



Tenda Negócios Imobiliários S.A.

CNPJ/MF nº 09.625.762/0001-58



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		Controladora		Consolidado	
Ativos	Nota	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Circulantes					
Caixa e equivalentes de caixa	8	23.677	21.951	23.833	22.224
Títulos e valores mobiliários	8	589.514	344.751	594.108	359.067
Contas a receber de incorporação	4	606.341	430.980	626.634	443.044
Imóveis a comercializar	5	617.656	486.480	634.445	507.656
Valores a receber de partes relacionadas	6	244.707	188.059	254.092	131.648
Outros Ativos		144.872	115.863	147.568	118.603
Total dos ativos circulantes		2.226.776	1.588.084	2.280.680	1.582.242
Não Circulantes					
Contas a receber de incorporação	4	447.477	520.098	456.368	527.555
Imóveis a comercializar	5	693.517	584.745	695.300	687.259
Tributos diferidos		1.194	-	1.194	-
Depósitos judiciais		1.103	408	1.103	408
Investimentos em participações societárias	7	63.826	39.394	-	-
Imobilizado		38.207	30.827	40.996	30.827
Total dos ativos não circulantes		1.245.324	1.175.472	1.194.961	1.246.049
Total dos Ativos		3.472.091	2.763.556	3.475.641	2.828.291

Balanco Patrimonial		Controladora		Consolidado	
Passivos e Patrimônio Líquido	Nota	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Circulantes					
Empréstimos e financiamentos	8	128.444	103.580	131.637	112.119
Debêntures	8	-	6.489	-	6.489
Cessão de créditos	4(a)	61.594	38.282	61.594	38.282
Fornecedores de materiais e serviços	9	144.932	68.355	151.799	73.669
Impostos e contribuições		37.436	39.607	38.564	42.520
Salários, encargos sociais e participações		68.313	65.393	68.224	66.503
Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes	10	378.798	361.718	395.734	394.314
Provisões e distratos a pagar		3.911	4.359	4.073	4.402
Valores a pagar para partes relacionadas	6	30.782	40.919	-	3.444
Provisão para perda de investimento		6.008	1.782	-	-
Dividendos a pagar		73.664	-	73.664	-
Demais contas a pagar		40.018	41.957	45.130	42.612
Provisão para demandas judiciais	12.1	7.075	5.630	7.075	5.630
Total dos passivos circulantes		984.975	778.071	977.944	789.680
Não Circulantes					
Empréstimos e financiamentos	8	45.115	73.555	48.235	83.523
Debêntures	8	-	37.709	-	37.709
Cessão de créditos	4(a)	317.312	163.561	317.312	163.561
Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes	9	675.154	468.022	683.068	511.179
Imposto de renda e contribuição social diferidos	11.b	11.955	17.567	11.954	17.567
Demais contas a pagar		87.034	101.780	87.032	101.781
Provisão para demandas judiciais	12.1	16.555	10.181	16.555	10.181
Total dos passivos não circulantes		1.153.125	872.375	1.164.156	925.501
Patrimônio Líquido					
Capital social	13	240.102	240.102	240.102	240.102
Reserva legal		51.284	74.719	51.284	74.719
Reserva de lucros		1.042.605	798.289	1.042.605	798.289
Total do patrimônio líquido		1.333.991	1.113.110	1.333.991	1.113.110
Total dos Passivos e Patrimônio Líquido		3.472.091	2.763.556	3.475.641	2.828.291

Demonstração do Resultado		Controladora		Consolidado	
Receita Líquida	Nota	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receita Líquida	15	2.102.264	2.225.919	2.202.940	2.331.651
Custos	16	(1.491.581)	(1.734.656)	(1.557.072)	(1.807.442)
Resultado Bruto (Despesas) Receitas		610.683	491.263	645.868	524.209
Despesas com vendas	16	(155.954)	(157.332)	(158.358)	(159.048)
Despesas gerais e administrativas	16	(110.176)	(97.182)	(114.378)	(98.894)
Resultado de equivalência patrimonial sobre investimento	7	27.468	27.390	-	-
Outras receitas (despesas), líquidas	16	(23.615)	(8.576)	(23.404)	(8.574)
Resultado antes do Resultado Financeiro		348.406	255.564	349.728	257.693
Resultado Financeiro		(34.197)	(55.975)	(34.425)	(56.030)
Receitas financeiras	17	40.598	35.000	40.867	35.011
Despesas financeiras	17	(74.795)	(90.975)	(75.292)	(91.041)
Resultado antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social		314.209	199.589	315.303	201.663
Imposto de Renda e Contribuição Social		(19.552)	(41.689)	(20.645)	(43.763)
Imposto de renda e contribuição social - correntes	11	(25.176)	(41.024)	(26.286)	(42.781)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	11	5.624	(665)	5.641	(982)
Lucro do Exercício		294.657	157.900	294.657	157.900
Lucro por ações - Em Reais		-	-	1,2272	1,2377

