-	-
Saldo contábil líquido	104	190	348	18	3	59
Saldos em 31 de dezembro de 2024						
Custo total	1.504	576	541	29	6	59
Depreciação acumulada	(1.400)	(386)	(193)	(11)	(3)	-
Saldo contábil líquido	104	190	348	18	3	59
Taxas anuais de depreciação - %	-	10%	3,19%a20%	20%	10%	-

Consolidado

		Terras e terrenos	Edifícios e dependências	Benfeitorias em bens de terceiros (i)	Instalações	Móveis e utensílios	Computadores e periféricos	Veículos	Máquinas e equipamentos	Outros bens	Obras em andamento	Total imobilizado de uso	Imóveis de arrendamento (iii)	Total imobilizado
Em 31 de dezembro de 2023														
	Saldo inicial	17.241	28.321	1.884	559	764	262	249	8.484	8.224	714	66.702	57.103	123.805
	Ajuste de conversão (ii)	(2.035)	(14.213)	-	-	-	-	-	-	-	-	(16.248)	-	(16.248)
	Aquisições	-	38	997	6	585	277	52	525	2.753	415	5.648	227	5.875
	Alienação	-	-	-	-	-	(1)	-	(1.310)	-	-	(1.311)	-	(1.311)
	Transferência	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Transferência para estoque	-	-	670	-	15	-	-	-	-	(685)	-	-	-
	Depreciação	-	(234)	(366)	(144)	(469)	(142)	(57)	(482)	(2.823)		(4.717)	(1.021)	(5.738)
Saldo contábil líquido		15.206	13.912	3.185	421	895	396	244	7.217	8.154	444	50.074	56.309	106.383
Saldos em 31 de dezembro de 2023														
	Custo total	15.206	21.169	8.893	4.615	8.040	5.624	912	44.763	33.490	444	143.156	65.556	208.712
	Depreciação acumulada	-	(7.257)	(5.708)	(4.194)	(7.145)	(5.228)	(668)	(37.546)	(25.336)		(93.082)	(9.247)	(102.329)
Saldo contábil líquido		5.206	13.912	3.185	421	895	396	244	7.217	8.154	444	50.074	56.309	106.383
Em 31 de dezembro de 2024														
	Saldo inicial	15.206	13.912	3.185	421	895	396	244	7.217	8.154	444	50.074	56.309	106.383
	Ajuste de conversão (ii)	14.139	19.331		90		32	9	190			33.791		33.791
	Aquisições			279	78	342	114	66	1.237	1.160	59	3.335	542	3.877
	Alienação	(300)	(877)		(7)	(51)			(281)	(351)	(67)	(1.934)		(1.934)
	Transferência			-		-		-	-	-	-	-	-	-
	Depreciação	-	(440)	(431)	(129)	(140)	(147)	(78)	(490)	(4.642)		(6.497)	(1.066)	(7.563)
Saldo contábil líquido		29.045	31.926	3.033	453	1.046	395	241	7.873	4.321	436	78.769	55.785	134.554
Saldos em 31 de dezembro de 2024														
	Custo total	29.045	50.469	6.346	4.226	7.700	5.348	870	43.609	34.277	436	182.326	66.125	248.451
	Depreciação acumulada		(18.543)	(3.313)	(3.773)	(6.654)	(4.953)	(629)	(35.736)	(29.956)		(103.557)	(10.340)	(113.897)
Saldo contábil líquido		29.045	31.926	3.033	453	1.046	395	241	7.873	4.321	436	78.769	55.785	134.554
Taxas anuais de depreciação - %		-	-	-	10%	10%	20%	3,19% a 20%	10%	10%	-	-	-	

(i) As benfeitorias em propriedades de terceiros referem-se a reformas nos prédios locados. As depreciações são conforme o prazo remanescente de vigência dos contratos de aluguel dos imóveis onde as benfeitorias foram realizadas.

(ii) Os ajustes referem-se, substancialmente, a atualização por hiperinflação e variação cambial dos imobilizados da empresa Automotores Juan Manuel Fangio S.A., empresa sediada na Argentina.

(iii) Referem-se a imóveis das empresas Rodobens Locação de Imóveis Ltda., Verdade Locação de Imóveis Ltda. e Rio Bahia Locação de imóveis Ltda. destinados a locação.

