



Demonstrações Financeiras para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2024 e 2023 (Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Balanco Patrimonial		Nota	31/12/2024	31/12/2023
Ativos/Circulantes			306.461	200.224
Caixa e equivalentes de caixa		8	6.609	3.502
Títulos e valores mobiliários		8	28.565	7.680
Contas a receber de incorporação		4	14.610	3.389
Imóveis a comercializar		5	247.247	175.233
Valores a receber de partes relacionadas		6	—	7.334
Outros Ativos			9.430	3.086
Não Circulantes			408.866	230.386
Contas a receber de incorporação		4	92.855	40.164
Imóveis a comercializar		5	257.616	136.579
Tributos diferidos		10.b	4.523	2.570
Imobilizado e Intangível		7	53.872	51.073
Total dos Ativos			715.327	430.610

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Demonstração do Resultado		Nota	31/12/2024	31/12/2023
Receita Líquida		15	261.279	108.047
Custos		16	(239.132)	(126.552)
Resultado Bruto (Despesas) Receitas			22.147	(18.505)
Despesas com vendas		16	(32.911)	(17.619)
Despesas gerais e administrativas		16	(56.553)	(31.246)
Outras receitas (despesas), líquidas		16	(3.610)	(2.993)
Resultado Antes do Resultado Financeiro			(70.927)	(70.363)
Resultado Financeiro			(1.021)	218
Receitas financeiras		17	768	1.015
Despesas financeiras		17	(1.789)	(797)
Resultado Antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social			(71.948)	(70.145)
Prejuízo do Exercício			(71.948)	(70.145)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Demonstração do Resultado Abrangente			31/12/2024	31/12/2023
Prejuízo do Exercício			(71.948)	(70.145)
Outros resultados abrangentes			—	—
Resultado Abrangente Total do Exercício			(71.948)	(70.145)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido		Atribuível aos acionistas			
		Reserva de Lucros			
	Nota	Capital social	Reserva de capital	Prejuízo acumulado	Total
Saldos em 31 de Dezembro de 2022 (Não Auditado)		166.376	2.943	(132.929)	36.390
Prejuízo líquido do exercício		—	—	(70.145)	(70.145)
Aumento de Capital	12.a	58.581	—	—	58.581
Opções outorgadas reconhecidas	12.b	—	5.470	—	5.470
Saldos em 31 de Dezembro de 2023		224.957	8.413	(203.074)	30.296
Prejuízo líquido do exercício		—	—	(71.948)	(71.948)
Aumento de Capital	12.a	139.787	—	—	139.787
Opções outorgadas reconhecidas	12.b	—	4.398	—	4.398
Saldos em 31 de Dezembro de 2024		364.744	12.811	(275.022)	102.533

