

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	5
Demonstração do Resultado Abrangente	6
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	7

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024	9
DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023	10
DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	11
Demonstração de Valor Adicionado	12

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	14
Balanço Patrimonial Passivo	15
Demonstração do Resultado	17
Demonstração do Resultado Abrangente	18
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	19

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024	21
DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023	22
DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	23
Demonstração de Valor Adicionado	24

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	26
---	----

Notas Explicativas	54
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	124
Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)	128
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	129
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	130

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Último Exercício Social 31/12/2024
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	51.018.519
Preferenciais	0
Total	51.018.519
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

#Error

#Error

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2024	Penúltimo Exercício 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 31/12/2022
1	Ativo Total	670.756	647.430	738.795
1.01	Ativo Circulante	93.679	109.201	167.360
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	35.105	34.549	29.708
1.01.03	Contas a Receber	25.105	33.409	54.735
1.01.03.01	Clientes	25.105	33.409	54.735
1.01.06	Tributos a Recuperar	3.782	3.215	2.550
1.01.07	Despesas Antecipadas	2.246	5.160	2.536
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	27.441	32.868	77.831
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	27.441	32.868	77.831
1.01.08.01.01	Imóveis a comercializar	16.942	13.107	65.319
1.01.08.01.02	Adiantamentos a fornecedores	4.525	10.039	2.201
1.01.08.01.03	Aplicações financeiras restritas	0	0	2.910
1.01.08.01.05	Outros ativos	5.974	9.722	7.401
1.02	Ativo Não Circulante	577.077	538.229	571.435
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	164.640	126.867	219.489
1.02.01.04	Contas a Receber	21.199	21.106	75.284
1.02.01.04.01	Clientes	21.199	20.978	72.508
1.02.01.04.03	Adiantamentos a fornecedores	0	128	2.776
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	136.430	88.797	103.663
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	7.011	16.964	40.542
1.02.01.10.03	Imóveis a comercializar	5.470	15.951	31.093
1.02.01.10.04	Depósitos judiciais	1.541	1.013	1.009
1.02.01.10.07	Aplicações financeiras restritas	0	0	8.440
1.02.02	Investimentos	374.386	377.611	325.649
1.02.03	Imobilizado	35.493	31.819	24.381
1.02.04	Intangível	2.558	1.932	1.916

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2024	Penúltimo Exercício 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 31/12/2022
2	Passivo Total	670.756	647.430	738.795
2.01	Passivo Circulante	72.023	154.806	154.576
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	9.135	7.481	10.025
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	9.135	7.481	10.025
2.01.02	Fornecedores	10.221	11.833	15.105
2.01.03	Obrigações Fiscais	3.747	3.975	7.472
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	3.747	3.975	7.472
2.01.03.01.02	Obrigações tributárias	3.747	3.975	7.472
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	1.573	99.245	103.501
2.01.05	Outras Obrigações	31.049	22.192	13.182
2.01.05.02	Outros	31.049	22.192	13.182
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	18.571	0	6.386
2.01.05.02.04	Contas a pagar	1.790	326	59
2.01.05.02.05	Obrigações por compra de imóveis	5.924	13.254	5.665
2.01.05.02.06	Adiantamento de clientes	42	7.930	60
2.01.05.02.07	Arrendamentos a pagar	4.722	682	1.012
2.01.06	Provisões	16.298	10.080	5.291
2.01.06.02	Outras Provisões	16.298	10.080	5.291
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	2.370	964	5.179
2.01.06.02.04	Provisão para Perda - Investimentos	13.928	9.116	112
2.02	Passivo Não Circulante	120.715	68.526	129.686
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	49.066	0	91.347
2.02.02	Outras Obrigações	62.686	61.769	29.537
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	61.653	60.310	5.107
2.02.02.02	Outros	1.033	1.459	24.430
2.02.02.02.03	Fornecedores	315	1.211	1.526
2.02.02.02.04	Obrigações por compra de imóveis	0	0	22.743
2.02.02.02.05	Arrendamentos a pagar	718	248	161

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2024	Penúltimo Exercício 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 31/12/2022
2.02.04	Provisões	8.963	6.757	8.802
2.02.04.02	Outras Provisões	8.963	6.757	8.802
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	3.348	2.251	2.826
2.02.04.02.04	Provisões para contingências	5.615	4.506	5.976
2.03	Patrimônio Líquido	478.018	424.098	454.533
2.03.01	Capital Social Realizado	275.500	275.500	275.500
2.03.04	Reservas de Lucros	202.518	148.598	179.033
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	202.518	148.598	179.033