17 Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Fornecedores de materiais para as construções de obras - RNI	-	-	32.582	52.817
Outros	469	557	6.654	3.379
	<u>469</u>	<u>557</u>	<u>39.236</u>	<u>56.196</u>

18 Empréstimos e financiamentos

Empréstimos e financiamentos	Moeda	Encargos financeiros	Ano de vencimento	Controladora		Consolidado	
				2024	2023	2024	2023
Circulante							
Cédula de Crédito Bancário (CCB) (ii)	BRL	Variação do CDI + juros de 2,88% a 3,40% a.a.	2025	-	-	25.574	88.009
Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) (iii)	BRL	Variação do CDI + juros de 1,60% a 3,00% a.a.	2026/ 27/ 28/ 29	-	297	4.828	5.750
Nota Comercial (i)	BRL	Variação do CDI + juros de 1,53% a 2,00% a.a.	2025/27	3.457	-	40.057	-
Nota Promissória	BRL	Variação do CDI + juros de 2,90% TR + juros de 8,30% a 10,94% a.a.	2025	-	-	32.023	73.576
Plano Empresário	BRL	Variação do CDI + juros 3,50% a.a.	2028/29	-	-	7.270	5.516
Plano Empresário	BRL	Juros de 2,75% a 6,00% a.a. + Rendimento da Poupança	2025	-	-	49.999	12.622
Plano Empresário	BRL	Cheque diferido Mercedes-Benz - sem juros	2028	-	-	11	10
Outros	ARS		2025	-	-	847	34
				3.457	297	160.609	185.517
Não Circulante							
Cédula de Crédito Bancário (CCB) (ii)	BRL	Variação do CDI + juros de 2,88% a 3,40% a.a.	2025	-	-	-	82.956
Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) (iii)	BRL	Variação do CDI + juros de 1,60% a 3,00% a.a.	2026/ 27/ 28/ 29	-	150.382	224.955	272.635
		Variação do CDI + juros de 1,53% a 2,00% a.a.					
Nota Comercial (i)	BRL	Variação do CDI + juros de 2,90% TR + juros de 8,30% a 10,94% a.a.	2027/29	158.368	-	238.006	-
Nota Promissória	BRL	Variação do CDI + juros 3,50% a.a.	2025	-	-	-	28.066
Plano Empresário	BRL	Juros de 2,75% a 6,00% a.a. + Rendimento da Poupança	2026/28/29	-	-	85.644	54.395
Plano Empresário	BRL		2025	-	-	-	154.542
Plano Empresário	BRL		2026/27/28	-	-	35.361	15.631
				158.368	150.382	583.966	608.225

Além da Companhia, no consolidado, os empréstimos e financiamentos são oriundos também da controlada RNI Negócios Imobiliários S.A. e são garantidos por:

- Cédula de Crédito Bancário: Aval dos sócios controladores
- Nota promissória: Aval dos sócios controladores
- Certificado de Recebíveis Imobiliários: Garantia dos recebíveis e aval dos sócios controladores
- Plano empresário: Fração ideal dos terrenos e unidades concluídas, carteira de recebíveis e aval dos sócios da SPE
- Nota Comercial: Aval dos sócios controladores

Os montantes a longo prazo têm a seguinte composição, por ano de vencimento:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
2025	-	21.808	-	312.655
2026	-	21.881	183.014	114.813
2027	52.213	21.881	251.045	61.601
2028	52.950	84.812	85.505	119.156
Após 2028	53.205	-	64.402	-
	158.368	150.382	583.966	608.225

- (i) Em abril de 2024, a Companhia realizou a primeira emissão de Notas Comerciais Escriturais, em série única, com garantia fidejussória, para distribuição pública pelo rito de registro automático de distribuição, tendo como valor total de emissão de R\$ 160.000, tendo como vencimento 25 de abril de 2029. Em 14 de maio de 2024, a controlada RNI Negócios Imobiliários S.A. contratou notas comerciais escriturais no montante de R\$ 36.000 com vencimento em setembro de 2025, sendo a remuneração de 100% do CDI acrescidos de 1,94% ao ano, em 06 de dezembro de 2024, também contratou notas comerciais escriturais no montante de R\$ 80.000 com vencimento em setembro de 2027, sendo a remuneração de 100% do CDI acrescidos de 2,00% ao ano.
- (ii) Em 23 de junho de 2023, a controlada RNI Negócios Imobiliários S.A. contratou Cédula de Crédito Bancário (“CCB”) no montante de R\$ 15.000 com vencimento em 20 de junho de 2025, sendo a remuneração de 100% do CDI acrescidos de 3,00% ao ano.
- (iii) Em 20 de junho de 2022 a controlada RNI Negócios Imobiliários S.A. contratou um Certificado de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) no montante de R\$ 72.090 com vencimento em 25 de abril de 2028, sendo que a remuneração é de 100% do CDI acrescidos de 2,00% ao ano. Em 31 de dezembro de 2023 a controlada RNI Negócios Imobiliários S.A. cedeu direito de crédito e deveres do saldo residual dessa dívida para a Companhia no montante de R\$ 69.986. O contrato foi liquidado em abril de 2024. Em 16 de março de 2023, a controlada RNI Negócios Imobiliários S.A. firmou contrato de Certificado de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) no montante total de R\$ 86.175 com vencimento em 24 de março de 2028, sendo a remuneração de 100% do CDI acrescidos de 1,80% ao ano. Em 31 de dezembro de 2023 a controlada RNI Negócios Imobiliários S.A. cedeu direito de crédito e deveres do saldo residual dessa dívida para a Companhia no montante de R\$ 81.092. O contrato foi liquidado em abril de 2024. Em 1º de agosto de 2023, a controlada RNI Negócios Imobiliários S.A. contratou um Certificado de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) no montante de R\$ 43.000 com vencimento em 16 de julho de 2026, sendo a remuneração de 100% do CDI acrescidos de 3,00% ao ano. Em 18 de novembro de 2024, a controlada RNI Negócios Imobiliários S.A. contratou um Certificado de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) no montante de R\$ 120.000 com vencimento em 26 de novembro de 2027, sendo a remuneração de 100% do CDI acrescidos de 1,60% ao ano.

