

Residencial Chianti SPE Ltda.

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor independente em 31 de dezembro de 2024

Ref.: Relatório nº 258NB-001-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024	12

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Luiz Eduardo Toledo Prado, 870 -
6º andar, Sala 602 - Vila do Golf -
Ribeirão Preto (SP) Brasil
T +55 16 3103-8940
www.grantthornton.com.br

Aos Cotistas e Administradores da
Residencial Chianti SPE Ltda.
Ribeirão Preto – SP

Opinião com ressalvas sobre as demonstrações contábeis elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Examinamos as demonstrações contábeis da Residencial Chianti SPE Ltda. (Empresa), 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, exceto pelos possíveis efeitos dos assuntos descritos na seção “Base para opinião com ressalvas”, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Residencial Chianti SPE Ltda. em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião com ressalvas sobre as demonstrações contábeis

Ausência de confirmação e documentação-suporte de saldo a receber junto à partes relacionadas

Conforme Nota Explicativa nº 8, em 31 de dezembro de 2024 a Empresa possui registrado, na rubrica de partes relacionadas (ativo não circulante), o montante de R\$ 4.403mil, para o qual não obtivemos resposta quanto à nossa solicitação de confirmação de saldos junto às mesmas, bem como não obtivemos, da administração da Empresa, documentação-suporte que evidenciasse sua perspectiva de realização. Dessa forma, não nos foi possível, através de procedimentos alternativos de auditoria, determinar os eventuais impactos e itens de divulgação (se algum) nas demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 em virtude da citada limitação.

Quebra de cláusula referente ao patrimônio de afetação

Conforme Nota Explicativa nº 15, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 a administração da Empresa realizou operações junto à determinadas partes relacionadas que levaram ao descumprimento de cláusula referente ao patrimônio de afetação, conforme Lei no 10.931/2004. Dessa forma, não nos foi possível, através de procedimentos alternativos de auditoria, determinar os eventuais impactos e itens de divulgação (se algum) na rubrica provisão para riscos, bem como nos demais elementos das demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 em virtude da citada limitação.

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria.

Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação à Empresa, 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 com ressalvas.

Ênfases

Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias não concluídas

Conforme descrito nas Notas Explicativas nºs 2 e 3.10, as demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Empresa para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento da administração quanto à aplicação da NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Responsabilidade da administração e da governança sobre as demonstrações contábeis

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis 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 contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

Os responsáveis pela governança da Empresa são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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 contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta à tais riscos, bem como obtivemos 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;
- Obtivemos 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 Empresa;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Empresa. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis 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 Empresa a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações, e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Ribeirão Preto, 16 de setembro de 2025

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-036.768/O-4 F SP



Marcelo Castro Valentini
Contador CRC 1SP-239.472/O-2

Residencial Chianti SPE Ltda.

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

Ativo

	Notas	31/12/2024	31/12/2023
Ativo circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	5	303	269
Contas a receber	6	3.903	4.643
Imóveis a comercializar	7	14.161	13.062
Impostos a recuperar	-	7	4
Outros ativos	-	593	38
Total do ativo circulante		18.967	18.016
Ativo não circulante			
Aplicações financeiras, títulos e valores i	5	12.198	-
Contas a receber	6	4.196	3.392
Partes relacionadas	8	4.403	3.887
Imobilizado	-	152	166
Total do ativo não circulante		20.949	7.445
Total do ativo		39.916	25.461

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

Residencial Chianti SPE Ltda.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

Passivo e patrimônio líquido

	Notas	31/12/2024	31/12/2023
Passivo circulante			
Fornecedores	9	233	279
Empréstimos e financiamentos	10	2.283	180
Obrigações tributárias	11	123	166
Obrigações trabalhistas	-	166	135
Parcelamentos tributários	-	105	47
Passivo fiscal diferido	12	108	232
Adiantamentos de clientes	13	1.461	1.744
Outros passivos	-	112	27
Total do passivo circulante		4.591	2.810
Passivo não circulante			
Empréstimos e financiamentos	10	12.574	-
Adiantamentos de clientes	13	12.437	14.468
Parcelamentos tributários	-	290	126
Passivo fiscal diferido	12	682	465
Provisão para manutenção de imóveis	14	193	137
Provisão para riscos	15	278	278
Total do passivo não circulante		26.454	15.474
Total do passivo		31.045	18.284
Patrimônio líquido			
Capital social	-	150	150
Reserva de lucros	-	8.721	7.027
Total do patrimônio líquido		8.871	7.177
Total do passivo e patrimônio líquido		39.916	25.461

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

Residencial Chianti SPE Ltda.

Demonstrações do resultado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	31/12/2024	31/12/2023
Receitas operacionais líquidas	17	8.431	23.365
Custo dos imóveis vendidos	18	(5.637)	(13.741)
Lucro bruto		2.794	9.624
Despesas operacionais			
Despesas com vendas	18	(249)	(44)
Despesas gerais e administrativas	18	(1.172)	(317)
		(1.421)	(361)
Resultado antes das receitas e despesas financeiras		1.373	9.263
Receita financeira	19	740	221
Despesa financeira	19	(241)	(833)
Resultado financeiro líquido	19	499	(612)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		1.872	8.651
Imposto de renda e contribuição social corrente	12	(85)	(111)
Imposto de renda e contribuição social diferido	12	(93)	(697)
Resultado Líquido do exercício		1.694	7.843

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

Residencial Chianti SPE Ltda.

Demonstrações do resultado abrangente
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	31/12/2024	31/12/2023
Resultado Líquido do exercício	1.694	7.843
Outros resultados abrangentes	-	-
Resultado Líquido do exercício	1.694	7.843

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

Residencial Chianti SPE Ltda.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	Capital social	Reserva de lucros	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2022	150	(816)	(666)
Resultado Líquido do exercício	-	7.843	7.843
Saldos em 31 de dezembro de 2023	150	7.027	7.177
Resultado Líquido do exercício	-	1.694	1.694
Saldos em 31 de dezembro de 2024	150	8.721	8.871

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

Residencial Chianti SPE Ltda.

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	31/12/2024	31/12/2023
Resultado Líquido do exercício	1.694	7.843
Ajustes de:		
Depreciação e amortização	1	1
Baixas de ativo imobilizado	13	-
Provisão para manutenção de imóveis	56	137
Impostos diferidos	93	697
Juros sobre empréstimos e financiamentos	41	507
Imposto de renda e contribuição social corrente	85	111
Ajustes a valor presente	(276)	803
Provisão PECLD	-	198
	1.707	10.297
Variação nos ativos e passivos		
(Aumento) redução em		
Valores a receber de clientes	212	(9.036)
Imóveis a comercializar	(1.099)	10.869
Impostos a recuperar	(3)	18
Outros ativos	(555)	(34)
Fornecedores	(46)	84
Obrigações trabalhistas	31	135
Obrigações tributárias	(128)	29
Parcelamentos Tributários	222	173
Adiantamento de clientes	(2.314)	(8.247)
Outros passivos	85	26
Caixa líquido decorrente das atividades operacionais	(1.888)	4.314
Fluxos de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de Imobilizado	-	(167)
Aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários	(12.198)	-
Caixa líquido utilizado nas atividades de investimento	(12.198)	(167)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento		
Partes relacionadas - pagamentos	(516)	(1.921)
Empréstimos e financiamentos bancários tomados	19.025	3.477
Empréstimos e financiamentos bancários pagos	(180)	(5.468)
Despesas antecipadas sobre a captação dos empréstimos	(4.209)	-
Caixa utilizado nas atividades de financiamento	14.120	(3.912)
Aumento do caixa e equivalentes de caixa	34	235
Demonstração do aumento do caixa e equivalentes de caixa		
Caixa e equivalentes de caixa - no início do exercício	269	34
Caixa e equivalentes de caixa - no final do exercício	303	269
Aumento do caixa e equivalentes de caixa	34	235

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

1. Contexto operacional

A Residencial Chianti SPE Ltda. ("Empresa") é uma Sociedade de Propósito Específico (SPE) constituída pela Controladora Otcon Construções e Incorporações Ltda., ambas sediadas na Cidade de Ribeirão Preto – SP para atuar no setor de incorporação imobiliária, na compra e venda de imóveis.