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Nota Explicativa às Demonstrações Financeiras					
1. Contexto Operacional: As operações da Alea S.A. (“Companhia” ou “Alea”) compreende: a execução de obras de construção civil; a incorporação de imóveis; a compra e venda de imóveis; a prestação de serviços de administração de construção civil. A Companhia é uma sociedade anônima fechada, constituída em 12 de setembro de 2019, com sede na Rua Boa Vista, 280, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.					
2. Apresentação das Demonstrações Financeiras e Políticas Contábeis Materiais: 2.1 Declaração de conformidade: As demonstrações financeiras da Companhia compreendem: a) As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). 2.2 Base de elaboração: As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios considerando o custo histórico como base de valor, passivos e ativos a valor presente ou valor realizável, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos (vide nota 13). Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem àquelas utilizadas pela Administração na sua gestão, a Administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras. A administração não identifica um risco de continuidade operacional, vistos que em 14 fevereiro de 2025 foi firmado um acordo com novo investidor Good Karma - Fundo de Investimento em Participações em Empresas Emergentes - Responsabilidade Limitada (“GKP”), gerido pela Good Karma Ventures Gestora de Recursos Ltda. no valor de R\$ 80.000 para serem aportados no decorrer do ano de 2025 o qual na visão da entidade é suficiente para manter a continuidade das suas operações. Usando como parâmetro o plano de negócios, cenários de projeções e nas informações conhecidas, quanto a sua posição estratégica, financeira e operacional, a Administração não tem conhecimento de nenhuma incerteza significativa que possa colocar em risco sua capacidade operacional e de continuidade do ciclo normal de suas operações. Todos os valores apresentados nestas demonstrações financeiras estão expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma. 2.3 Resumo das políticas contábeis materiais: 2.3.1 Moeda funcional e de apresentação: A moeda funcional da Companhia é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações financeiras estão em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma. 2.3.2 Principais Julgamentos contábeis e fontes de incertezas: Na preparação destas demonstrações financeiras, a Administração utilizou julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação das políticas contábeis da Companhia e os valores reportados dos ativos, passivos, receitas e despesas. Todas as estimativas e as premissas contábeis utilizadas pela Companhia estão de acordo com as normas contábeis aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil e refletem as melhores estimativas disponíveis. As estimativas e premissas são revisadas de forma contínua. As revisões das estimativas não reconhecidas prospectivamente. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas. As informações sobre as incertezas relacionadas às premissas e estimativas que possuem um risco significativo de resultar em um ajuste material nos saldos contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício estão incluídos abaixo: a) Perdas estimadas com créditos de clientes e provisão para distratos: A Companhia revisa periodicamente suas premissas para constituição da perda de créditos esperadas e distratos, face à revisão dos históricos de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas. O julgamento feito com base na perda histórica e esperada pode divergir do valor que será realizado, face às características singulares de cada cliente. Na nota 2.3.5.3 está descrita a forma desses cálculos. b) Provisões para demandas judiciais: A Companhia reconhece provisão para causas tributárias, trabalhistas e cíveis conforme detalhado na nota explicativa 11. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. c) Custo orçado dos empreendimentos: Os custos orçados, compostos, principalmente, pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme evolução das obras, e eventuais ajustes identificados com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia. O efeito de tais revisões nas estimativas afeta o reconhecimento da receita, conforme mencionado na nota 2.3.3(b.ii). 2.3.3 Reconhecimento de receitas, custos e despesas: a) Processo para reconhecimento da receita: No processo de reconhecimento da receita de contratos com clientes, foram adotados os preceitos introduzidos pelo CPC 47 contemplando as orientações do Ofício CVM/SNC/SEP 02/2018, aonde a transferência do controle do bem ou serviço contratado poderá ser evidenciada em um momento específico do tempo (“at a point in time”) ou ao longo do tempo (“over time”). Para definição da forma de apropriação da receita é preciso verificar o cumprimento das obrigações de performance. Tal verificação se dá em cinco etapas: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita. Nessa avaliação, o modelo de negócios da Companhia em sua totalidade refere-se às vendas integralmente repassadas para instituição financeira, nos empreendimentos em construção e também nos concluídos. No momento da assinatura do contrato de financiamento bancário, a titularidade é transferida para a instituição financeira, não cabendo mais à incorporadora qualquer risco de recebimento e/ou controle do ativo. Portanto, nesse momento se dá o cumprimento da obrigação de performance para o empreendimento. Abaixo fluxo financeiro do contrato: i) 10% a 20% pagos diretamente para incorporadora; e ii) 80% a 90% para instituição financeira. Na tabela abaixo, resumo do contrato celebrado na modalidade “financiamento na planta e concluídos”, partes envolvidas, garantias e riscos existentes:					
Contrato	Partes	Garantia Real do Imóvel	Risco de Crédito	Risco de Mercado	Risco de Distrato
	Incorporadora (Vendedora); Comprador e Instituição financeira (Credora fiduciária)	Instituição financeira (IF)	10% a 20% da Incorporadora e 80% a 90% da Instituição financeira	Comprador e Instituição financeira	Não aplicável. *
Financiamento Bancário					
*Em caso de inadimplemento pelo cliente, a IF poderá consolidar a propriedade em seu nome para posterior alienação do imóvel a terceiros, conforme procedimentos previstos no art. 27 da Lei 9.514/97. O valor arrecadado terá como objetivo principal a quitação do saldo devedor do cliente (b) Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis: i) Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada com a transferência do controle desses bens, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual. ii) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos: • As receitas de vendas são apropriadas ao resultado quando houver a transferência contínua do controle para instituição financeira ou cliente (“over time”), utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos. Nos casos que durante o período de aprovação do cliente junto à entidade financiadora se houver indícios que o cliente não cumprirá com sua parte contratual é realizada a provisão para distrato do seu valor integral. • Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou ativo não circulante, na rubrica “Contas a receber de incorporação e serviços prestados”. Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica “Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes”; • A variação monetária, incidente sobre o saldo de contas a receber até a entrega das chaves, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios “pro rata temporis”; • O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado de custo de incorporação a venda de imóveis. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque (Nota 2.3.6); • Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção; • Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita auferida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita; • Provisão para garantia é constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos, o cálculo baseia-se em estimativa que considera o histórico dos gastos incorridos ajustados pela expectativa futura. O prazo de garantia oferecido é de cinco anos a partir da entrega do empreendimento. • Os gastos com corretagem são registrados no resultado na rubrica “Despesas com vendas” observando-se o mesmo critério adotado para o reconhecimento das receitas das unidades vendidas. Encargos relacionados com a comissão de venda pertencente ao adquirente do imóvel, não constituem receita ou despesa da Companhia. 2.3.4 Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários: Caixa e equivalentes de caixa incluem substancialmente depósitos à vista e certificados de depósitos bancários compromissados, denominados em Reais, com alto índice de liquidez de mercado e vencimentos contratuais não superiores a 90 dias, e para os quais inexistem multas ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato, junto ao emissor do instrumento. Os equivalentes de caixa são classificados como ativos financeiros a valor justo por meio do resultado, onde sua variação tanto positiva como negativa afeta a demonstração de resultado. Os equivalentes de caixa são mantidos para atender compromissos de curto prazo. Os títulos e valores mobiliários incluem certificados de					

Alea S.A.
CNPJ/MF: 34.193.637/0001-63

Balanco Patrimonial		Nota	31/12/2024	31/12/2023
Passivos e Patrimônio Líquido/Circulantes			212.262	128.858
Empréstimos e financiamentos		8	24.942	4.762
Cessão de créditos		4(a)	2.948	—
Passivo de arrendamento		9	1.484	1.394
Fornecedores de materiais e serviços			16.505	4.554
Impostos e contribuições			634	214
Salários, encargos sociais e participações			17.118	7.418
Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes		10	135.542	44.230
Provisões e distratos a pagar			27	33
Valores a pagar para partes relacionadas		6	8.013	61.181
Demais contas a pagar			4.995	5.075
Provisão para demandas judiciais		12	54	—
Não Circulantes			400.532	271.455
Empréstimos e financiamentos		8	16.851	5.129
Cessão de créditos		4(a)	14.664	—
Passivo de arrendamento		9	8.807	10.290
Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes		10	358.590	256.010
Demais contas a pagar			1.494	26
Provisão para demandas judiciais		12	126	—
Patrimônio Líquido			102.533	30.296
Capital social		12	364.744	224.957
Reserva de capital			12.811	8.413
Prejuízo acumulado			(275.022)	(203.073)
Total dos Passivos e Patrimônio Líquido			715.327	430.610