Covenants não financeiros

Os empréstimos e financiamentos possuem certas obrigações contratuais a serem cumpridas enquanto perdurarem as dívidas, tais como:

- Cumprir os pagamentos previstos em contrato; itens relacionados à continuidade das atividades, falência, insolvência; recuperação judicial ou extrajudicial, itens relacionados a qualquer medida judicial que possa afetar as garantias dadas em contratos, não realizar cessão ou transferência de direitos e obrigações dos contratos assim como fusão, cisão ou incorporação (neste caso, salvo se incorporada pela RNI ou se (a) referida Reestruturação envolva sociedades integrantes do grupo econômico da Emitente e da Fiadora, desde que seja mantido o controle direto e indireto pela Emitente, ou (b) se houver a transferência de ações para familiares ou holdings controladas por seus atuais acionistas controladores) sem anuência do agente financeiro; garantir a contratação dos devidos seguros obrigatórios dos projetos ou bens; garantir a integridade dos dados e veracidade das declarações fornecidas aos agentes financeiros; não ter alterações significativas na composição societária, sem a observância das respectivas leis, e no controle acionário, exceto se tal alteração ou transferência (i) ocorrer entre sociedades integrantes do grupo econômico da Emitente e da Fiadora, (ii) se houver a transferência de ações para familiares ou holdings controladas por seus atuais acionistas controladores, (iii) em caso de

ingresso de novos acionistas, na hipótese de doação ou sucessão hereditária dos atuais acionistas controladores; não redução de capital social da Emissora e/ou da Avalista, exceto se decorrente de operação de redução de capital social por absorção de prejuízos acumulados ou se previamente aprovado pelos titulares, comprovar a destinação imobiliária dos recursos captados nos projetos descritos em contrato; obedecer ao projeto, às especificações e restrições aprovadas pelos agentes financeiros ressalvado o disposto em cláusulas pré-estabelecidas para alterações; prestar informações nos prazos solicitados nos contratos; não ocorrer qualquer uma das hipóteses previstas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil; pagamento de dividendos, juros sobre o capital próprio ou qualquer outra participação no lucro prevista no Estatuto Social da Emitente, caso a Emitente esteja inadimplente com as obrigações pecuniárias ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações; não realizar operações estranhas ao seu objeto social e nem alteração do objeto social da Emitente e/ou da Fiadora que exclua a principal atividade atualmente praticada, descrita nesta data no Comprovante Inscrição do CNPJ disponível para consulta no website da Receita Federal, observar as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor; garantir o cumprimento de todas as leis, regras e regulamentos em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, bem como não seja movida qualquer medida judicial, extrajudicial ou administrativa que possa afetar os direitos do agente financeiro desde de que não sejam reparadas ou justificadas pela Companhia; não ultrapassar valor máximo estipulado em contrato de títulos protestados; garantir a manutenção da capacidade de honrar com as garantias apresentadas nos contratos; não renovação, cancelamento, perda, cassação, extinção, revogação ou suspensão das autorizações, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exceto por aquelas autorizações, alvarás ou licenças que estejam em processo tempestivo de obtenção ou renovação e não cause um Efeito Adverso Relevante ou cuja aplicabilidade esteja sendo questionada de boa-fé nas esferas judiciais ou administrativas e cuja aplicabilidade ou exequibilidade esteja suspensa; vencimento antecipado de quaisquer obrigações de natureza financeira a que esteja sujeita, ainda que na qualidade de garantidora, assim entendidas as dívidas contraídas com terceiros por meio de operações no mercado financeiro ou de capitais, local ou internacional; expropriação, nacionalização, desapropriação ou afins de ativos ou ações, por qualquer autoridade governamental; não conclusão da obra dentro do prazo contratual, retardamento, paralisação da mesma, ou delegar a execução das obras e serviços correlatos sem a devida justificativa aceita pelo agente financeiro; vender, hipotecar, obras de demolição, alteração ou acréscimo de modo a comprometer a manutenção ou realização da garantia dada, ou deixar de manter em perfeito estado de conservação o imóvel oferecido em garantia, sem prévio e expresso consentimento do agente financeiro; dentre outras.

- A falta de cumprimento dos itens citados poderá ocasionar o acionamento dos agentes financeiros que poderá resultar em vencimento antecipado dos contratos.