A Empresa com o nome do empreendimento "Chianti" localizado na Alameda Doutor Newton Mendes Garcia, 135, Loteamento Residencial Monterrey.

A Empresa tem prazo determinado de duração correspondente ao período de desenvolvimento, construção e venda das unidades do seu empreendimento.

1.1 - Alteração da alienação fiduciária de quotas:

Os Sócios informaram que foi formalizado em 27 de setembro de 2024 o "Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças", por meio do qual a Leverage Companhia Securitizadora, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), se sub-rogou na posição de proprietária fiduciária das quotas da Empresa.

Portanto, todas as quotas alienadas fiduciariamente acima descritas não poderão ser, de qualquer forma, vendidas, cedidas, alienadas ou oneradas, sem a aprovação da Leverage Companhia Securitizadora.

Em 17 de julho de 2025, através da 3ª alteração do contrato social foi realizado o ingresso na sociedade da sócia B2U Living Incorporadora Ltda., já qualificada no preâmbulo deste instrumento.

Transferência de Quotas:

A sócia Otcon Construções e Incorporações Ltda., devidamente qualificada no preâmbulo deste instrumento, retirando-se da sociedade, cede e transfere, de forma onerosa, a totalidade das quotas sociais de sua titularidade, correspondente a 148.500 quotas do capital social, cada uma no valor nominal de R\$ 1,00, à sócia ingressante B2U Living Incorporadora Ltda., as quais se encontram alienadas fiduciariamente em favor da Leverage Companhia Securitizadora.

A sócia Márcia Boquete Peaguda Bekcivanyi, devidamente qualificada no preâmbulo deste instrumento, retirando-se da sociedade, cede e transfere, de forma onerosa, a totalidade das quotas sociais de sua titularidade, correspondente a 750 quotas do capital social, cada uma no valor nominal de R\$ 1,00, à sócia ingressante B2U Living Incorporadora Ltda., as quais se encontram alienadas fiduciariamente em favor da Leverage Companhia Securitizadora.

O sócio Victor de Paula Vieira, devidamente qualificado no preâmbulo deste instrumento, retirando-se da sociedade, cede e transfere, de forma onerosa, a totalidade das quotas sociais de sua titularidade, correspondente a 750 quotas do capital social, cada uma no valor nominal de R\$ 1,00, à sócia ingressante B2U Living Incorporadora Ltda., as quais se encontram alienadas fiduciariamente em favor da Leverage Companhia Securitizadora.

A sócia remanescente, B2U Living Incorporadora Ltda., resolve transformar a sociedade para o tipo unipessoal limitada.

Portanto, a sociedade após a alteração tem o capital social de R\$ 150, totalmente subscrito e integralizado, e está dividido em 150.000 quotas, no valor de R\$1,00 cada, detidas, em sua integralidade, pela única sócia, B2U Living Incorporadora Ltda.

Em 18 de agosto de 2025, através da 4ª alteração do contrato social foi realizado a alteração do novo endereço.

A sociedade que funcionava com seu estabelecimento na Avenida Costabile Romano, no 2.635, conjunto 01-I, Ribeirão, CEP: 14096-385, nesta cidade de Ribeirão Preto - SP, fica transferida para a Avenida Maria de Jesus Condeixa, no 600, Sala 215, Jardim Palma Travassos, CEP: 14091-240, nesta cidade de Ribeirão Preto - SP.

2. Base de apresentação das demonstrações contábeis

Declaração de conformidade

As demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Os aspectos relacionados à transferência de controle de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Empresa, conforme descrito na Nota Explicativa nº 3.2, sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47, alinhado a aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/nº 02/2018.

A Empresa, com base no § 6º, do artigo 177 da Lei nº 6.404/76 está adotando o ofício circular e, portanto, está observando integralmente as interpretações, orientações e normas contábeis emitidas pela CVM para fins de elaboração de suas demonstrações contábeis, com exceção à divulgação das Demonstrações do Valor Adicionado (DVA) e à divulgação de informação por segmento, aplicáveis somente para as companhias abertas de acordo com a NBC TG 09 – Demonstrações do valor adicionado e a NBC TG 22 (R8) - Informações por segmento, respectivamente.

A Administração da Empresa declara e confirma que todas as informações relevantes próprias das demonstrações contábeis e apenas essas informações estão sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas pela Administração da Empresa na gestão de suas operações.

As demonstrações contábeis foram elaboradas no curso normal dos negócios. A administração efetua uma avaliação da capacidade da Empresa de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

As demonstrações contábeis foram preparadas utilizando o custo histórico como base de valor, exceto quando indicado de outra forma.

As demonstrações contábeis são apresentadas na moeda real, que é a moeda funcional da Empresa arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

As demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administração em 16 de setembro de 2025.

3. Principais práticas contábeis adotadas

3.1. Imóveis a comercializar

Os imóveis prontos a comercializar estão demonstrados ao custo de construção que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque correspondente ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.

O custo compreende o terreno, materiais, mão de obra contratada e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros das operações de crédito imobiliário incorridos durante o período de construção).

3.2. Reconhecimento de resultados

As receitas financeiras, os custos e as despesas são reconhecidos de acordo com o regime de competência.

3.3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das demonstrações contábeis da Empresa requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das demonstrações contábeis. Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

Custos orçados

São regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados de acordo com o método contábil mencionado na Nota Explicativa nº 3.2.

Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido

Impostos correntes

A legislação fiscal permite que as receitas de vendas de unidades imobiliárias sejam tributadas com base em regime de caixa.

Regime Especial de Tributação (RET) – Conforme facultado pela Lei nº 12.024 de 27 de agosto de 2009, que alterou a Lei nº 10.931/2004 que instituiu o RET, foi feita a opção por submetê-los ao patrimônio de afetação e optar pelo RET. Para esses empreendimentos, o encargo consolidado referente ao IRPJ e a CSLL, a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (Cofins) e Programa de Integração Social (PIS), é calculado a alíquota global total de 4% sobre as receitas brutas recebidas, sendo 1,92% para IRPJ e CSLL e 2,08% para PIS e Cofins.

Impostos e contribuições diferidos

Para as Empresas e atividades em que a prática contábil difere da prática fiscal, é calculado um passivo ou ativo de impostos e contribuições sociais federais diferidos para refletir quaisquer diferenças temporárias. O imposto de renda, a contribuição social sobre o lucro, o PIS e a Cofins diferidos passivos são reconhecidos no passivo não circulante, conforme projeção de realização da receita a realizar, os quais são decorrentes da diferença entre o reconhecimento pelo critério societário, descrito na Nota Explicativa nº 3.2, e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento.

Provisão para contingências

Passivos contingentes são provisionados, quando aplicável, se as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança.

3.4. Instrumentos financeiros

a) Ativos financeiros não derivativos – classificação e mensuração

A Empresa classifica ativos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado, ao Valor Justo por Meio de Outros Resultados Abrangentes (VJORA) e ao Valor Justo por Meio do Resultado (VJR). Essa classificação tem como base as características dos fluxos de caixas contratuais e o modelo de negócios para gerir o ativo da entidade, ou pode ser designado no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado de forma irrevogável.