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

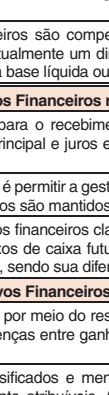
Demonstração do Fluxo de Caixa			31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais			(71.948)	(70.145)
Prejuízo Antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social			(71.948)	(70.145)
Ajustes em:				
Perda estimada de crédito de liquidação duvidosa e provisão para distratos (líquida de custos de distratos)			22.511	4.394
Depreciação e Amortização			5.817	4.963
Ajuste a valor presente			5.808	966
Provisão para realização de ativos não financeiros			(309)	337
Despesas com plano de opções de ações			4.397	5.470
Provisão para demandas judiciais e compromissos			180	—
Juros e encargos financeiros não realizados, líquidos			2.132	297
Provisão para garantia			1.966	848
Provisão para participação nos lucros			4.676	(5.429)
Provisão para distrato e distratos a pagar			(6)	20
Provisão (PIS/COFINS) diferidos			(1.953)	(2.570)
Aumento (Redução) em ativos operacionais			(113.618)	(40.051)
Contas a receber de incorporação e serviços prestados			(157.678)	(379.191)
Imóveis a comercializar e terrenos destinados à venda			(6.347)	—
Outros Ativos				
Aumento (Redução) em passivos operacionais				
Fornecedores de materiais e serviços			11.951	4.178
Impostos e contribuições			420	(108)
Salários, encargos sociais e participações			5.025	2.580
Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes			180.215	374.529
Cessão de créditos			17.612	—
Demais contas a pagar			(577)	(141)
Operações com partes relacionadas			(45.834)	44.832
Caixa líquido gerado nas (consumido pelas) atividades operacionais			(135.555)	(54.222)
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento				
Aquisição de ativo imobilizado e intangível			(8.616)	(5.013)
(Aplicação)/Resgate em títulos e valores mobiliários			(20.278)	(5.295)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento			(28.894)	(10.309)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento				
Aumento de Capital			139.787	58.581
Captação de empréstimos e financiamentos			82.238	19.838
Pagamento de empréstimos e financiamentos - principal			(50.570)	(11.248)
Pagamento de empréstimos e financiamentos - juros			(1.813)	(557)
Pagamento de passivo de arrendamento			(2.086)	(1.738)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento			167.556	64.876
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes de Caixa			3.107	346
Saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa				
No início do exercício			3.502	3.156
No fim do exercício			6.609	3.502
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes de Caixa			3.107	346

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

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

Instrumentos financeiros derivativos, incluindo contabilidade de hedge	
Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, a Companhia não possuía transação envolvendo instrumentos financeiros derivativos. Quaisquer ganhos ou perdas resultantes de mudanças no valor justo durante o exercício são reconhecidos no patrimônio líquido em outros resultados abrangentes e posteriormente reclassificada para o resultado quando o item objeto de hedge afetar o mesmo.	

continua ★



Esta publicação é certificada pelo Estadão, e foi publicada na página de Relação com o Investidor, o Estadão RI. Sua autenticidade pode ser conferida no QR Code ao lado ou pelo site: <https://estadaori.estadao.com.br/publicacoes/>

continuação

2.3.8 Imobilizado e intangível: Os imobilizados e intangíveis são registrados ao custo de aquisição, líquido de depreciação/amortização acumulada e/ou perdas acumuladas por redução ao valor recuperável, se aplicável. Um item de imobilizado ou intangível é baixado quando vendido ou se nenhum benefício econômico-futuro for esperado do seu uso ou venda eventual. Ganho ou perda resultante da baixa do ativo (calculado como sendo a diferença entre o valor líquido da venda e o valor contábil do ativo) são incluídos na demonstração do resultado, no exercício em que o ativo for baixado. As depreciações e amortizações são calculadas com base no método linear, tomando-se a vida útil estimada dos ativos (Nota 6). A Companhia avalia, ao fim de cada exercício, o valor recuperável de seus imobilizados e intangíveis e se houver indicação de perdas são reconhecidas no resultado do exercício. 2.3.9 Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes por permuta: As obrigações na aquisição de imóveis são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas. Em seguida, são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos, quando aplicável, de encargos e juros proporcionais ao período incorrido (*"pro rata temporis"*), líquido do ajuste a valor presente. As obrigações relacionadas com as operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias apurado pelo valor do metro quadrado definido entre as partes no momento da negociação, são demonstradas ao valor justo das unidades a serem entregues. 2.3.10 Impostos Correntes: A Companhia apura seus principais impostos, conforme detalhado a seguir:

Tributo	Lucro Real
Imposto de Renda	Alíquotas de 15% mais 10% pelo excedente de 240 mil.
Contribuição Social	Alíquota de 9%.
PIS Sobre a receita operacional bruta.	Base Receita bruta menos créditos (*) 1,65%
COFINS Sobre a receita operacional bruta.	Base Receita bruta menos créditos (*)7,6%