19 Adiantamento de clientes

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Adiantamento de clientes por compra de imóveis	-	346	1.433	1.255
Adiantamento de clientes - RNI Negócios Imobiliários (i)	-	-	44.521	58.340
Outros adiantamentos de clientes	138	38	3.162	1.981
	<u>138</u>	<u>384</u>	<u>49.116</u>	<u>61.576</u>

- (i) Referem-se a recebimentos de clientes decorrentes das vendas de unidades em construção, onde os valores recebidos são superiores aos créditos a receber em razão do percentual de conclusão da obra.

20 Credores diversos

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Recursos de parceiros e contas a pagar por aquisição de imóveis (i)	-	-	494.766	544.412
Cessão de recebíveis (Nota 8.2)	-	-	61.393	83.042
Contas a pagar por aquisição de investimentos (Nota 13)	48.063	50.637	60.320	-
Outros	-	-	5	1.533
	<u>48.063</u>	<u>50.637</u>	<u>616.484</u>	<u>628.987</u>
Circulante	2.783	2.607	114.155	98.245
Não circulante	<u>45.280</u>	<u>48.030</u>	<u>502.329</u>	<u>530.742</u>

- (i) São, substancialmente, compromissos assumidos na compra de terrenos registrado na rubrica de “Estoques” como “Imóveis a comercializar” para a incorporação de empreendimentos imobiliários. O saldo é substancialmente referente a pagamentos por VGV, onde a atualização do saldo a pagar é efetuada com base nas mesmas condições dos contratos de compra e venda das unidades ou pelo valor mínimo atualizado.

21 Outros passivos

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Contas a pagar por negócios imobiliários	-	-	56.692	32.831
Outros (i)	1.724	2.865	4.047	2.099
	1.724	2.865	60.739	34.930
Circulante	464	1.025	47.400	30.896
Não circulante	<u>1.260</u>	<u>1.840</u>	<u>13.339</u>	<u>4.034</u>

- (i) Refere-se, substancialmente, a provisão para perdas de investimentos (Nota 14) e créditos de terceiros da Empresa Rodobens S.A. de Ahorro Para Fines Determinados.

22 Provisão para contingências e depósitos judiciais

A Companhia apresenta os seguintes passivos, e correspondentes depósitos judiciais, relacionados às contingências

	Controladora		Consolidado	
	2024	2024	2024	2024
	Montante provisionado	Depósitos judiciais	Montante provisionado	Depósitos judiciais
Tributárias	-	-	2.483	553
Trabalhistas e previdenciárias	-	-	3.199	-
Cíveis	198	378	15.197	4.764
Outras	-	-	57	321
	<u>198</u>	<u>378</u>	<u>20.936</u>	<u>5.638</u>

	Controladora		Consolidado	
	2023	2023	2023	2023
	Montante provisionado	Depósitos judiciais	Montante provisionado	Depósitos judiciais
Tributárias	-	-	2.019	67
Trabalhistas e previdenciárias	-	-	1.852	2.490
Cíveis	378	378	5.577	7.386
Outras	-	-	46	103
	<u>378</u>	<u>378</u>	<u>9.494</u>	<u>10.046</u>

A Companhia e suas controladas são parte envolvida em litígios trabalhistas, cíveis e tributários, em andamento, e está discutindo essas questões tanto na esfera administrativa como na judicial.

As provisões constituídas na data das demonstrações financeiras da Companhia e suas controladas são baseadas na posição de seus consultores legais internos e/ou externos, envolvendo riscos de perda classificados pela diretoria como prováveis (passivos contingentes) e são consideradas pela diretoria suficientes para fazer face aos eventuais desembolsos por conta do desfecho desses litígios.

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia tem ações de naturezas tributária, cível e trabalhista, envolvendo riscos de perda classificados pela diretoria como possíveis (passivos contingentes), com base na avaliação de seus consultores jurídicos, no montante de R\$ 11.634 (R\$ 6.467 em 31 de dezembro de 2023) da controladora e R\$ 119.795 (R\$ 81.637 em 31 de dezembro 2023) do consolidado, para as quais não há provisão constituída.

e. Movimentação de provisão de contingências

	Controladora			Consolidado				
	Tributárias	Cíveis	Total	Trabalhista e previdenciárias	Tributárias	Cíveis	Outras	Total
Em 1º de janeiro de 2023	131	11	142	1.950	1.050	5.531	480	9.011
Constituições	-	42	42	301	1.219	3.663	-	5.183
Reversões	(131)	(11)	(142)	(399)	(250)	(3.617)	(434)	(4.700)
Efeito incorporação	-	336	336	-	-	-	-	-
Em 31 de dezembro de 2023	-	378	378	1.852	2.019	5.577	46	9.494
Constituições	-	38	38	3.098	464	13.710	11	17.283
Reversões	-	(218)	(218)	(1.751)	-	(4.090)	-	(5.841)
Em 31 de dezembro de 2024	-	198	198	3.199	2.483	15.197	57	20.936

23 Patrimônio líquido

a. Capital social

As ações ordinárias dão direito a voto e aos dividendos, correspondendo a um voto nas assembleias gerais, ou direito ao voto múltiplo nos casos e na forma prevista na lei. As ações preferenciais não conferem direito a voto, salvo condições e hipóteses em que a Lei determine em contrário, e têm prioridade na distribuição de dividendos, bem como reembolso de capital no caso da liquidação da sociedade, participando ainda, em igualdade de condições com as ações ordinárias, sempre que a estas forem distribuídos dividendos superiores aos mínimos anuais previstos no estatuto da Companhia.