A Empresa mensura os ativos financeiros a custo amortizado quando: os fluxos de caixas contratuais serão mantidos até o final e que seu objetivo é tão somente do recebimento de principal e juros sobre o principal em datas específicas, para mensuração é utilizado o método da taxa efetiva de juros.

b) Passivos financeiros não derivativos – classificação e mensuração

A Empresa classifica passivos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: passivos financeiros mensurados ao custo amortizado ou pelo valor justo por meio do resultado.

Um passivo financeiro é classificado e mensurados inicialmente pelo valor justo deduzidos de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos.

Os instrumentos financeiros são reconhecidos conforme descritos a seguir:

i) Ativos e passivos financeiros não derivativos – reconhecimento e desreconhecimento

A Empresa reconhece os empréstimos, recebíveis e instrumentos de dívida inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos na data da negociação quando a Empresa se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

A Empresa desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Empresa transfere os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Qualquer participação que seja criada ou retida pela Empresa em tais ativos financeiros transferidos, é reconhecida como um ativo ou passivo separado.

A Empresa desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada (por pagamento ou contratualmente), cancelada ou expirada.

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Empresa tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

ii) Instrumentos financeiros derivativos, incluindo contabilidade de hedge

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a Empresa não possuía transação envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

3.5. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem dinheiro em caixa, depósitos bancários e aplicações financeiras representadas, substancialmente, por certificados de depósitos bancários e aplicação em fundos de investimentos, denominados em reais, com alto índice de liquidez de mercado e vencimentos não superiores há 90 dias da data da aplicação, ou para os quais inexistem multas ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato.

3.6. Contas a receber

Registradas de acordo com os valores contratuais, acrescidos de atualização monetária e juros incorridos, quando aplicável, em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste, líquidos de potenciais distratos e de ajuste a valor presente.

3.7. Ajuste a valor presente de contas a receber

De acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 12 – Ajuste a valor presente, a Empresa ajustou os saldos de contas a receber a prazo de unidades não concluídas a valor presente.

3.8. Credores por lotes compromissados e adiantamentos de clientes

As obrigações pela aquisição de lotes assumidos com pagamento em espécie (credores por lotes compromissados) são reconhecidas inicialmente pelos valores correspondentes às obrigações contratuais e são apresentadas acrescidas dos encargos financeiros incorridos e das respectivas baixas pela liquidação das obrigações.

As obrigações pela aquisição de lotes mediante as operações de permutas são registradas ao seu valor justo e apresentadas como adiantamento de clientes-permuta. A mensuração do valor justo das permutas é definida em conexão com os compromissos contratuais assumidos, cuja apuração do valor pode variar até o momento da definição do projeto a ser desenvolvido, o que se confirma usualmente com o registro da incorporação. A baixa da obrigação é realizada conforme a execução financeira da obra (apropriação das receitas e custos).

Os recebimentos por vendas de lotes, superiores ao reconhecimento das receitas, conforme a prática contábil descrita na Nota Explicativa nº 3.2.(i), são registrados no passivo “Adiantamento de clientes”.

3.9. Outros passivos circulantes e não circulantes

São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável dos correspondentes encargos e variações monetárias até a data do balanço patrimonial, cuja contrapartida é lançada ao resultado do período. Quando aplicável, os passivos circulantes e não circulantes são registrados ao valor presente com base em taxas de juros que refletem o prazo, a moeda e o risco de cada transação.

3.10. Reconhecimento da receita com venda de imóveis e com a prestação de serviço

Receita com venda de imóveis

A Empresa adotou o CPC 47 – Receitas de Contratos com Clientes, a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas Empresas abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. Não houve efeitos relevantes com a adoção do CPC 47 e referido ofício circular para a Empresa.

De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”.

A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual e espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: **(i)** identificação do contrato; **(ii)** identificação das obrigações de desempenho; **(iii)** determinação do preço da transação; **(iv)** alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; e **(v)** reconhecimento da receita.

A Empresa contabiliza os efeitos dos contratos somente quando: **(i)** as partes aprovam o contrato; **(ii)** puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos estabelecidos; **(iii)** o contrato possuir substância comercial; e **(iv)** for provável o recebimento da contraprestação a que a Empresa tem direito.

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado quando a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os juros prefixados e a variação monetária incidente sobre o saldo de contas a receber, a partir da data de entrega das chaves, são apropriados ao resultado financeiro, quando incorridos, obedecendo ao regime de competência de exercícios.

Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado de acordo com os critérios estabelecidos no CPC 47, onde estabelece que à medida que ocorre a construção, há a transferência dos riscos e benefícios de forma contínua para o promitente comprador do imóvel e que o modelo de cinco etapas para o reconhecimento da receita, tiveram seus critérios atendidos:

Etapas	Critérios atendidos
1ª etapa: identificação do contrato	Foram identificados os contratos acima detalhados como dentro do escopo da norma, uma vez que: • Possuem substância comercial; • É provável o recebimento da contraprestação; • Os direitos e condições de pagamento podem ser identificados; • Encontram-se assinados pelas partes e estas estão comprometidas com as suas obrigações.
2ª etapa: identificação das obrigações de desempenho	Entrega da unidade imobiliária aos promitentes compradores.
3ª etapa: determinação do preço da transação	Representado pelo valor de venda das unidades imobiliárias, explicitamente estabelecido nos contratos.
4ª etapa: alocação do preço da transação às obrigações de desempenho	Alocação direta e simples do preço da transação, uma vez que os contratos acima detalhados possuem apenas uma obrigação de desempenho (a entrega da unidade imobiliária).
5ª etapa: reconhecimento da receita	Reconhecida ao longo do tempo.

Nas vendas de unidades não concluídas, são adotadas as seguintes premissas para reconhecimento do resultado:

- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de “POC”, “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas. O custo orçado total dos empreendimentos é estimado inicialmente quando do lançamento destes e revisado regularmente; eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados da Empresa. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos;
- As receitas de vendas apuradas, conforme o item anterior, mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos;
- As receitas são reconhecidas a partir do momento em que o empreendimento imobiliário lançado não mais estiver sob os efeitos de cláusula suspensiva constante em seu memorial de incorporação;
- O montante das receitas com venda de unidades imobiliárias, conforme descrito no parágrafo anterior, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, é contabilizado como contas a receber;
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades imobiliárias vendidas é apropriado ao resultado, conforme anteriormente mencionado;
- Os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, correspondentes às contas a pagar por aquisição de terrenos e às operações de financiamento imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido na rubrica de imóveis a comercializar e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento imobiliário a que foram apropriados. Todos os demais custos de empréstimos, financiamentos e debêntures são registrados em despesa no exercício em que são incorridos. Custos de empréstimos, financiamentos e debêntures compreendem juros e outros custos incorridos relativos a empréstimos, incluindo os de captação;
- As despesas comerciais inerentes à atividade de comercialização são qualificadas como incorridas à medida que ocorre a veiculação e aplicação ou conforme o regime de competência; e
- A provisão para garantia é constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos no período de garantia, com base no histórico de gastos incorridos. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo), à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento. Para as unidades em estoque concluídas ou em andamento, o valor é reconhecido no ativo.

Enquanto as premissas acima não forem atingidas, nenhuma receita ou custo é reconhecido no resultado.

Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas e custos ou a extensão do prazo para a conclusão dos empreendimentos imobiliários, as estimativas iniciais são revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado no exercício que a Administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram as revisões.