Demonstração do Resultado Abrangente		Controladora		Consolidado	
Lucro do Exercício	Nota	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Lucro do Exercício		294.657	157.900	294.657	157.900
Outros resultados abrangentes		-	-	-	-
Resultado Abrangente Total do Exercício		294.657	157.900	294.657	157.900

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido		Atribuível aos acionistas da controladora				
	Nota	Capital social	Reserva Legal	Reserva de Capital	Reserva de Lucros Retidos	Total controladora
Saldos em 31 de Dezembro de 2022		640.102	71.344	3.727	640.389	1.355.562
Lucro líquido do exercício		-	-	-	157.900	157.900
Redução de capital	13.2	(400.000)	-	-	-	(400.000)
Opções outorgadas reconhecidas		-	-	(352)	-	(352)
Saldos em 31 de Dezembro de 2023		240.102	71.344	3.375	798.289	1.113.110
Lucro líquido do exercício		-	-	-	294.657	294.657
Dividendos mínimos		-	-	-	(73.665)	(73.665)
Opções outorgadas reconhecidas		-	-	(111)	-	(111)
Saldos em 31 de Dezembro de 2024		240.102	48.020	3.264	1.042.605	1.333.991

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

1. Contexto Operacional: As operações da Tenda Negócios Imobiliários S.A. ("Companhia" ou "TNI") e de suas investidas ("Grupo") compreendem: 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 intermediação da comercialização de quotas de sócio; e a participação em outras sociedades. As sociedades controladas compartilham, de forma significativa, das estruturas gerenciais, operacionais e dos custos corporativos da Companhia. As SPEs (Sociedade de Propósito Específico) têm atuação exclusiva no setor imobiliário e estão vinculadas a empreendimentos específicos.

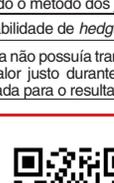
2. Apresentação das Demonstrações Financeiras e Políticas Contábeis Materiais: 2.3.1 Base de consolidação: As demonstrações financeiras da Companhia compreendem: a) As demonstrações financeiras individuais foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades 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 19). 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. 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 Base de consolidação:** As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia incluem as demonstrações financeiras individuais da controladora e de suas controladas. Os investimentos nas participações societárias são registrados na controladora pelo método de equivalência patrimonial. **2.3.2 Moeda funcional e de apresentação:** A moeda funcional da Companhia e de suas controladas é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Todas as informações financeiras estão em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma. **2.3.3 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 são 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 2.3.6.3 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. Existem incertezas em relação à interpretação de regulamentos tributários complexos e ao valor e época de resultados tributáveis futuros. 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 2.3.4.(b.ii). **2.3.4 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/IFRS15 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
Financiamento Bancário	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*

*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 timer"), 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 registros 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 à venda de imóveis. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque (Nota 2.3.7); • 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, exceto para controladas que operam com empresas terceirizadas, que são as próprias garantidoras dos serviços de construção prestados. 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. **2.3.5 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 existem muitas 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 à demonstração de resultado. Os equivalentes de caixa são mantidos para atender compromissos de curto prazo. Os títulos

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 caixas 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 os ativos financeiros classificados 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 reduzirem 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

2.3.9 Investimentos em participações societárias: Os investimentos nas participações societárias são registrados na controladora pelo método de equivalência patrimonial. Quando a participação da Companhia nas perdas das investidas iguala ou ultrapassa o valor do investimento, a Companhia reconhece a parcela residual na rubrica "Provisão para perda com investimentos", uma vez que assume obrigações e efetua pagamentos em nome dessas sociedades. Para isso, a Companhia constitui provisão no montante considerado adequado para suprir as obrigações da investida (Nota 7). **2.3.10 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. 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. **2.3.11 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. **2.3.12 Impostos Correntes:** A Companhia e suas controladas apuram seus principais impostos, conforme detalhado a seguir:

Tributo	Lucro Real	Lucro Presumido	Regime Especial de Tributação (1% e 4%)
Imposto de Renda	Alíquotas de 15% mais 10% pelo excedente de 240 mil.	Razão de 8% sobre as receitas brutas, dessa base aplicando-se as alíquotas de 15% e adicional de 10%.	Alíquota de 0,31% e 1,26% sobre os recebimentos das vendas
Contribuição Social	Alíquota de 9%.	Razão de 12% sobre as receitas brutas, e dessa base aplica-se a alíquota de 9%.	Alíquota 0,16% e 0,66% sobre os recebimentos das vendas
PIS Sobre a receita operacional bruta.	Base Receita bruta menos créditos (*) 1,65%.	0,65%	Alíquota 0,09% e 0,37% sobre os recebimentos das vendas
COFINS Sobre a receita operacional bruta.	Base Receita bruta menos créditos (*) 7,6%.	3%	Alíquota 0,44% e 1,71% sobre os recebimentos das vendas

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

2.3.13 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) Os 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. **2.3.14 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, mensurando a 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.

2.3.15 Provisões para demandas judiciais e redução de ativos não financeiros: As provisões são registradas quando julgadas prováveis e com base nas melhores estimativas de risco envolvidas. 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 reflete o custo médio ponderado do capital da Companhia. **2.3.16 Dividendos:** A proposta de distribuição de dividendos é efetuada pela Administração e se estiver dentro da parcela equivalente ao dividendo mínimo obrigatório é registrada como passivo circulante na rubrica "Dividendos a pagar", por ser considerada como uma obrigação legal prevista no Estatuto Social da Companhia. **2.3.17 Lucro por ação 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 e suas controladas avaliaram e adotaram as normas abaixo para o atual exercício, entretanto, não houve impacto relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

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 <i>covenants</i> 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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Clientes de incorporação e venda de imóveis	1.485.493	1.269.396	1.520.376	1.291.156
(-) Perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa	(322.694)	(245.320)	(326.238)	(247.021)
(-) Provisão para distratos	(4.766)	(2.942)	(4.830)	(2.942)
(-) Ajuste a valor presente	(105.450)	(72.409)	(107.567)	(72.947)
Contas a receber de terrenos	1.235	2.353	1.261	2.347
	1.053.818	951.078	1.083.002	970.599
Circulante	606.341	430.980	626.634	443.044
Não circulante	447.477	520.098	456.368	527.555

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Vencimento Vendas				
Até 90 dias	53.152	57.976	54.646	57.951
De 91 a 180 dias	14.025	17.301	16.174	17.255
Acima de 180 dias (a)	91.766	62.414	89.547	62.237
Subtotal - Vendas	158.943	137.691	160.367	137.443
A vencer				
1 ano	621.533	548.120	641.853	562.212
2 anos	458.599	306.516	465.983	318.408
3 anos	86.102	83.820	87.530	82.332
4 anos	56.687	64.253	58.040	63.263

Tenda Negócios Imobiliários S.A. - CNPJ/MF nº 09.625.762/0001-58

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Vencimento	104.864	131.349	107.864	129.851
5 anos	1.327.785	1.134.058	1.361.270	1.156.066
Subtotal - A vencer	(105.450)	(72.409)	(107.567)	(72.947)
(-) Ajuste a valor presente (b)				
(-) Perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa	(322.694)	(245.320)	(326.238)	(247.021)
(-) Provisão para distrato	(4.766)	(2.942)	(4.830)	(2.942)
	1.053.818	951.078	1.083.002	970.599

a) Do montante vencido acima de 180 dias, somam R\$71.243 na Controladora e R\$69.520 no consolidado (R\$62.414 na controladora e R\$62.237 no consolidado em 31 de dezembro de 2023), referem-se à saldo em aberto de clientes que estão em processos morosos de repasse junto às instituições financeiras e clientes já repassados com saldo vencido. b) A taxa de desconto praticada pela Companhia e suas controladas 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:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Saldo em 31 de dezembro de 2022	(188.541)	(34.721)	26.309	(196.952)
Adições	(66.999)	(2.082)	1.638	(67.443)
Reversões	8.519	33.861	(25.467)	16.914
Saldo em 31 de dezembro de 2023	(247.021)	(2.942)	2.480	(247.481)
Adições	(88.528)	(4.206)	2.771	(89.963)
Reversões	9.310	2.317	(1.637)	9.990
Saldo em 31 de dezembro de 2024	(326.239)	(4.831)	3.614	(327.454)