Abaixo segue quadro de composição das ações do capital social da Companhia:

	Em 31 de dezembro de 2024 e 2023		
	Capital social integralizado		
	Ações ordinárias	Ações preferenciais	Total de ações
Acionistas pessoas físicas	560.784.323	411.089.508	971.873.831
	560.784.323	411.089.508	971.873.831

b. Destinação dos lucros

A reserva legal é constituída anualmente com a destinação de 5% do lucro líquido do exercício e não poderá exceder a 20% do capital social. A reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízo e aumentar capital. Em 31 de dezembro de 2023, foi destinado a reserva legal o montante de R\$ 2.627, que corresponde a 5% do lucro líquido apurado no exercício. Em 31 de dezembro de 2024, não houve destinação em razão do resultado líquido negativo no exercício.

Aos acionistas da Companhia é assegurado dividendos mínimos obrigatórios anuais, não cumulativos, equivalentes a 25% do lucro líquido operacional do exercício, ajustado de acordo com o artigo 202 da Lei 6.404/76. Em 2023 a Companhia distribuiu dividendos no montante de R\$ 120.000, sendo R\$ 15.231 referente a parte do lucro líquido de 2023 e R\$ 104.769 de exercícios anteriores.

Adicionalmente, a Companhia distribuiu juros sobre o capital próprio aos seus acionistas referente ao exercício de 2023 no montante de R\$ 10.000, sendo retido IRRF no montante de R\$ 1.500.

c. Ajustes de avaliação patrimonial

(i) Ajustes acumulados de conversão

Correspondem aos registros contábeis de ajustes de variação cambial sobre investimentos diretos e indiretos no exterior, substancialmente relativos à W.V. Holdings Ltd., controladora da Automotores Juan Manoel Fangio S.A., Rodobens Argentina S.A. e Rodobens Internacional S.A., as quais são investidas da Companhia e com efeitos de equivalência via DM Motors do Brasil Ltda, Delta Veículos Ltda. e Green Star Peças e Veículos Ltda.

(ii) Instrumentos financeiros derivativos das investidas

Correspondem à participação no resultado abrangente referente ao valor justo dos títulos e valores mobiliários e ao valor justo sobre *hedge accounting* nas investidas.

d. Ajustes de economia hiperinflacionária

As investidas DM Motors do Brasil Ltda. e WV Holding Ltd. possuem participações societárias em empresas estabelecidas na Argentina. Durante os anos de 2024 e 2023 a Argentina foi declarada país com economia hiperinflacionária, no qual a Companhia aplicou o CPC 42 – “Contabilidade em Economia Hiperinflacionária”, sendo que os efeitos foram refletidos pela equivalência no patrimônio líquido da Companhia no montante de R\$ 49.485 em 2024 (R\$ 27.002 em 2023).

e. Transação com não controladores

Principais transações em 2024:

- Venda de ações que gerou um aumento de participação de acionistas não controladores no montante de R\$ 5.128;
- Compra de ações que gerou uma redução de participação de acionistas não controladores no montante de R\$ 3.241.

Principais transações em 2023:

- Venda de ações que gerou um aumento de participação de acionistas não controladores no montante de R\$ 262;
- Compra de ações que gerou uma redução de participação de acionistas não controladores no montante de R\$ 4.301.

f. Transação com acionistas e partes relacionadas

Constituída em 28 de março de 2024 no montante de R\$ 22.128 em decorrência da aquisição pela controlada GVInc Participações e Gestão de Ativos Imobiliários Ltda. de participação societária da controlada indireta Rodobens Urbanismo Ltda. na RNI Incorporadora Imobiliária 363 Ltda.. O montante foi reconhecido pelo método de equivalência patrimonial, tendo como origem a diferença entre o valor contábil e o valor de aquisição (Valor de mercado) da participação societária adquirida pela investida. O valor total pago na operação foi de R\$ 66.000 e o valor contábil da participação adquirida foi de R\$ 100.909, gerando uma diferença de R\$ 34.909. O efeito trazido para o patrimônio líquido da Companhia no montante de R\$ 22.128 é o efeito da parte dos acionistas não controladores na operação (Não controladores da RNI Negócios Imobiliários - 63,39%). No consolidado, a transação foi eliminada, não havendo impacto no patrimônio líquido consolidado.