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

2.3.11 Impostos Diferidos: O imposto diferido é reconhecido com relação: a) Às diferenças temporárias entre os valores de ativos e passivos registrados para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação; e b) Aos prejuízos fiscais, cujo reconhecimento ocorre na extensão em que seja provável que o lucro tributável dos próximos anos esteja disponível para ser usado na compensação do ativo fiscal diferido, com base em projeções de resultados elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos-futuros que possibilitam a sua utilização total ou parcial, mediante a constituição de um ativo. Periodicamente, os valores contabilizados são revisados e os efeitos, considerando os de realização ou liquidação, estão refletidos em consonância com o disposto na legislação tributária. O imposto de renda diferido sobre prejuízos fiscais acumulados não possui prazo de prescrição, porém a sua compensação é limitada a 30% do montante do lucro tributável de cada exercício. Os impostos e contribuições diferidos ativos e passivos são apresentados pelo montante líquido no balanço patrimonial quando há o direito legal e a intenção de compensá-los quando da apuração dos tributos correntes, relacionados com a mesma entidade legal e mesma autoridade fiscal. 2.3.12 Plano de opção de compra de ações: A Companhia oferece aos empregados e administradores, devidamente aprovado pelo Conselho de Administração, dois planos de remunerações com base em ações ("stock options" e "stock grant"), segundo o qual recebe os serviços como contraprestações das opções de compra de ações outorgadas. O valor justo das opções é estabelecido na data da outorga, sendo que o mesmo é reconhecido como despesa no resultado do exercício (em contrapartida ao patrimônio líquido), à medida que os serviços são prestados pelos empregados e administradores. Em uma transação liquidada, para os títulos patrimoniais em que o plano é modificado, uma despesa mínima é reconhecida e corresponde às despesas como se os termos não tivessem sido alterados. Uma despesa adicional é reconhecida para qualquer modificação que aumenta o valor justo total das opções outorgadas, ou que de outra forma beneficia o funcionário, mensurada na data da modificação. Em caso de cancelamento de um plano de opção de compra de ações, o mesmo é tratado como se tivesse sido outorgado na data do cancelamento, e qualquer despesa não reconhecida do plano, é reconhecida imediatamente. Porém, se um novo plano substitui o plano cancelado, e o mesmo é designado um plano substituto na data de outorga, o plano cancelado e o novo plano são tratados como se fossem uma modificação ao plano original, conforme mencionado anteriormente. A Companhia revisa, anualmente, suas estimativas da quantidade de opções que terão seus direitos adquiridos, considerando as condições de aquisição não relacionadas ao mercado e as condições por tempo de serviço. A Companhia reconhece o impacto da revisão das estimativas iniciais, se houver, na demonstração do resultado, com contrapartida no patrimônio líquido. 2.3.13 Provisões para demandas judiciais e redução de ativos não financeiros: As provisões são registradas quando julgadas prováveis e com base nas melhores estimativas do risco envolvido. As provisões constituídas referem-se principalmente a: I. Provisão para demandas judiciais: A Companhia é parte de diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as demandas referentes a processos judiciais cuja expectativa de perda é provável. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados. II. Provisão para redução ao valor recuperável de ativos não financeiros: Anualmente e quando evidências de perda de valor recuperável dos ativos são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. Os ativos intangíveis com vida útil indefinida têm a recuperação do seu valor testada anualmente independentemente de haver indicadores de perda de valor, pela comparação com o valor de realização mensurado por meio de fluxos de caixa descontados ao seu valor presente, utilizando uma taxa de desconto antes dos impostos, que reflita o custo médio ponderado do capital da Companhia. 2.3.14 Lucro por atribuição básico e diluído: O cálculo básico do resultado por ação é feito por meio da divisão do lucro líquido ou prejuízo líquido do exercício, atribuído aos detentores de ações ordinárias da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação durante o exercício. O resultado diluído por ação é calculado da mesma maneira que o básico, porém acrescido pela quantidade média ponderada de ações ordinárias que seriam emitidas na conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídos em ações ordinárias, em casos de prejuízo, não existem efeitos dilutivos.

3. Novas Normas, Alterações e Interpretações de Normas Emitidas: a. Novas normas, alterações e interpretações já adotadas no exercício corrente: A Companhia avalia e adota as normas abaixo para o atual exercício, entretanto, não houve impacto relevante nas demonstrações financeiras.

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

Para as novas normas não são esperados impactos relevantes quando da aplicação e pretende-se adotá-los, se aplicável, quando entrarem em vigor.

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

4. Contas a Receber de Incorporação:

Cientes de incorporação e venda de imóveis

(-) Perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa

(-) Provisão para distratos

(-) Ajuste a valor presente

Circulante

Não circulante

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

Vencimento	31/12/2024	31/12/2023
Vencidas	166.423	52.896
Até 90 dias	(23.867)	(6.939)
De 91 a 180 dias	(27.318)	(694)
Acima de 180 dias (a)	(7.773)	(1.619)
Subtotal - Vencidas	107.465	43.644
A vencer	14.610	3.389
1 ano	92.855	40.164
2 anos		
3 anos		
4 anos		
5 anos		
Subtotal - A vencer		
(-) Ajuste a valor presente (b)		
(-) Perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa		
(-) Provisão para distrato		

a) Do montante vencido acima de 180 dias, valores em processo de repasse junto as instituições financeiras somam R\$543 (R\$ 547 em 31 de dezembro de 2023). b) A taxa de desconto praticada pela Companhia foi de 7,67% a.a. (taxa média de captação menos IPCA) para o exercício de 31 de dezembro de 2024 (5,22% a.a. em 2023). Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a movimentação nas provisões para créditos de liquidação duvidosa e distratos está sumarizada a seguir:

Contas receber PECLD	Contas a receber provisão distrato	Imóveis a comercializar (Nota 5)	Saldo líquido
Saldo em 31 de dezembro de 2022 - (não auditado)	(2.600)	-	(2.600)
Adições	(5.304)	(858)	788 (5.374)
Reversões	965	164	(150) 980
Saldo em 31 de dezembro de 2023	(6.939)	(694)	639 (6.994)
Adições	(16.928)	(30.178)	23.793 (23.313)
Reversões	-	3.554	(2.752) 802
Saldo em 31 de dezembro de 2024	(23.867)	(27.318)	21.680 (29.505)

a) Cessão de Créditos

Operação

Função de Service retida

Volume de créditos retidos

Taxa da operação

Valor da oferta

(-) Fundo de reserva e despesas

(-) Despesas da operação

(-) Demais Despesas/Deságio

(=) Valor líquido recebido

Operação

Saldo em 31/12/2024

Circulante

Não circulante

Operação

Vencimento

2025

2026

2027

2028

2029 em diante

5. Imóveis a Comercializar:

Terrenos

Terrenos mantidos para venda

Imóveis em construção

Insumos estocados em construção

Custo de imóveis no reconhecimento da provisão para distratos

Unidades concluídas

(-) Ajuste a valor presente (a)

(-) Provisão para impairment de terrenos e imóveis a comercializar

Circulante

Não circulante

(a) A taxa de desconto praticada pela Companhia considera os índices dos respectivos contratos. O saldo de encargos financeiros capitalizados em 31 de dezembro de 2024 foi de R\$ 709 (R\$114 em 31 de dezembro de 2023). A segregação dos terrenos entre curto e longo prazo são definidas de acordo com a data de lançamento prevista para cada projeto.

6. Partes Relacionadas: 6.1 Saldos com partes relacionadas: Os saldos com partes relacionadas ativos são de:

Ativo	31/12/2024	31/12/2023
Controlada		
Partes relacionadas conta corrente (a)	-	7.334
Total passivo	-	7.334
Circulante	-	7.334

6.2 Saldos com partes relacionadas: Os saldos com partes relacionadas passivos são de:

Passivo	31/12/2024	31/12/2023
Controlada		
Partes relacionadas conta corrente (a)	8.013	61.181
Total passivo	8.013	61.181
Circulante	8.013	61.181

(a) Refere-se a saldos de contas correntes entre Alea e a Tenda S/A, por se tratar de movimentações entre contas correntes, os saldos não possuem correções monetárias ou vencimentos.

7. Imobilizado e Intangível:

Descrição	Taxa depreciação % a.a. (não auditado)	31/12/2022	Adições 31/12/2023	Adições 31/12/2024
Custo				
Hardware		291	61	352
Software		484	335	819
Arrendamento direito de uso		-	12.781	12.781
Benefitorias em imóveis de terceiros e instalações		6.736	117	6.853
Móveis e utensílios		40	225	265
Máquinas e equipamentos		35.933	4.276	40.209
		43.484	17.795	61.279
			8.616	69.894
Depreciação acumulada				
Hardware	29%	(90)	(90)	(180)
Software	33%	(134)	(343)	(477)
Arrendamento direito de uso	14%	-	(1.374)	(1.374)
Benefitorias em imóveis de terceiros e instalações	14%	(1.258)	(685)	(1.943)
Móveis e utensílios	10%	(11)	(20)	(31)
Máquinas e equipamentos	10%	(3.749)	(2.452)	(6.201)
		(5.242)	(4.964)	(10.206)
		38.242	12.831	51.073
			2.798	53.872

8. Empréstimos, Financiamentos, Caixa e Equivalentes de Caixa e Títulos e Valores Mobiliários: a) Dívida líquida e gestão do capital social:

31/12/2024	31/12/2023
Empréstimos e financiamentos (c)	41.793
Total dívida	41.793
(-) Caixa e equivalente de caixa e títulos e valores mobiliários (b)	35.174
Dívida Líquida	6.619
Patrimônio líquido	102.533
Patrimônio líquido e dívida líquida	95.914

b) Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários: Caixa e equivalentes de caixa compreendem os valores de caixa, depósitos em conta corrente, aplicações financeiras com risco insignificativo e prontamente conversíveis em caixa, indexados à taxa CDI com remuneração de 70% á 106% (70% a 106% em 2023)

31/12/2024	31/12/2023
Caixa e bancos	6.609
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 8.b.)	6.609
Títulos e valores mobiliários é substancialmente composto por Certificados de depósitos bancários com remuneração de 70% a 102% do CDI em 31 de dezembro de 2024 (70% a 102% do CDI em 31 de dezembro de 2023), letras do tesouro nacional, títulos privados e aplicações restritas (repasses de créditos associativos que estão em processo de liberação na Caixa Econômica Federal).	