Operação	Março/2023		Junho/2023		Março/2024		Novembro/2024	
	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	
Função de Service retida	280.200	248.549	225.187	222.073				
Volume de créditos retidos	CDI + 5,50%	CDI + 5,00%	CDI + 3,50%	CDI + 2,70%				
Taxa da operação	IPCA + 12,01%	IPCA + 11,60%	IPCA + 7,90%	IPCA + 9,94% + PRÉ -16,64%				
Valor da oferta	140.295	123.582	136.157	127.288				
(-) Fundo de reserva e despesas	(23.350)	(27.214)	(157)	(271)				
(-) Despesas da operação	(790)	(1.229)	(531)	(703)				
(-) Demais Despesas/Deságio	(3.186)	-	(3.646)	-				
(=) Valor líquido recebido	112.969	95.139	131.823	126.314				

Operação	Controladora		Consolidado	
	KINEA I	IBBA	KINEA II	BRADESCO
Saldo em 31/12/2023	98.297	103.545	-	201.843
Circulante	13.027	25.255	-	38.282
Não circulante	85.271	78.290	-	163.561

Operação	Controladora		Consolidado	
	KINEA I	IBBA	KINEA II	BRADESCO
Saldo em 31/12/2024	77.069	61.974	114.371	125.492
Circulante	13.124	15.441	11.941	21.089
Não circulante	63.945	46.534	102.429	104.404

Operação	Controladora		Consolidado	
	KINEA I	IBBA	KINEA II	BRADESCO
Saldo em 31/12/2023	98.297	103.545	-	201.843
Circulante	13.027	25.255	-	38.282
Não circulante	85.271	78.290	-	163.561

Operação	Controladora		Consolidado	
	KINEA I	IBBA	KINEA II	BRADESCO
Saldo em 31/12/2024	77.069	61.974	114.371	125.492
Circulante	13.124	15.441	11.941	21.089
Não circulante	63.945	46.534	102.429	104.404

7. Investimentos e Participações Societárias: Composição e Movimentação Investimentos em 31 de dezembro de 2024:

Participações societárias em 31/12/2024	Ativo circulan	Ativo não circulan	Passivo circulante	Passivo não circulan	Patrimônio líquido e AFAC	Lucro do exercício	Receita Líquida	Percentual de part.	Saldo inicial 01/01/24	Aumento/Redução de capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldo do investimento	Passivo a Descoberto
Controladas														
FIT 21 SPE Emp. Imob.	38	2	2	-	32	(5)	13	100%	37	-	-	(5)	32	-
FIT 26 SPE Emp. Imob.	1	-	104	-	(120)	-	-	100%	(120)	-	-	-	-	(120)
TENDA SP SPE Empreend.	37.079	-	9.991	-	27.090	9.511	32.781	100%	20.246	-	(2.667)	9.511	27.090	-
TENDA RS SPE Empreend.	58.621	8.418	22.201	8.138	36.704	22.189	65.907	100%	19.111	2	(4.598)	22.189	36.704	-
HAWKTECH Soluções Digitais	627	2.789	9.304	-	(5.889)	(4.227)	(1)	100%	(1.662)	-	-	(4.227)	-	(5.888)
Total Controladora	96.366	11.209	41.602	8.138	57.817	27.468	98.700		37.612	2	(7.265)	27.468	63.826	(6.008)

Composição e Movimentação Investimentos em 31 de dezembro de 2023:

Participações societárias em 31/12/2023	Ativo circulan	Ativo não circulan	Passivo circulante	Passivo não circulan	Patrimônio líquido e AFAC	Lucro do exercício	Receita Líquida	Percentual de part.	Saldo inicial 01/01/23	Aumento/Redução de capital	Equivalência patrimonial	Saldo do investimento	Passivo a Descoberto
Controladas													
FIT 21 SPE Emp. Imob.	45	-	1	7	37	(8)	-	100%	46	(1)	(8)	37	-
FIT 26 SPE Emp. Imob.	1	-	104	17	(120)	(1)	-	100%	(119)	-	(1)	-	(120)
TENDA SP SPE Empreend.	24.224	8.752	12.730	-	20.246	10.669	44.511	100%	9.567	10	10.669	20.246	-
TENDA RS SPE Empreend.	60.402	3.141	21.663	22.770	19.110	18.392	59.261	100%	719	-	18.392	19.111	-
HAWKTECH Soluções Digitais	1.848	-	3.509	-	(1.661)	(1.662)	-	100%	-	-	(1.662)	-	(1.662)
Total Controladas	86.520	109.973	105.733	53.148	37.612	27.390	103.772		10.213	9	27.390	39.394	(1.782)