24 Imposto de renda e contribuição social

A reconciliação entre a despesa de imposto de renda e de contribuição social pela alíquota nominal e pela efetiva está demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
(Prejuízo) / Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	(33.578)	52.323	(99.531)	(51.560)
Imposto calculado com base em alíquotas de impostos locais - 34%	(11.417)	17.790	(33.841)	(17.530)
Adições e Exclusões				
Resultado com participações em coligadas e controladas	(239)	(20.948)	(32.870)	(43.278)
Juros sobre o capital próprio	5.744	1.797	5.744	1.797
Efeito das empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	47.875	6.125
Prejuízos fiscais não reconhecidos	3.603	-	26.306	26.493
Outras adições (exclusões) permanentes	2.677	1.135	4.687	43.532
Encargo fiscal	<u>368</u>	<u>(226)</u>	<u>17.901</u>	<u>17.139</u>
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	(71)	(14.987)	(16.713)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(368)	297	(1.487)	1.897
Total de imposto de renda e contribuição social (lucro real)	(368)	226	(16.474)	(14.816)
(+) imposto de renda e contribuição social (lucro presumido)	-	-	(1.427)	(2.323)
Imposto de renda e contribuição social no resultado	(368)	226	(17.901)	(17.139)
Alíquota efetiva	(1,1%)	(0,4%)	(18,0%)	(33,2%)

25 Receitas líquidas de vendas e de serviços prestados

	Consolidado	
	2024	2023
Receita da incorporação imobiliária (i)	734.979	714.516
Receita bruta de vendas de mercadorias	85.223	92.771
Receita de prestação de serviços	54.793	53.978
Receita de venda de imóveis	29.591	52.195
Receita de locação de imóveis	10.200	10.680
Impostos sobre vendas	(25.760)	(28.860)
Devoluções e vendas canceladas	(199.100)	(301.335)
Receita líquida total	689.926	593.945

(i) Informações sobre obras em andamento

O resultado das vendas imobiliárias, oriundas, substancialmente, da controlada RNI Negócios Imobiliários S.A., que engloba as receitas de vendas, os custos de terreno e de construção e os gastos inerentes à respectiva incorporação imobiliária é apropriado 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 contratado para o empreendimento, em conformidade com os critérios estabelecidos no CPC 47. Os valores a receber de clientes, decorrentes das vendas de unidades em construção, são apresentados em razão do mesmo percentual de conclusão, sendo os recebimentos superiores a esses créditos a receber registrados no passivo circulante como "Adiantamento de clientes".

Em decorrência do reconhecimento contábil descrito anteriormente, os saldos de receita bruta não contabilizada de transações de vendas de imóveis já contratadas, incluindo a respectiva receita financeira, e os respectivos custos a incorrer (ou compromissos de construção) não refletidos nas demonstrações financeiras pelas condições descritas acima, conforme aplicável, referentes a imóveis não concluídos, são como segue referente a controlada RNI Negócios Imobiliários S.A.:

	Consolidado	
	2024	2023
Empreendimentos em construção		
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas		
Empreendimentos em construção:		
(a) Receita de vendas contratadas	2.084.340	2.144.435
Receita de vendas apropriadas:		
Receita de vendas apropriadas	(2.100.415)	(2.093.616)
Distratos - receitas estornadas	456.564	505.840
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	(1.643.851)	(1.587.776)
Receita de vendas a apropriar (a+b)	440.489	556.659
(ii) Receita de indenização por distratos	480	2.534
(iii) Custo orçado a apropriar das unidades vendidas (*)		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo orçado	1.523.589	1.522.598
Custo incorrido:		
Custos de construção	(1.510.981)	(1.446.650)
Distratos - Custos de construção	303.803	317.893
(b) Custo incorrido líquido	(1.207.178)	(1.128.757)
Custo a incorrer das unidades vendidas (a+b)	316.411	393.841
(iv) Custo orçado a apropriar das unidades em estoque (*)		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo orçado	233.503	483.613
(b) Custo incorrido	(141.132)	(197.691)
Custo a incorrer das unidades em estoque (a+b)	92.371	285.922
Resultado na venda de imóveis a apropriar (i - iii)	124.078	162.818
Margem bruta estimada das vendas a apropriar	28,2%	29,2%

(*) Não considera encargos financeiros.

26 Custos das vendas e dos serviços prestados

	Consolidado	
	2024	2023
Custo de incorporação imobiliária	(457.454)	(359.084)
Custo de imóveis	(2.093)	(61.674)
Custo de automóveis e agregados	(65.528)	(69.551)
Outros	(4.486)	(5.140)
Total custos	(529.561)	(495.449)

27 Despesas com vendas

	Consolidado	
	2024	2023
Benefícios a empregados (Nota 29)	(2.808)	(2.808)
Comissão sobre vendas por terceiros	(33.726)	(45.735)
Despesa de propaganda e publicidade	(21.292)	(30.455)
Serviços prestados por terceiros	(223)	(2.025)
Garantias comerciais	(1.416)	-
Outras	(808)	(3.947)
	(60.273)	(84.970)