31/12/2024	31/12/2023
Fundos de investimentos	7.332
Certificado de depósito bancário	3.302
Aplicações financeiras restritas	17.931
Total de títulos e valores mobiliários (Nota 15(b.)	28.565

c) Empréstimos e financiamentos

Tipo de operação	Vencimento 08/2024 a 12/2026	Taxa de juros a.a. TR + 8,30% a.a.	31/12/2024	31/12/2023
Sistema Financeiro de Habitação - SFH			41.793	9.891
Total			41.793	9.891
Circulante			24.942	4.762
Não circulante			16.851	5.129

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

Vencimento	31/12/2024	31/12/2023
2024	-	4.762
2025	24.942	4.762
2026	16.851	367
2027 em diante	-	-

Saldo Inicial

Captações

Juros Provisionados

Pagamento de principal

Pagamento de juros

Saldo Final

9. Passivo de Arrendamento: Os valores de arrendamento direito de uso compreendem o aluguel da fábrica da Companhia.

Contratos

Saldo inicial 31/12/2022

Novos contratos

Pagamentos

Apropriação de juros

Saldo Final 31/12/2023

Circulante

Não Circulante

Prazos médios a incorrer em meses

Valor médio mensal

Contratos

Saldo inicial 31/12/2023

AVP em 31/12/2023

Pagamentos

Apropriação de juros

Saldo Final 31/12/2024

Circulante

Não Circulante

Prazos médios a incorrer em meses

Valor médio mensal

10. Obrigações por Compra de Imóveis e Adiantamentos de Clientes:

Obrigações por compra de imóveis

Ajuste a valor presente

Adiantamentos de clientes

Circulante

Não circulante

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

Vencimento	31/12/2024	31/12/2023
2024	-	44.230
2025	135.542	99.050
2026	122.424	62.828
2027	66.389	36.242
2028	59.369	57.889
2029 em diante	110.408	-
	494.132	300.240

11. Imposto de Renda e Contribuição Social:

a) Imposto de renda e contribuição social correntes:

Prejuízo antes do IRPJ e CSLL	31/12/2024	31/12/2023
	(71.948)	(70.145)
	34%	34%
	24.462	23.850

Despesa estimada de IRPJ e CSLL

Empresa tributada pelo Lucro Real

Adições e Exclusões

Base de tributação

Alíquota Efetiva

b) PIS e COFINS diferido: Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o PIS e COFINS diferidos têm a seguinte composição:

Descrição

31/12/2024	31/12/2023
PIS e COFINS diferido	4.523
Total	4.523

12 Provisões para Demandas Judiciais: 12.1 Provisões para Demandas judiciais prováveis: Em 31 de dezembro de 2024, representava R\$ 180 companhia contabilizados na rubrica demais contas a pagar circulante e não circulante em sua maior parte atribuído a custos construtivos e atrasos de obras. Em 31 de dezembro de 2023 a companhia não possuía saldos de demandas judiciais.