Distratos

As vendas de unidades são realizadas durante o período de construção, ao final da qual ocorre a liquidação do saldo pelo cliente através da obtenção de financiamento junto às instituições financeiras ou, em raros casos, efetuada a alienação fiduciária do bem como garantia do saldo a receber, não havendo expectativa de perda que requeira a constituição de provisão para perdas esperadas com créditos.

Entretanto, em virtude de deterioração do crédito por parte dos compradores entre a data da venda e a data de obtenção do financiamento, determinados contratos vêm sendo objeto de cancelamento (“distratos”), motivo pelo qual as seguintes provisões vêm sendo constituídas para fazer face a margem de lucro apropriada de contratos firmados que:

i) Por ocasião do reconhecimento da receita, para aqueles contratos que apresentam evidências objetivas de “*impairment*”, afetando as rubricas de Receita e Custo das vendas realizadas; e

ii) Após o reconhecimento da receita, uma provisão é constituída para distratos que, muito embora não apresentem evidências objetivas de *impairment*, são esperados para os próximos 12 meses, levando em consideração, entre outros, as experiências passadas, afetando a rubrica de Despesas Operacionais.

Ambas as provisões são constituídas como redutora das contas a receber tendo contrapartida as rubricas:

(i) imóveis a comercializar; e **(ii)** a rubricas anteriormente mencionadas, na demonstração do resultado. Eventual passivo financeiro devido pelo potencial devolução de valores recebidos, está apresentado no balanço patrimonial.

3.11. Avaliação do valor recuperável de ativos

A Administração revisa, no mínimo anualmente, o valor contábil líquido dos principais ativos (imóveis a comercializar, investimentos, o imobilizado e o intangível), com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável.

Com base na avaliação da Administração sobre a recuperabilidade do saldo de imóveis a comercializar, não foram identificados indicadores de perdas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

3.12. Receitas e despesas financeiras

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras, ganhos na alienação de ativos financeiros disponíveis para venda e variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado. A receita de juros é reconhecida no resultado, por meio do método dos juros efetivos.

As despesas financeiras abrangem despesas com juros sobre empréstimos, ajustes de desconto a valor presente das provisões e contraprestação contingente, perdas em alienação de ativos disponíveis para venda, variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado e perdas por redução ao valor recuperável (“*impairment*”) reconhecidas nos ativos financeiros (exceto recebíveis). Custos de empréstimos que não são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável são mensurados no resultado por meio do método de juros efetivos.

4. Gerenciamento de risco financeiro

Visão geral

A Empresa apresenta exposição aos seguintes riscos advindos do uso de instrumentos financeiros:

- Risco de crédito;
- Risco de liquidez;
- Risco de mercado; e
- Risco operacional.

Essa nota apresenta informações sobre a exposição da Empresa a cada um dos riscos mencionados, os objetivos, políticas e processos para a mensuração e gerenciamento de risco, e o gerenciamento de capital da Empresa. Divulgações quantitativas adicionais são incluídas ao longo dessas demonstrações contábeis.

4.1. Risco de crédito

Risco de crédito é o risco de prejuízo financeiro da Empresa caso um cliente ou contraparte em um instrumento financeiro falhe em cumprir com suas obrigações contratuais, que surgem principalmente dos recebíveis de clientes.

Contas a receber e outros créditos

A exposição da Empresa ao risco de crédito é influenciada, principalmente, pelas características individuais de cada cliente. Não existem operações concentradas de venda com um único cliente superior a 10%.

A Empresa estabelece uma provisão para redução ao valor recuperável que representa sua estimativa de perdas incorridas com relação às contas a receber de clientes e outros créditos.

Risco de liquidez

A gestão do risco financeiro de liquidez visa minimizar os impactos causados por eventos que possam comprometer o desempenho da Empresa sob a perspectiva de caixa.

4.2. Risco de mercado

O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar e controlar as exposições a riscos de mercados, dentro de parâmetros aceitáveis, e ao mesmo tempo aperfeiçoar o retorno.

Risco de taxa de juros

O risco de taxas de juros é o risco de a Empresa vir a sofrer perdas econômicas devido a alterações adversas nas taxas de juros, que podem ser ocasionadas por fatores relacionados a crises econômicas e/ou alterações na política monetária no mercado interno e externo.

Esta exposição refere-se, principalmente, a mudanças nas taxas de juros de mercado que afetem passivos e ativos da Empresa indexados pela taxa INPC, CDI e TR, além de eventuais transações com posições pré-fixadas em relação a algum dos indexadores acima mencionados que poderão ocasionar perdas não realizadas e/ou realizadas originadas pela apuração do valor justo de mercado (marcação a mercado).

A política de risco da Empresa não restringe a exposição às diferentes taxas de juros e, também, não estabelece limites entre taxas pré ou pós fixados.

Quanto às aplicações financeiras da Empresa, o principal indexador é o CDI para operações no mercado interno. Ocorrendo elevação do CDI, os resultados tornam-se favoráveis, enquanto na ocorrência de sua queda, os resultados tornam-se desfavoráveis.

Gestão de capital

A avaliação de risco para gestão de capital tem como objetivo principal garantir a continuidade da operação da Empresa de forma satisfatória, com estrutura capaz de gerar valor aos acionistas com níveis adequados de empréstimos e as vantagens e a segurança proporcionada por uma posição de capital saudável.

A principal ação sobre essa gestão decorre da escolha entre capital próprio (aportes de capital e retenção de lucros) e capital de terceiros que a Empresa faz para financiar suas operações. Para mitigar os riscos de liquidez e a otimização do custo médio ponderado do capital, a Empresa monitora permanentemente os níveis de endividamento de acordo com os padrões de mercado.

4.3. Risco operacional

Risco operacional é o risco de prejuízos diretos ou indiretos decorrentes de uma variedade de causas associadas a processos, pessoal, tecnologia e infraestrutura da Empresa e de fatores externos, exceto riscos de crédito, mercado e liquidez, como aqueles decorrentes de exigências legais e regulatórias e de padrões geralmente aceitos de comportamento empresarial. Riscos operacionais surgem de todas as operações da Empresa.

O objetivo da Administração é acompanhar o risco operacional para evitar a ocorrência de prejuízos financeiros e danos à reputação da Empresa e buscar eficácia de custos e para evitar procedimentos de controle que restrinjam iniciativa e criatividade.

A principal responsabilidade para o desenvolvimento e implementação de controles para tratar riscos operacionais é atribuída à alta Administração.

A responsabilidade é apoiada pelo desenvolvimento de padrões gerais da Empresa para a Administração de riscos operacionais nas seguintes áreas:

- Exigências para segregação adequada de funções, incluindo a autorização independente de operações;
- Exigências para a reconciliação e monitoramento de operações;
- Cumprimento com exigências regulatórias e legais;
- Documentação de controles e procedimentos;
- Exigências para a avaliação periódica de riscos operacionais enfrentados e a adequação de controles e procedimentos para tratar dos riscos identificados;
- Exigências de reportar prejuízos operacionais e as ações corretivas propostas;
- Desenvolvimento de planos de contingência;
- Treinamento e desenvolvimento profissional;
- Padrões éticos e comerciais;
- Mitigação de risco, incluindo seguro quando eficaz.

4.4. Adoção dos novos requisitos, normas, alterações e interpretações

Os novos requisitos, normas, alterações e interpretações que entraram em vigor para exercícios iniciados em 01º de janeiro de 2024, foram:

- a) Alteração ao IFRS 16 – Passivo de Locação em um *Sale and Leaseback*;
- b) Alterações ao IAS 1 – Classificação de passivos como “Circulante” ou “Não Circulante”;
- c) Alterações ao IAS 7 e IFRS 7 – Divulgações sobre operações de risco sacado.