28 Despesas administrativas

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Benefícios a empregados (Nota 29)	(16.497)	(15.215)	(74.619)	(63.501)
Demais despesas com pessoal	(12)	(18)	(2.950)	(426)
Aluguéis	(594)	(815)	(1.638)	(1.701)
Depreciação e amortização	(1.081)	(1.034)	(5.109)	(3.940)
Impostos, taxas e contribuições	(186)	(213)	(4.441)	(3.503)
Serviços prestados por terceiros	(4.310)	(3.117)	(15.359)	(10.190)
Combustível	(77)	(68)	(84)	(79)
Energia elétrica	(41)	(69)	(279)	(223)
Comunicação	(129)	(146)	(690)	(586)
Tecnologia da informação e licenças de software	(336)	(293)	(7.107)	(4.266)
Viagens e hospedagens	(205)	(443)	(2.255)	(1.625)
Limpeza e vigilância	(140)	(221)	(1.490)	(1.240)
Despesas indedutíveis	(463)	(754)	(10.013)	(2.418)
Provisões (reversões) com ações judiciais	180	100	(11.442)	(483)
Materiais de uso e consumo	(47)	(83)	(12.879)	(22.517)
Despesas compartilhadas	(437)	(401)	(2.468)	(2.185)
Outras	(484)	(960)	(18.417)	(5.737)
	(24.859)	(23.750)	(171.240)	(124.620)

29 Benefícios a empregados

Benefícios de curto prazo

	Benefícios a empregados relacionados com vendas (Nota 27)			
	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Salários, participação nos resultados e bonificações	-	-	(2.758)	(2.735)
Contribuição para previdência social	-	-	(50)	(73)
	-	-	(2.808)	(2.808)

*Demonstrações financeiras
individuais e consolidadas em
31 de dezembro de 2024*

	Benefícios a empregados relacionados com administração (Nota 28)			
	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Salários, participação nos resultados e bonificações	(12.803)	(11.847)	(53.807)	(53.601)
Assistência médica e alimentação e outros benefícios	(803)	(660)	(8.207)	(3.035)
Contribuição para previdência social	(2.891)	(2.708)	(12.605)	(6.865)
	(16.497)	(15.215)	(74.619)	(63.501)

A Companhia não possui benefícios de longo prazo referente a rescisão de contrato de trabalho, outros benefícios de longo prazo e remuneração com base em ações.

30 Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Recuperação de despesas	712	724	8.413	1.034
Resultado na alienação de investimentos (i)	(720)	(2.922)	4.464	(2.922)
Pis e COFINS s/ Juros de Capital Próprio	(1.563)	(1.414)	(1.563)	(1.414)
Outras (ii)	814	-	(9.552)	(19.478)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>(757)</u>	<u>(3.612)</u>	<u>1.762</u>	<u>(22.780)</u>

- (i) Referem-se, substancialmente, a resultado na alienação de imóveis a terceiros (Nota 11 (i)).
- (ii) Referem-se, substancialmente, a despesas de intermediações diversas e despesas em garantia da RNI Negócios Imobiliários S.A..

31 Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras, interfinanceiras e títulos e valores mobiliários	5.968	16.614	15.205	25.958
Variações monetárias ativas	1.017	1.179	24.577	29.476
Juros ativos	2.474	2.611	19.427	14.838
Descontos obtidos	1	3	11	16
Receitas financeiras sobre contratos de mútuos	1.461	1.057	2.158	1.795
Demais receitas financeiras	10	6	5.283	3.212
Tributos incidentes sobre receita financeira	(509)	(998)	(2.705)	(2.690)
	<u>10.422</u>	<u>20.472</u>	<u>63.956</u>	<u>72.605</u>
Despesas financeiras				
Variações monetárias passivas	-	(1)	(42.647)	(1.330)
Juros e encargos sobre empréstimos e financiamentos	(13.057)	-	(60.929)	(81.819)
Juros s/ arrendamento	(206)	(75)	(294)	(242)
Outros juros passivos	(1.329)	(1.632)	(18.765)	(386)
Desconto concedidos	(44)	(476)	(23.599)	(6.900)
Atualização monetária sobre hiperinflação	-	-	(15.339)	(7.240)
Demais despesas financeiras	(4.452)	(216)	(19.335)	(15.780)
	<u>(19.088)</u>	<u>(2.400)</u>	<u>(180.908)</u>	<u>(113.697)</u>
	<u>(8.666)</u>	<u>18.072</u>	<u>(116.952)</u>	<u>(41.092)</u>

32 Resultado por ação (básico e diluído)

	2024	2023
(Prejuízo) / Lucro do exercício	(33.946)	52.549
Número de ações durante o período (mil)	971.874	971.874
Resultado por ação - básico e diluído	(0,0349)	0,0541

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a Companhia não tinha potencial para a diluição de ações ordinárias. Assim o lucro por ação básico e diluído é equivalente.