★ continuação									
Alea S.A. - CNPJ/MF: 34.193.637/0001-63									
Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras									
12.2 Demandas judiciais possíveis: A Companhia em conhecimento, em 31 de dezembro de 2024, de outros processos e riscos cíveis, trabalhistas, tributários e ambientais. Com base no histórico dos processos possíveis e análise específica das causas principais, a mensuração das demandas com probabilidade de perda estimada como possível foi de R\$ 206, baseado na média histórica de acompanhamento dos processos ajustada a estimativas atuais, para os quais a Administração da Companhia entende não ser necessária a constituição de provisão para eventuais perdas. A variação no exercício deve-se à revisão dos valores envolvidos, conforme demonstrado abaixo:									
Processos cíveis									
Processos ambientais									
13. Patrimônio Líquido: a. Capital social: Em 31 de dezembro de 2024 o capital social autorizado e integralizado da Companhia era de R\$ 364.744 representado por 364.744.475 ações nominativas, sem valor nominal (31 de dezembro de 2023 era de R\$224.957 representado por 224.957.215 ações nominativas sem valor nominal). No primeiro semestre de 2024 a Companhia realizou aumento de capital, no valor de 103.020 (cento e três milhões e vinte mil), mediante emissão de 103.020.692 (cento e três milhões, vinte mil e seiscentas e duas) ações nominativas e sem valor nominal, sendo o valor desse aumento proporcional ao valor de participação dos sócios. No primeiro semestre de 2024 a Companhia realizou aumento de capital, no valor de 36.767 (trinta e seis milhões e setecentos e sessenta e sete mil), mediante emissão de 36.766.569 (trinta e seis milhões, setecentos e sessenta e seis mil, quinhentas sessenta e nove) ações nominativas e sem valor nominal, sendo o valor desse aumento proporcional ao valor de participação dos sócios. No primeiro semestre de 2023 a Companhia realizou aumento de capital, no valor de 33.042 (trinta e três milhões e quarenta e dois mil), mediante emissão de 33.042.040 (trinta e três milhões, quarenta e duas mil e quarenta) ações nominativas e sem valor nominal, sendo o valor desse aumento proporcional ao valor de participação dos sócios. No segundo semestre de 2023 a Companhia realizou aumento de capital, no valor de 25.539 (vinte e cinco milhões, quinhentos e trinta e nove mil), mediante emissão de 25.539.342 (vinte e cinco milhões, quinhentos e trinta e nove mil, trezentos e quarenta e duas) ações nominativas e sem valor nominal, sendo o valor desse aumento proporcional ao valor de participação dos sócios. b. Plano de opções de compra de ações restritas Em outubro de 2021 foi aprovado o plano de opções de compras restritas da Alea S.A, que tem por objetivos: i) estimular a expansão, o êxito e a consecução das diretrizes sociais da Companhia; ii) alinhar os interesses dos beneficiários com os dos acionistas; e iii) estimular a permanência dos administradores e empregados na Companhia. As ações restritas outorgadas do Plano conferem aos seus titulares (administradores, e empregados indicados pela diretoria e aprovados pelo Conselho de Administração) o direito a ações ordinárias no capital social da Alea, após período de 4 a 5 anos. Mediante a ocorrência do IPO da Alea caberá a ela a obrigação de liquidar a obrigação de entrega da Quantidade Alvo, mediante a entrega de apenas Ações Alea. A quantidade final de ações, seja Ações Tenda ou Ações Alea, a que o Beneficiário terá direito será definida apenas no momento da liquidação e será calculada de acordo com as premissas estabelecidas no programa e valuation da Alea na data base, podendo chegar até 4%. O total de despesas registradas no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi de R\$ 6.969 onde despesa com remuneração (R\$5.470 em 31 de dezembro 2023) e R\$ 2.369 de verbas trabalhistas (R\$1.630 em 31 de dezembro 2023).									
14. Resultado por Ação: A tabela a seguir apresenta o cálculo do prejuízo por ação básico e diluído.									
Numerador básico									
Lucro (prejuízo) não distribuído									
Lucro (prejuízo) não distribuído, disponível para os titulares das ações ordinárias									
Denominador básico (em milhares de ações)									
Média ponderada do número de ações (excluídas ações em tesouraria)									
Lucro (prejuízo) básico e diluído por ação em Reais									
15. Instrumentos Financeiros: A Companhia mantém operações com instrumentos financeiros. A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais e controles internos visando liquidez, rentabilidade e segurança. A contratação de instrumentos financeiros com o objetivo de proteção é feita por meio de uma análise periódica da exposição ao risco que a Administração pretende cobrir (câmbio, taxa de juros e etc.) o qual é submetido aos órgãos da Administração competentes para aprovação e posterior operacionalização da estratégia apresentada. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das condições contratadas versus condições vigentes no mercado. A Companhia não efetua aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco. Os resultados obtidos com estas operações estão condizentes com as políticas e estratégias definidas pela Administração da Companhia. As operações da Companhia estão sujeitas aos fatores de riscos abaixo descritos: (a) Considerações sobre riscos: (i) Risco de crédito: A Companhia restringe a exposição a riscos de crédito associados a caixa e equivalentes de caixa, efetuando seus investimentos em instituições financeiras avaliadas como de primeira linha e com remuneração em títulos de curto prazo. Com relação às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e de análises de crédito contínua. Adicionalmente, inexistem históricos relevantes de perdas em face da existência de garantia real, representada pela unidade imobiliária, de recuperação de seus produtos nos casos de inadimplência durante o período de construção. Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, não havia concentração de risco de crédito relevante associado a clientes. (ii) Instrumentos financeiros derivativos: Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a Companhia não mantém operações com instrumentos financeiros derivativos. (iii) Risco de taxa de juros: Decorre da possibilidade de a Companhia sofrerem ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. Visando a mitigação desse tipo de risco, a Companhia busca diversificar a captação de recursos em termos de taxas prefixadas ou pós-fixadas. As taxas de juros sobre empréstimos, financiamentos estão mencionadas na Nota 8. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota 8. Sobre as contas a receber de incorporação é utilizada a taxa do Índice Nacional de Construção Civil (INCC) e Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M). (iv) Risco de liquidez: O risco de liquidez consiste na eventualidade da Companhia não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em função dos prazos de liquidação de seus direitos e obrigações. Para mitigar os riscos de liquidez e a otimização do custo médio ponderado do capital, a Companhia monitoram permanentemente os níveis de endividamento de acordo com os padrões de mercado e o cumprimento de índices ("covenants") previstos em contratos de empréstimos e financiamentos, de modo a garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos, não gerando risco de liquidez para a Companhia. Os vencimentos dos instrumentos financeiros de empréstimos, financiamentos e fornecedores são conforme segue:									
Até 1 ano									
De 1 a 3 anos									
De 4 a 5 anos									
Mais que 5 anos									
Total									
(v) Hierarquia de valor justo: A Companhia utiliza a seguinte hierarquia para determinar e divulgar o valor justo de instrumentos financeiros pela técnica de avaliação: Nível 1: preços negociados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos ou passivos idênticos; Nível 2: inputs diferentes dos preços negociados em mercados ativos incluídos no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços); e Nível 3: inputs para o ativo ou passivo que não são baseados em variáveis observáveis de mercado (inputs não observáveis). Segue o Nível de hierarquia do valor justo para os instrumentos financeiros mensurados a valor justo por meio do resultado da Companhia apresentados em 31 de dezembro de 2024 e de 2023:									
Ativos financeiros									
Títulos e valores mobiliários (Nota 7)									
No decorrer do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, não houve transferências entre avaliações de valor justo Nível 1 e Nível 2, nem transferências entre avaliações de valor justo Nível 3 e Nível 2. (a) Valor justo dos instrumentos financeiros: (i) Cálculo do valor justo: Os seguintes valores justos estimados foram determinados usando as informações de mercado disponíveis e metodologias apropriadas de avaliação. Entretanto, um julgamento considerável é necessário para interpretar informações de mercado e estimar o valor justo. Assim, as estimativas aqui apresentadas não são necessariamente indicativas dos montantes que a Companhia poderia realizar no mercado atual. O uso de diferentes premissas de mercado e/ou metodologias de estimativas podem ter um efeito significativo nos valores justos estimados. Os seguintes métodos e premissas foram usados para estimar o valor justo para cada classe dos instrumentos financeiros para os quais a estimativa de valores é praticável: (a) Os valores de caixa e equivalentes de caixa, títulos mobiliários, contas a receber, demais recebíveis, fornecedores e demais passivo circulante se aproximam de seu valor justo registrado nas demonstrações financeiras. (b) O valor justo de empréstimos bancários e outras dívidas financeiras, é estimado por meio dos fluxos de caixa futuro descontado utilizando taxas de juros de referência disponíveis para dívidas ou prazos semelhantes e remanescentes. Os principais valores contábeis e justos dos ativos e passivos financeiros em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, os quais estão classificados no Nível 2 na hierarquia de valor justo, estão demonstrados a seguir:									
Ativos financeiros									
Operações compromissadas (Nota 8) (b)									
Títulos e valores mobiliários (Nota 8) (b)									
Caixa e bancos									
Certificado de depósitos bancários									
Aplicações financeiras restritas									
Fundos de investimento									
Recebíveis de clientes (Nota 4)									
Passivos financeiros									
Empréstimos e financiamentos (Nota 8)									
Fornecedores									
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de cliente									
Cessão de Créditos									
* Classificação ao Valor justo por meio do resultado subsequente ao reconhecimento inicial. (c) Gestão do capital social: O objetivo da gestão de capital da Companhia é assegurar que se mantenha uma classificação de crédito forte perante as instituições e uma relação de capital ótima, a fim de suportar os negócios da Companhia e maximizar o valor aos acionistas. A Companhia controla sua estrutura de capital fazendo ajustes e adequando às condições econômicas atuais. Para manter ajustada esta estrutura, a Companhia pode efetuar pagamento de dividendos, retorno de capital aos acionistas, captação de novos empréstimos. A Companhia inclui dentro da estrutura de dívida líquida: empréstimos e financiamentos menos disponibilidades (caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários e aplicações financeiras caucionadas. Nota 8). (d) Análise de sensibilidade: A análise de sensibilidade dos instrumentos financeiros para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 descreve os riscos que podem gerar variações materiais no resultado da Companhia, a fim de apresentar 10%, 25% e 50% de apreciação/depreciação na variável de risco considerada. Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia possui os seguintes instrumentos financeiros: a) Aplicações financeiras, empréstimos e financiamentos indexados ao CDI; b) Empréstimos e financiamentos indexados à Taxa Referencial (TR); c) Contas a receber, empréstimos e financiamentos, indexados ao Índice Nacional de Construção Civil e Índice Geral de Preços do Mercado (INCC e IGP-M). Para a análise de sensibilidade do exercício de 31 de dezembro de 2024, a Companhia considerou a taxa de juros de aplicações, empréstimos e contas a receber, certificado de Depósito Interbancário (CDI) a 10,65%, Taxa Referencial 1,21%, Índice Nacional de Construção Civil (INCC) a 5,22%, Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) a 6,54%, Índice de preços ao consumidor (IPCA) a 4,83%. Os cenários considerados foram: Cenário I - Provável: apreciação/depreciação de 10% das variáveis de risco utilizadas para precificação. Cenário II - Possível: apreciação/depreciação de 25% das variáveis de risco utilizadas para precificação. Cenário III - Remoto: apreciação/depreciação de 50% das variáveis de risco utilizadas para precificação. Em 31 de dezembro de 2024 e 2023:									
Operação									
Títulos e valores mobiliários									
Cessão de Crédito									
Empréstimos e Financiamentos									
Sistema Financeiro da Habitação									
Contas a receber de incorporação									
Contas a receber de incorporação									
Cessão de Crédito									
Cessão de Crédito									
Diretoria									
Rodrigo Osmo - CEO									
Jose Geraldo Rodrigues Dos Reis - Diretor Operacional									
Luis Gustavo Scarsollo Martini - Diretor Operacional									
Andre Luiz Massote Monteiro - Diretor Operacional									
João Raupp Sellister - Diretor Operacional									
Alex Fernando Hamada - Diretor Operacional									
Contadora									
Tatiane Silva Alves									
CRC 1SP307.485/O-3									
continua ★									