Em relação as alterações supracitadas, a Empresa não identificou impactos significativos que viessem a alterar sua divulgação em se tratando de adoção e interpretação das normas; com exceção às alterações ao IAS 7 e IFRS 7, fruto da adição dos itens 44F e 44H ao Pronunciamento técnico CPC 03 (R2) – Demonstrações do fluxo de caixa, que fornece maior detalhamento acerca das operações de risco sacado (entende-se também por “*forfaiting*” no decorrer do relatório, em sua Nota Explicativa nº 11 – Fornecedores – Risco Sacado e *Forfaiting*).

Em relação aos requisitos, normas, alterações e interpretações que entrarão em vigor para exercícios iniciados em 1º de janeiro de 2025, e a expectativa de seus respectivos impactos:

IFRS S1 – Requisitos gerais para divulgação de demonstrações contábeis relacionadas à sustentabilidade

Propõe que as empresas divulguem demonstrações contábeis, riscos e oportunidades em curto e longo prazo referentes a sustentabilidade, que sejam úteis para o usuário de propósito geral na tomada de decisões sobre fornecimentos de recursos a entidade. A norma pode ser adotada voluntariamente para exercícios iniciados em 1º de janeiro de 2024, com obrigatoriedade de adoção para exercícios iniciados em 1º de janeiro de 2026.

IFRS S2 – Requisitos de divulgação relacionados ao clima

Estabelece os requisitos para a divulgação de informações relacionadas ao clima, e se aplica aos aspectos em que a entidade está exposta podendo ser riscos físicos, riscos de transição e oportunidades disponíveis para a organização. A norma pode ser adotada voluntariamente para exercícios iniciados em 1º de janeiro de 2024, com obrigatoriedade de adoção para exercícios iniciados em 1º de janeiro de 2026.

Alteração na IAS 21 – Os Efeitos das Mudanças nas Taxas de Câmbio

Estabelece requisitos a mensuração e divulgação de transações em moedas estrangeiras, conversão de saldos e o impacto das flutuações nas taxas de câmbio nas demonstrações contábeis. A adoção está definida para exercícios iniciados em 1º de janeiro de 2025, com possibilidade de adoção antecipada.

Alterações no IFRS 9 e IFRS 15 – Classificação e mensuração dos Instrumentos Financeiros

Constitui devem ser classificados e mensurados os ativos e passivos financeiros; além de clarificar como as receitas relacionadas a esses instrumentos devem ser reconhecidas. A adoção está definida para exercícios iniciados em 1º de janeiro de 2026, com possibilidade de adoção antecipada.

Melhorias anuais ao IFRS – Volume 11. A adoção está definida para exercícios iniciados em 1º de janeiro de 2026, com possibilidade de adoção antecipada:

IFRS 1 – Adoção Inicial das Normas Internacionais de Relatório Financeiro

As mudanças visam esclarecer questões relacionadas à primeira aplicação das normas, garantindo uma adoção mais fluida para as empresas.

IFRS 7 – Instrumentos Financeiros

As emendas buscam melhorar as orientações sobre a divulgação de demonstrações contábeis relacionadas a instrumentos financeiros, além de esclarecer a implementação de certos requisitos.

IFRS 9 – Instrumentos Financeiros

As modificações visam corrigir inconsistências ou fornecer mais clareza sobre a aplicação de certas disposições desta norma, especialmente relacionadas à mensuração e classificação dos instrumentos financeiros.

IFRS 10 – Demonstrações Consolidadas

As melhorias tratam de questões menores sobre a aplicação de controle e a determinação de quando uma entidade deve consolidar suas subsidiárias.

IAS 7 – Demonstração dos Fluxos de Caixa

As alterações são feitas para melhorar a clareza nas orientações sobre a apresentação dos fluxos de caixa, especialmente em relação às atividades de financiamento e a classificação de certos fluxos.

IFRS 18 – Apresentação e Divulgação das Demonstrações Contábeis

Nova norma que define nova estrutura para apresentação da demonstração do resultado, com foco na divulgação de medidas de desempenho definidas pela administração como parte das demonstrações contábeis e novos princípios de agregação e desagregação de saldos a fim de padronizar e facilitar a comparabilidade e confronto com outros demonstrativos. A adoção obrigatória está definida para exercícios iniciados em 1º de janeiro de 2027.

IFRS 19 – Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações

Uma subsidiária elegível aplica os requisitos das outras Normas IFRS, exceto pelos requisitos de divulgação, aplicando, em vez disso, os requisitos de divulgação reduzidos do IFRS 19. Os requisitos de divulgação reduzidos do IFRS 19 equilibram as necessidades de informação dos usuários das demonstrações contábeis das subsidiárias elegíveis com a redução de custos para os preparadores. A adoção obrigatória está definida para exercícios iniciados em 1º de janeiro de 2027.

A Empresa não adotou antecipadamente nenhuma norma, e entende que, com base na relação supracitada, os requisitos, normas, alterações e interpretações que apresentarão impacto significativo e material nas demonstrações contábeis subsequentes serão as adoções do IFRS S1, IFRS S2, IFRS 18 e IFRS 19. As principais expectativas em relação às adoções mencionadas são a mensuração e reconhecimento dos itens pertencentes ao IFRS S1 e S2 relacionados à sustentabilidade e clima, a nova apresentação da demonstração do resultado e informações adicionais relacionadas às subsidiárias, para enquadramento ao IFRS 19.

Reforma Tributária

A Emenda Constitucional 132 introduziu profundas mudanças no sistema tributário nacional, com um período de transição longo, compreendido entre os anos de 2026 e 2032. A Empresa reconhece sua complexidade e está comprometida em envidar todos os esforços necessários para assegurar sua plena adequação às disposições estabelecidas. Neste contexto, a administração monitora ativamente os desdobramentos da reforma tributária, avaliando potenciais impactos sobre a operação e os resultados financeiros da Empresa. O planejamento e a execução das medidas de adequação incluirão investimentos em tecnologia, treinamento de equipes e revisão de processos, com o objetivo de mitigar riscos e garantir a conformidade com as novas exigências legais. Os impactos das novas regras tributárias somente serão plenamente conhecidos quando da finalização do processo de regulamentação dos temas pendentes. Consequentemente, não há qualquer efeito da Reforma Tributária nas demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2024.

5. Caixa e equivalentes de caixa

	31/12/2024	31/12/2023
Conta corrente	6	269
Aplicação financeira	297	-
Total	303	269

A Empresa considera como caixa e equivalentes de caixa os saldos provenientes das contas de caixa e aplicações financeiras de curto prazo, disponíveis em até 90 dias.

As aplicações financeiras são de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

As aplicações financeiras referem-se substancialmente a certificados de depósitos bancários, remuneradas a taxas do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

A exposição da Empresa a risco de taxas de juros e uma análise de sensibilidade para ativos e passivos financeiros são divulgadas na Nota Explicativa nº 20 – instrumentos financeiros.

Aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários

	31/12/2024	31/12/2023
Aplicações financeiras (i)	12.198	-
Total	12.198	-

(i) Aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários:

6. Contas a receber

	31/12/2024	31/12/2023
Incorporação de Imóveis	8.824	9.036
Ajustes a valor presente	(527)	(803)
Provisão para risco de crédito	(198)	(198)
Total	8.099	8.035
Circulante	3.903	4.643
Não circulante	4.196	3.392

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (valores expressos em milhares de reais)

Os saldos de receita bruta de vendas a apropriar e de custo a incorrer não contabilizados de vendas já contratadas, incluindo a respectiva receita financeira, conforme aplicável, referentes a lotes não concluídos, são como segue:

	31/12/2024	31/12/2023
Receita bruta de vendas a apropriar (*)	31.139	36.677
Custo a incorrer (*)	(14.161)	(12.687)
Saldo final	16.978	23.990

(*) Não contempla efeitos inflacionários futuros, impostos sobre vendas, encargos financeiros e custos de manutenção.