33 Cobertura de seguros

O Grupo possui um programa de gerenciamento de riscos com o objetivo de delimitá-los, contratando no mercado coberturas compatíveis com o seu porte e operação. As coberturas foram contratadas por montantes considerados suficientes pela diretoria para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza da sua atividade, os riscos envolvidos em suas operações e a orientação de seus consultores de seguros.

Em 31 de dezembro de 2024, o grupo possui apólices cobrindo sua frota em 100% da tabela FIPE, seus imóveis no valor máximo de R\$ 7.350, suas operações de incorporação imobiliária no valor máximo de R\$ 1.662.173 e outras coberturas envolvendo outros bens patrimoniais e danos materiais no valor máximo de R\$ 175.573.

34 Outras divulgações sobre fluxos de caixa

a. Reconciliação da dívida líquida

	Controladora				Caixa e equivalentes	Dívida líquida
	Outros	Empréstimos	Passivo de arrendamento	Total da dívida		
Dívida líquida em 31 de dezembro de 2022	-	-	1.026	1.026	(92.427)	(91.401)
Movimentações que afetaram o fluxo de caixa						
Captações / saída	-	-	-	-	-	-
Pagamento de principal	-	-	(788)	(788)	-	(788)
Pagamento de juros	-	-	(75)	(75)	-	(75)
Movimentação do caixa	-	-	-	-	84.681	84.681
			-	-	-	-
Movimentações que não afetaram o fluxo de caixa						
Variações monetárias	-	-	45	45	-	45
Provisão de juros	-	-	75	75	-	75
Renovações de contratos	-	-	2.277	2.277	-	2.277
Cessão de empréstimos (Nota 18)	-	150.679	-	150.679	-	150.679
Dívida líquida em 31 de dezembro de 2023	-	150.679	2.560	153.239	(7.746)	145.493
Movimentações que afetaram o fluxo de caixa						
Captações / saída	(1.265)	160.000	-	158.735	-	158.735
Pagamento de principal	-	-	(677)	(677)	-	(677)
Pagamento de juros	-	(9.601)	(206)	(9.807)	-	(9.807)
Movimentação do caixa	-	-	-	-	(11.526)	(11.526)
Movimentações que não afetaram o fluxo de caixa						
Variações monetárias	-	-	258	258	-	258
Provisão de juros	-	13.057	206	13.263	-	13.263
Renovações de contratos	-	-	-	-	-	-
Outros	-	(1.631)	-	(1.631)	-	(1.631)
Baixa de cessão de empréstimos (Nota 18)	-	(150.679)	-	(150.679)	-	(150.679)
Dívida líquida em 31 de dezembro de 2024	(1.265)	161.825	2.141	162.701	(19.272)	143.429

	Consolidado					
	Empréstimos	Contratos de mútuo, líquidos	Passivo de arrendamento	Total da dívida	Caixa e equivalentes	Dívida líquida
Dívida líquida em 31 de dezembro de 2022	651.011	(4.728)	2.107	648.390	(289.738)	358.652
Movimentações que afetaram o fluxo de caixa						
Captações / saída	363.864	910	-	364.774	-	364.774
Pagamento de principal	(230.676)	-	(1.028)	(231.704)	-	(231.704)
Pagamento de juros	(105.410)	-	(242)	(105.652)	-	(105.652)
Movimentação do caixa	-	-	-	-	17.013	17.013
Movimentações que não afetaram o fluxo de caixa						
Provisão de juros	115.351	-	242	115.593	-	115.593
Variações monetárias e cambiais	-	-	1.027	1.027	-	1.027
Renovações de contratos	-	-	2.277	2.277	-	2.277
Outros	(398)	-	-	(398)	-	(398)
Dívida líquida em 31 de dezembro de 2023	793.742	(3.818)	4.383	794.307	(272.725)	521.582
Movimentações que afetaram o fluxo de caixa						
Captações / saída	632.223	(4.407)	-	627.816	-	627.816
Pagamento de principal	(669.440)	-	(868)	(670.308)	-	(670.308)
Pagamento de juros	(116.157)	-	(224)	(116.381)	-	(116.381)
Movimentação do caixa	-	-	-	-	(2.585)	(2.585)
Movimentações que não afetaram o fluxo de caixa						
Provisão de juros	20.939	-	223	21.162	-	21.162
Baixa de encargos a apropriar	7.281	-	-	7.281	-	7.281
Variações monetárias e cambiais	77.253	-	369	77.622	-	77.622
Renovações de contratos	-	-	37	37	-	37
Redução por baixas	-	-	(1.498)	(1.498)	-	(1.498)
Outros	(1.266)	-	-	(1.266)	-	(1.266)
Dívida líquida em 31 de dezembro de 2024	744.575	(8.225)	2.422	738.772	(275.310)	463.462

* * *

Flavio Lopes Ferraz
Diretor Geral

Dorival Dutra da Silva
Diretor Administrativo

Marcel Pinheiro Orlandini
Contador CRC/SP – 1SP259667/O-0