Esta publicação é certificada pelo Estadão, e foi publicada na página de Relação com o Investidor, o Estadão RI. Sua autenticidade pode ser conferida no QR Code ao lado ou pelo site: <https://estadao.ri.estadao.com.br/publicacoes/>

continuação

Alea S.A. - CNPJ/MF: 34.193.637/0001-63

Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras

Aos acionistas da **Alea S.A.** - São Paulo - SP. **Opinião:** Examinamos as demonstrações financeiras da Alea S.A. (Companhia) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, da Alea S.A. em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus respectivos 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:** 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". Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião. **Ênfase:** Conforme descrito nas notas explicativas 2.3.3, as demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento 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 nº 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto. **Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras:** A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras 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, 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 ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. **Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras:** Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, 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, 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. - Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração. - Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras 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 a não mais se manter em continuidade operacional. - Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada. Comunicamo-nos com os responsáveis pela administração 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.

São Paulo, 30 de abril de 2025

KPMG

KPMG Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-027685/O-0 F SP

Thais de Lima Rodrigues Leandrini

Contador CRC 1SP280836/O-5



Esta publicação é certificada pelo Estadão, e foi publicada na página de Relação com o Investidor, o Estadão RI. Sua autenticidade pode ser conferida no QR Code ao lado ou pelo site: <https://estadao.estadao.com.br/publicacoes/>