Movimentação da provisão para Perdas Esperada com Créditos de Liquidação Duvidosa (PECLD)

	31/12/2024	31/12/2023
Saldos iniciais	(198)	-
Créditos provisionados	-	(198)
Saldos finais	(198)	(198)

A PECLD foi constituída em montante considerado suficiente pela Administração, conforme critérios descritos na Nota Explicativa nº 3.10.

A despesa com a constituição da PECLD foi registrada na rubrica de Receitas operacionais líquidas na demonstração do resultado. Quando esgotados os esforços para recuperação das contas a receber, os valores creditados na rubrica “Perdas Esperadas com Créditos de Liquidação Duvidosa” são, em geral, revertidos com a baixa definitiva do título no saldo de contas a receber.

A Empresa não possui nenhuma garantia sobre os saldos em atraso e, quando esgotada a possibilidade de renegociação com o cliente inicia-se o processo de cobrança na esfera judicial.

7. Imóveis a comercializar

Considera-se como “imóveis a comercializar” todos os custos incorridos e que tenham direta relação com a construção dos empreendimentos das unidades não vendidas.

	31/12/2024	31/12/2023
Terrenos (custo)	5.578	5.578
Valor justo do estoque (permuta física)	17.199	17.199
Projetos	990	390
Taxas para legalização	303	291
Material aplicado	2.556	595
Mão de obra direta	982	353
Concreto	904	28
IPTU	411	133
Registros, cartório e ITBI	136	136
Serviços pessoa jurídica	2.070	1.770
Outros custos	2.355	330
(-) Custos transferidos para o resultado	(19.323)	(13.741)
Total	14.161	13.062

8. Partes relacionadas

a) Operações com o pessoal-chave da Administração

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a Empresa não obteve despesa com remuneração de seu pessoal-chave.

Não existe remuneração vinculada a benefícios pós-emprego, benefícios de longo prazo ou remuneração baseada em ações.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (valores expressos em milhares de reais)

b) Outras transações com partes relacionadas

As empresas apresentam um saldo de “partes relacionadas” de pessoas físicas e jurídicas. A composição dos saldos é:

	31/12/2024 Ativo não circulante	Pagamentos	31/12/2023 Ativo não circulante
Marcia B. Peaguda Bekcivaniy (ii)	7	-	7
Víctor de Paula Vieira (ii)	4	(1)	3
Otcon Construções e Incorporações Ltda. (ii)	3.290	(515)	2.775
Residencial Jardins Veneza (i)	72	-	72
Residencial Grand Monet (i)	50	-	50
Residencial Bellver SPE Ltda. (i)	980	-	980
Total	4.403	(516)	3.887

	31/12/2023 Ativo não circulante	Pagamentos	Recebimentos	31/12/2022 Ativo não circulante
Residencial Jardins Provence	-	-	(2)	2
Marcia B. Peaguda Bekcivaniy	7	3	-	4
Víctor de Paula Vieira	3	-	(9)	12
Otcon Construções e Incorporações Ltda.	2.775	1.807	-	968
Residencial Jardins Veneza	72	72	-	-
Residencial Grand Monet	50	50	-	-
Residencial Bellver SPE Ltda.	980	-	-	980
Total	3.887	1.932	(11)	1.966

(i) Valores a receber de antigas partes relacionadas (conforme nota explicativa nº 1.1). Esses saldos sugerem referente a prestadores de serviços, que fizeram serviços para as SPEs Residencial Jardim Veneza, Residencial Grand Monet e Residencial Bellver, e como forma de pagamento, foi “dado” imóveis da Empresa (Residencial Chianti SPE Ltda.), ferindo assim, a regra do patrimônio de afetação.

(ii) Valores de mútuos a receber de antigas partes relacionadas (conforme nota explicativa nº 1.1), o qual não possui atualização financeira.

9. Fornecedores

	31/12/2024	31/12/2023
Nacionais	233	279
Total	233	279

A exposição da Empresa a risco de taxas de juros e uma análise de sensibilidade para ativos e passivos financeiros são divulgadas na Nota Explicativa nº 20 – Instrumentos Financeiros.

10. Empréstimos e financiamentos

Modalidade	Encargos e taxa de juros	31/12/2024	31/12/2023
Notas comerciais (i)	Juros de 11% a 13% a.a.	14.857	-
Desconto de duplicatas	Juros de 23,14% a.a.	-	180
Total		14.857	180
Circulante		2.283	180
Não circulante		12.574	-

Composição por vencimento do passivo não circulante

O montante registrado no passivo não circulante tem a seguinte composição por ano de vencimento:

	31/12/2024	31/12/2023
2029	12.574	-
Total	12.574	-

Movimentação:

	31/12/2024	31/12/2023
Saldo inicial	180	1.664
Captação (i)	19.025	3.477
Atualização juros	41	507
Pagamento principal + juros	(180)	(5.468)
Despesas antecipadas sobre a captação dos empréstimos (ii)	(4.209)	-
Saldo final	14.857	180

(i) Notas comerciais:

Em 27 de setembro de 2024, a Empresa realizou a sua primeira emissão de Notas Comerciais, conversíveis em quotas, colocadas de forma privada. A emissão foi realizada em três séries. Portanto, elas possuem o vencimento em 25 de setembro de 2029.

(ii) Despesas antecipadas

O custo na captação das notas comerciais a apropriar registrado como redutora do passivo circulante e passivo não circulante dos empréstimos e financiamentos, será apropriado pelo regime de competência até o final do contrato, conforme montantes em aberto a seguir:

	2024	2023
Custo na captação das notas comerciais a apropriar	4.209	-
Total	4.209	-
Passivo circulante	871	-
Passivo não circulante	3.338	-

Cláusulas contratuais restritivas (covenants)

Os contratos de empréstimos não estão sujeitos a condições restritivas ou que contemplem cláusulas na qual a Empresa atenda a determinadas obrigações contratuais.

11. Obrigações tributárias

	31/12/2024	31/12/2023
RET - Regime Especial de Tributação	14	108
Imposto de renda retido	25	12
Contribuição social retido	75	36
INSS	6	9
ISS	3	1
Total	123	166

12. Imposto de renda e contribuição social

a) Imposto de renda e Contribuição social corrente

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

	31/12/2024	31/12/2023
Faturamento POC - Regime especial de tributação	6.922	7.522
Imposto de renda e contribuição social - Regime especial de tributação	(85)	(111)
Total	(85)	(111)
Alíquota efetiva	1,23%	1,48%

b) Imposto de renda e Contribuição social diferido

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

	31/12/2024	31/12/2023
Imposto de renda e contribuição social	406	200
PIS e Cofins	384	497
Total	790	697
Circulante	108	232
Não circulante	682	465

O imposto de renda, a contribuição social, PIS e a Cofins diferidos são registradas para refletir os efeitos fiscais decorrentes de diferenças temporárias entre a base fiscal que determina a tributação conforme o recebimento (Instrução Normativa nº 84/79 da Secretaria da Receita Federal - SRF) e a efetiva apropriação do lucro imobiliário.

Os montantes classificados como não circulantes serão realizados a partir de dezembro de 2026 e estão consistentes com a segregação das contas a receber.

Resultado

Impostos e contribuições diferidos sobre a diferença de apropriação do lucro imobiliário.