8. Empréstimos, Financiamentos, Caixa e Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras: a) Dívida líquida e gestão do capital social:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Empréstimos, financiamentos e Debêntures (c)	173.559	221.333	179.872	239.840
Total dívidas	173.559	221.333	179.872	239.840
(-) Caixa e equivalente de caixa e títulos e valores mobiliários (b)	613.191	21.951	617.941	22.224
Dívida líquida	(439.632)	(199.382)	(438.069)	(217.616)
Patrimônio líquido	1.333.991	1.113.110	1.333.991	1.113.110
Patrimônio líquido e dívida líquida	894.359	1.312.492	895.922	1.330.736

b) Caixa e equivalentes de caixa: Caixa e equivalentes de caixa compreendem os valores de caixa, depósitos em conta corrente, aplicações financeiras com risco insignificante e prontamente conversíveis em caixa, indexados à taxa CDI em 31 de dezembro de 2024 com remuneração de 70% a 105% (70% a 102% em 2023).

* continuação

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Processos cíveis (a)	9.072	9.836
Processos tributários	302	1
Processos trabalhistas	9.396	7
Processos ambientais	8	2.139
	18.778	11.983

(a) A Companhia e suas controladas tem conhecimento, em 31 de dezembro de 2024, de R\$ 9.072 referentes a causas judiciais possíveis, atribuídos em sua grande parte a vícios construtivos e atrasos de obra. **13. Patrimônio Líquido: a. Capital social:** Em 31 de dezembro de 2024 o capital social autorizado e integralizado da Companhia era de R\$240.102.400 (duzentos e quarenta milhões cento e dois mil e quatrocentos reais) representado por R\$127.572.405 (cento e vinte e sete milhões quinhentos e setenta e dois mil quatrocentos e cinco reais) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal (31 de dezembro de 2023 era de R\$240.102.405 (duzentos e quarenta milhões cento e dois mil quatrocentos e cinco reais) representado por R\$127.572.405 (cento e vinte e sete milhões quinhentos e setenta e dois mil quatrocentos e cinco reais) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal. No quarto trimestre de 2023 a Companhia realizou a redução do capital, por julgamento excessivo no valor de R\$400.000 (quatrocentos milhões), mediante o cancelamento de R\$212.529.995 (duzentos e doze milhões quinhentos e vinte e nove mil novecentos e noventa e cinco reais) ações ordinárias sem valor nominal. Em razão da redução do capital, o valor das ações canceladas será restituído aos sócios por meio de compensação de partes relacionadas. **13.1 Destinação do resultado do exercício:** De acordo com o Estatuto Social da Companhia, o lucro líquido do exercício terá as seguintes destinações: (a) 5% (cinco por cento) para a reserva legal, até atingir 20% (vinte por cento) do capital social integralizado ou o limite previsto no §1º, do art. 193, da Lei nº 6.404/76, em 2024 R\$ 3.155 (Três milhões, cento e cinquenta e cinco mil). Em 31 de dezembro a Companhia identificou que o saldo de reserva legal estava superior ao limite de 20% (vinte por cento) previsto em lei, com base nisso efetuou a adequação da sua reserva até este limite. (b) do saldo do lucro líquido do exercício, obtido após a dedução de que trata a letra "a" deste artigo e ajustado na forma do art. 202, da Lei nº 6.404/76, destiná-lo a 25% (vinte e cinco por cento) para pagamento do dividendo obrigatório a todos os seus acionistas. Abaixo cálculo:

Descrição	Movimentações	
	31/12/2024	31/12/2023
Lucro Líquido	294.657	
Destinação		
(-) Reserva Legal 5% (a)	14.732	
Base para dividendos mínimos	294.657	
Dividendos mínimos obrigatórios - 25%	(73.665)	
Saldo Passivo	73.665	
(a) Em 31 de dezembro de 2024 a Companhia efetuou a reversão da reserva legal, para atender o requerimento do limite de 20% do capital social, conforme descrito na lei mencionada acima.		