A base de cálculo dos impostos diferidos está representada pela diferença de prática de reconhecimento de lucro na atividade imobiliária para fins tributários, regime de caixa e contábeis regime de competência.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (valores expressos em milhares de reais)

	2024	2023
IRPJ/CSLL diferido	(93)	(697)
Total	(93)	(697)

13. Adiantamento de clientes

	31/12/2024	31/12/2023
Monterrey Administração de Imóveis Ltda. (i)	11.174	13.488
Adiantamentos de clientes (ii)	1.744	1.744
Michele Pavan e Luiz Alberto Pavan	980	980
Saldo final	13.898	16.212
Circulante	1.461	1.744
Não circulante	12.437	14.468

(i) Permutante do terreno adquirido para a realização do empreendimento;

(ii) Os adiantamentos de clientes representam o montante recebido efetivamente até a data-base. A técnica utilizada para o reconhecimento da receita foi estabelecida pelo valor justo da contraprestação, utilizando o preço de cotação dos bens junto ao projeto vinculado, ou seja, não se utiliza do mercado ativo e sim do empreendimento para definir o valor justo das unidades permutadas.

14. Provisão para manutenção de imóveis

	31/12/2024	31/12/2023
Residencial Chianti	193	137
Saldo final	193	137

Movimentação

Saldo em 31 de dezembro de 2022	-
Valores incorridos	137
Saldo em 31 de dezembro de 2023	137
Valores incorridos	56
Saldo em 31 de dezembro de 2024	193

A Empresa oferece garantia limitada de cinco anos para problemas na construção, em cumprimento à legislação brasileira. Para suportar este compromisso, sem impacto nos exercícios futuros e propiciar a adequada contraposição entre receitas e custos, foram provisionados, em bases estimadas, valores correspondentes a 1% do custo de construção dos empreendimentos em 31 de dezembro de 2024.

Esta estimativa é baseada em médias históricas de gastos com manutenção, de acordo com análises do departamento de engenharia da Empresa, revisadas anualmente. A provisão é registrada conforme evolução física da obra aplicando-se os percentuais supracitados sobre os custos reais incorridos.

15. Provisão para riscos

A Empresa tem a responsabilidade por certos processos judiciais, para os quais a Empresa monitora os controles utilizados por estes a fim de reduzir sua exposição, bem como realiza retenções contratuais para fazer frente a esses desembolsos. Em conformidade com a avaliação dos assessores jurídicos da Empresa e as retenções contratuais realizadas, são realizados complementos na provisão quando há risco de perdas prováveis. Sendo assim, há saldos provisionados para os exercícios de 31 de dezembro de 2024 no montante de R\$ 278 (R\$ 278 em 31 de dezembro de 2023).

Os processos da natureza classificados como risco de perda possível não são provisionados pela Empresa, mas são divulgados. Sendo assim, há um montante de R\$ 32 em 31 de dezembro de 2024, e R\$ 411 em 31 de dezembro de 2023.

Os balanços patrimoniais, em 31 de dezembro de 2024 apresenta na rubrica de “provisão para riscos”, no passivo não circulante, os montantes de R\$278 e R\$ 278, respectivamente, para os quais não estão registrados os riscos de quebra de patrimônio de afetação que garante que os recursos de uma obra sejam separados do patrimônio da incorporadora, protegendo os compradores em caso de falência da empresa, visto que foi realizado transferências de recursos de forma equivocada para as pessoas físicas e jurídicas que caracterizam essa quebra, sendo que o empreendimento é submetido ao regime de patrimônio de afetação

16. Patrimônio líquido

Capital social

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o capital social da Empresa é de R\$ 150 representado por 150.000 quotas no valor de R\$ 1 (um real).

Sócio quotista	Quantidade de quotas	% - Participação
Otcon Construções e Incorporações Ltda.	148.500	99%
Marcia Boquete Peaguda Bekcivanyi	750	0,5%
Victor de Paula Vieira	750	0,5%
Total	150.000	100%

Alteração da alienação fiduciária de quotas:

Os Sócios informaram que foi formalizado em 27 de setembro de 2024 o "Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças", por meio do qual a Leverage Companhia Securitizadora, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), se sub-rogou na posição de proprietária fiduciária das quotas da Empresa.

Portanto, todas as quotas alienadas fiduciariamente acima descritas não poderão ser, de qualquer forma, vendidas, cedidas, alienadas ou oneradas, sem a aprovação da Leverage Companhia Securitizadora.

17. Receitas operacionais líquidas

	31/12/2024	31/12/2023
Incorporação imobiliária	8.299	24.486
(-) Impostos incidentes	(144)	(120)
(+/-) Ajuste a valor presente	276	(803)
(-) Provisão para risco de crédito	-	(198)
Total	8.431	23.365

As informações materiais, a política contábil do reconhecimento e as receitas estão descritas na Nota Explicativa nº 3.10.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (valores expressos em milhares de reais)

18. Gastos por natureza

	31/12/2024	31/12/2023
Custo dos imóveis vendidos	(5.581)	(13.604)
Provisão para manutenção de imóveis	(56)	(137)
Serviços de advocacia	(125)	(110)
Aluguéis	-	(82)
Assistência contábil	(44)	(4)
Depreciação de bens	(1)	(1)
Consultoria	(167)	(10)
Licenciamento de programas	(34)	(57)
Demais despesas administrativas	(50)	(47)
Doações	(14)	-
Cartório	(9)	(6)
Despesas com o fundo	(372)	-
Serviços com pessoa jurídica	(356)	-
Comissões	(3)	(1)
Propaganda e publicidade	(59)	(32)
Promoção de vendas	(187)	(11)
Total	(7.058)	(14.102)
Custo dos imóveis vendidos	(5.637)	(13.741)
Despesas com vendas	(249)	(44)
Despesas gerais e administrativas	(1.172)	(317)

19. Resultado financeiro líquido

	31/12/2024	31/12/2023
Receita financeira		
Receita financeira sobre correção da carteira de cliente	622	220
Juros ativos	3	1
Rendimento aplicação financeira	20	-
Descontos obtidos	95	-
Total	740	221
Despesa financeira		
Juros passivos	(43)	(165)
Juros sobre Empréstimos	(41)	(507)
Descontos financeiros	(11)	(35)
IOF	(1)	(1)
Tarifas bancárias	(8)	(7)
Outras despesas financeiras	(137)	(118)
Total	(241)	(833)
Resultado financeiro líquido	499	(612)

20. Instrumentos financeiros

A Empresa mantém operações com instrumentos financeiros, com destaque para caixa e equivalentes de caixa, contas a receber, despesas antecipadas, outros ativos, Aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários, partes relacionadas, fornecedores, empréstimos e financiamentos, adiantamento de clientes e outros passivos.

A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais e controles internos visando liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das condições contratadas versus condições vigentes no mercado. A Empresa não efetua aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco que não tenham finalidade de proteção.

Os resultados obtidos com estas operações estão condizentes com as políticas e estratégias definidas pela administração da Empresa. As operações da Empresa estão sujeitas aos fatores de riscos descritos a seguir.

i) Classificação dos instrumentos financeiros básicos – por categoria

	Mensuração (*)	31/12/2024	31/12/2023
Bancos conta movimento	1	6	269
Aplicações financeiras (**)	1	297	-
Contas a receber	2	8.099	8.035
Despesas antecipadas	2	4.209	-
Outros ativos	2	593	38
Aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários	2	12.198	-
Partes relacionadas	2	4.403	3.887
Total		29.805	12.229

(*) Mensuração

1) mensurados a valor justo por meio de resultado;

2) custo amortizado.