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 e suas controladas mantêm operações com instrumentos financeiros. A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais e controles internos visando idoneidade, 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 e suas controladas não efetuam aplicações de caráter especulativo, e 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 e das suas controladas estão sujeitas aos fatores de riscos abaixo descritos: **(a) Considerações sobre riscos: (i) Risco de crédito:** A Companhia e suas controladas restringem 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 e as suas controladas 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 e suas controladas buscam 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 e suas controladas 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 e as suas controladas 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 necessários, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos, não gerando risco de liquidez para a Companhia e suas controladas. Os vencimentos dos instrumentos financeiros de empréstimos, financiamentos e fornecedores são conforme segue:

Consolidado

2024

2023

Obrig. Obrig.

Emprés- compra de emprés- compra de

timos/ cedores imóveis de

Debêntures cedores adto. de Debêntures cedores adto. de

(Nota 8) (Nota 9) cliente (Nota 8) (Nota 9) cliente

Até 1 ano 134.533 151.799 329.141 118.607 73.369 394.314

De 1 a 3 anos 45.339 - 428.689 108.556 - 357.786

De 4 a 5 anos - - 253.659 12.677 - 153.392

Total 179.872 151.799 1.011.489 239.840 73.369 905.492

(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

Tenda Negócios Imobiliários S.A. - CNPJ/MF nº 09.625.762/0001-58

Nota Explicativa às Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

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:

	Consolidado			Consolidado		
	31/12/2024	31/12/2023		31/12/2024	31/12/2023	
	Hierarquia de valor justo					
	Nível 1		Nível 2		Nível 3	
Ativos financeiros	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Títulos e valores mobiliários (Nota 8)	-	594.108	-	2.533	591.400	-

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. **(b) 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:

	Consolidado		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo

Ativos financeiros

Caixa e equivalentes caixa (Nota 8)

Certificado de depósitos bancários (Nota 8) (a)

Títulos e valores mobiliários e aplicações caucionadas (Nota 8)

Recebíveis de clientes (Nota 4)

Passivos financeiros

Empréstimos e financiamentos (Nota 8)

Debêntures (Nota 8)

Fornecedores (Nota 9)

Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de cliente

Cessão de Créditos

Custo Amortizado

17. Custos e Despesas por Natureza: Estão representadas por:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Custo de incorporação e venda de imóveis:				
Custo de construção	(1.115.603)	(1.367.902)	(1.179.725)	(1.421.177)
Custo de terrenos	(237.841)	(159.336)	(247.728)	(173.502)
Custo de incorporação	(61.656)	(116.054)	(63.297)	(120.031)
Encargos financeiros capitalizados	(67.316)	(57.943)	(69.910)	(59.152)
Manutenção/garantia	(7.263)	(9.592)	(7.749)	(10.201)
Custo de imóveis no reconhecimento da provisão para distratos (Nota 4)	(1.992)	(23.829)	(2.305)	(23.829)
	(1.491.501)	(1.734.656)	(1.570.714)	(1.807.442)

Despesas com vendas:

Despesas com marketing de produto

Despesas com corretagem e comissão de vendas

Custo de vendas

Custo de repasse

Corretagem

Despesas com Customer Relationship Management (CRM)

Outras

Despesas gerais e administrativas:

Despesas com salários e encargos

Despesas com benefícios a empregados

Despesa com viagens e utilidades

Despesas com serviços prestados

Despesa com aluguéis e condomínios

Despesa com informática

Despesas com plano de opções de ações

Despesa com provisão de participação do lucro

Outras

Outras receitas/(despesas), líquidas:

Depreciação e amortização

Despesas com pagamento de demandas judiciais

Provisão para demandas judiciais

Outras

18. Resultado Financeiro

Receitas financeiras

Rendimento de aplicações financeiras

Outras receitas financeiras

Total de receitas financeiras (líquida de PIS/COFINS)

Despesas financeiras

Despesas bancárias

Despesa com cessão de crédito

Outras despesas financeiras

19. Empreendimentos em Construção - Informações e Compromissos: Resultado a

Apropriar de empreendimentos em construção:

Consolidado

Em construção

(i)