(**) As aplicações financeiras são de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

As aplicações financeiras referem-se substancialmente a certificados de depósitos bancários, remuneradas a taxas do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

	Mensuração (*)	31/12/2024	31/12/2023
Fornecedores	2	233	279
Empréstimos financiamentos	2	19.066	180
Adiantamento de clientes	2	13.898	16.212
Total		33.197	16.671

(*) Mensuração:

1) mensurados a valor justo por meio de resultado;

2) custo amortizado.

ii) Risco de estrutura de capital (ou risco financeiro)

Decorre da escolha entre capital próprio (aportes de capital e retenção de lucros) e capital de terceiros que a Empresa faz para financiar suas operações. Para mitigar os riscos de liquidez e a otimização do custo médio ponderado do capital, a Empresa monitora e gerência permanentemente os níveis de endividamento de acordo com sua política interna, a fim de avaliar os resultados e o impacto financeiro no fluxo de caixa.

Também são revistos periodicamente os limites de crédito. A política de gerenciamento de risco da Empresa foi estabelecida pela administração. Nos termos dessa política, os riscos de mercado são protegidos quando é considerado necessário suportar a estratégia corporativa ou quando é necessário manter o nível de flexibilidade financeira.

iii) Risco de crédito

A política de vendas da Empresa considera o nível de risco de crédito a que está disposta a se sujeitar no curso de seus negócios.

A diversificação de sua carteira de recebíveis, a seletividade de seus clientes, assim como o acompanhamento dos prazos de financiamento de vendas por segmento de negócios e limites individuais de posição são procedimentos adotados a fim de minimizar eventuais problemas de inadimplência em suas contas a receber.

iv) Risco com taxa de juros

O risco associado é oriundo da possibilidade de a Empresa incorrer em perdas por causa de flutuações nas taxas de juros que aumentem as despesas financeiras relativas à empréstimos e financiamentos captados no mercado.

A Empresa monitora continuamente as taxas de juros de mercado com o objetivo de avaliar a eventual necessidade de contratação de novas operações para proteger-se contra o risco de volatilidade destas taxas.

Não foram contratados instrumentos de proteção para esse risco (*hedge*), tendo em vista a avaliação de que o custo seria superior aos benefícios que poderiam deles ser obtidos. A administração entende que os riscos associados as taxas de juros não são materiais para fins de divulgação.

v) Risco de liquidez

É o risco de a Empresa não dispor de recursos líquidos suficientes para honrar seus compromissos financeiros, em decorrência de descasamento de prazo ou de volume entre os recebimentos e pagamentos previstos. Para administrar a liquidez do caixa em moeda nacional e estrangeira, são estabelecidas premissas de desembolsos e recebimentos futuros, sendo monitoradas diariamente pela área de tesouraria.

vi) Risco com taxa de câmbio

A Empresa possui transações significativas em moedas estrangeiras, como consequência possui riscos significativo de incorrer em perdas por causa de flutuações nas taxas de câmbio, que reduzam valores nominais faturados ou aumentem valores captados no mercado. Como forma de amenizar o impacto da variação cambial a Diretoria adota estratégias administrativas como venda de dólar futura, assim travando a taxa cambial e amenizando ou reduzindo por completo possíveis perdas financeiras.

vii) Análise de sensibilidade

As aplicações financeiras e empréstimos e financiamentos da Empresa em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (não auditado) estão atreladas à variação do CDI.

viii) Valor justo

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

Nível 1. Mercado ativo: Preço cotado

Um instrumento financeiro é considerado como cotado em mercado ativo se os preços cotados forem pronta e regularmente disponibilizados por bolsa ou mercado de balcão organizado, por operadores, por corretores, ou por associação de mercado, por entidades que tenham como objetivo divulgar preços por agências reguladoras, e se esses preços representarem transações de mercado que ocorrem regularmente entre partes independentes, sem favorecimento.

Nível 2. Sem mercado ativo: Técnica de avaliação

Para um instrumento que não tenha mercado ativo o valor justo deve ser apurado utilizando-se metodologia de avaliação/apreçamento. Podem ser utilizados critérios como dados do valor justo corrente de outro instrumento que seja substancialmente o mesmo, de análise de fluxo de caixa descontado e modelos de apreçamento de opções. O objetivo da técnica de avaliação é estabelecer qual seria o preço da transação na data de mensuração em uma troca com isenção de interesses motivada por considerações do negócio.

Nível 3. Sem mercado ativo: Título patrimonial

Valor justo de investimentos em títulos patrimoniais que não tenham preços de mercado cotados em mercado ativo e de derivativos que estejam a eles vinculados e que devam ser liquidados pela entrega de títulos patrimoniais não cotados.

21. Cobertura de seguros

A Empresa adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes considerados suficientes por sua administração para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. Vide quadro de cobertura de seguros anexo.

As premissas de risco adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo de uma auditoria das demonstrações contábeis, consequentemente, não foram analisadas pelos auditores independentes.

Tipo de cobertura	Vigência	Máximo segurado
Seguro de risco de engenharia	25/08/2023 a 30/06/2026	70.379

22. Eventos subsequentes**Organização estatutária e investimentos**

Em 17 de julho de 2025, através da 3ª alteração do contrato social foi realizado o ingresso na sociedade da sócia B2U Living Incorporadora Ltda., já qualificada no preâmbulo deste instrumento.

Transferência de Quotas:

A sócia Otcon Construções e Incorporações Ltda., devidamente qualificada no preâmbulo deste instrumento, retirando-se da sociedade, cede e transfere, de forma onerosa, a totalidade das quotas sociais de sua titularidade, correspondente a 148.500 quotas do capital social, cada uma no valor nominal de R\$ 1,00, à sócia ingressante B2U Living Incorporadora Ltda., as quais se encontram alienadas fiduciariamente em favor da Leverage Companhia Securitizadora.

A sócia Márcia Boquete Peaguda Bekcivanyi, devidamente qualificada no preâmbulo deste instrumento, retirando-se da sociedade, cede e transfere, de forma onerosa, a totalidade das quotas sociais de sua titularidade, correspondente a 750 quotas do capital social, cada uma no valor nominal de R\$ 1,00, à sócia ingressante B2U Living Incorporadora Ltda., as quais se encontram alienadas fiduciariamente em favor da Leverage Companhia Securitizadora.

O sócio Victor de Paula Vieira, devidamente qualificado no preâmbulo deste instrumento, retirando-se da sociedade, cede e transfere, de forma onerosa, a totalidade das quotas sociais de sua titularidade, correspondente a 750 quotas do capital social, cada uma no valor nominal de R\$ 1,00, à sócia ingressante B2U Living Incorporadora Ltda., as quais se encontram alienadas fiduciariamente em favor da Leverage Companhia Securitizadora.

A sócia remanescente, B2U Living Incorporadora Ltda., resolve transformar a sociedade para o tipo unipessoal limitada.

Portanto, a sociedade após a alteração tem o capital social de R\$ 150, totalmente subscrito e integralizado, e está dividido em 150.000 quotas, no valor de R\$1,00 cada, detidas, em sua integralidade, pela única sócia, B2U Living Incorporadora Ltda.

Em 18 de agosto de 2025, através da 4ª alteração do contrato social foi realizado a alteração do novo endereço.

A sociedade que funcionava com seu estabelecimento na Avenida Costabile Romano, no 2.635, conjunto 01-I, Ribeirânia, CEP: 14096-385, nesta cidade de Ribeirão Preto - SP, fica transferida para a Avenida Maria de Jesus Condeixa, no 600, Sala 215, Jardim Palma Travassos, CEP: 14091-240, nesta cidade de Ribeirão Preto - SP.

Empréstimos e financiamentos

Até agosto de 2025 foi liberado um montante aproximado de R\$ 6.500 (seis milhões e quinhentos mil reais) do certificado de recebíveis imobiliários ("CRI") emitido anteriormente. Portanto, com o prazo e data de vencimento em 20 de setembro de 2029.

* * *