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	134.524	243.641	265.973
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-103.392	-218.343	-240.561
3.03	Resultado Bruto	31.132	25.298	25.412
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	56.109	-29.199	24.529
3.04.01	Despesas com Vendas	-8.491	-13.778	-15.125
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-95.992	-79.578	-67.290
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	4.750	682	1.487
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	155.842	63.475	105.457
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	87.241	-3.901	49.941
3.06	Resultado Financeiro	-7.669	-23.107	-19.386
3.06.01	Receitas Financeiras	5.038	4.304	6.873
3.06.02	Despesas Financeiras	-12.707	-27.411	-26.259
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	79.572	-27.008	30.555
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-2.639	-4.772	-6.024
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	76.933	-31.780	24.531
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	76.933	-31.780	24.531
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	1,51	-0,62	0,48
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	1,51	-0,62	0,48

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
4.01	Lucro Líquido do Período	76.933	-31.780	24.531
4.03	Resultado Abrangente do Período	76.933	-31.780	24.531

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-51.329	21.581	-45.920
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-48.848	-61.634	-41.146
6.01.01.01	Lucro líquido (prejuízo) do exercício	76.932	-31.780	24.531
6.01.01.02	Depreciação	2.643	2.603	1.793
6.01.01.03	Amortização	1.143	948	470
6.01.01.04	Resultado na Alienação de Imobilizado	146	281	1.016
6.01.01.05	Constituição (reversão) de provisão para perdas judiciais	2.055	-605	53
6.01.01.06	Provisão para garantias	5.943	2.356	13.370
6.01.01.08	Encargos financeiros	11.534	26.129	23.078
6.01.01.09	Resultado de controladas reconhecido por equivalência patrimonial	-155.842	-63.475	-105.457
6.01.01.10	Provisão (reversão) PECLD	0	2.528	0
6.01.01.11	Provisão (reversão) ajuste a valor presente	-35	-619	0
6.01.01.12	Provisão (reversão) PECLD clientes	3.000	0	0
6.01.01.13	Provisão (reversão) PECLD outros ativos	2.261	0	0
6.01.01.15	Provisão para participação nos lucros e resultados	1.372	0	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	11.172	111.740	14.827
6.01.02.01	Contas a receber de clientes	-2.770	78.817	-16.964
6.01.02.02	Imóveis destinados à venda	17.700	76.254	48.787
6.01.02.03	Adiantamentos a fornecedores	5.642	-5.190	2.078
6.01.02.04	Outros ativos	1.487	-2.321	-4.764
6.01.02.05	Impostos a recuperar	-567	-665	-190
6.01.02.06	Despesas antecipadas	2.914	-2.624	215
6.01.02.07	Depósitos judiciais	-528	-4	-86
6.01.02.08	Fornecedores	-2.508	-3.587	4.945
6.01.02.09	Obrigações trabalhistas	282	-2.544	1.955
6.01.02.10	Obrigações tributárias	2.652	3.570	6.704
6.01.02.11	Contas a pagar	1.464	267	-546
6.01.02.12	Contingências pagas	-946	-865	-11

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
6.01.02.13	Realização de manutenção de imóveis	-3.440	-7.146	-6.285
6.01.02.14	Imposto de renda e contribuição social pagos	-2.880	-7.068	-4.829
6.01.02.15	Obrigações por compra e venda de imóveis	-7.330	-15.154	-16.182
6.01.03	Outros	-13.653	-28.525	-19.601
6.01.03.01	Juros pagos	-12.857	-28.525	-19.601
6.01.03.02	Juros pagos sobre arrendamentos	-796	0	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	98.449	81.751	-23.168
6.02.01	Aplicações Financeiras	0	11.350	-3.255
6.02.02	Aquisição de imobilizado	-18.552	-19.222	-14.073
6.02.03	Aquisição de intangível	-1.769	-1.074	-1.198
6.02.04	Valor de venda do Imobilizado	0	111	0
6.02.05	Lucros recebidos de controladas	57.093	53.566	49.655
6.02.06	Recursos remetidos a partes relacionadas	-46.290	15.196	8.902
6.02.07	Lucros recebidos de controladas	106.786	21.824	-63.199
6.02.08	Baixa de imobilizado	1.181	0	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-46.564	-98.491	34.555
6.03.01	Dividendos pagos	-4.442	-5.041	-3.997
6.03.02	Amortização de empréstimos e arrendamentos	-102.901	-94.737	-1.486
6.03.04	Empréstimos e Financiamentos captados	60.779	1.287	40.038
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	556	4.841	-34.533
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	34.549	29.708	64.241
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	35.105	34.549	29.708

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	275.500	0	4.251	144.347	0	424.098
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	275.500	0	4.251	144.347	0	424.098
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	50.072	0	53.919
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	0	0	76.933
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	50.072	0	-23.014
5.05.02.10	Distribuição de lucros acumulados	0	0	0	-4.742	0	-4.742
5.05.02.11	Dividendos mínimos estatutários	0	0	0	0	0	-18.272
5.05.02.13	Retenção de lucros	0	0	0	54.814	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	3.847	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	3.847	0	0	0
5.07	Saldos Finais	275.500	0	8.098	194.419	0	478.017

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	275.500	0	4.251	174.782	0	454.533
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	275.500	0	4.251	174.782	0	454.533
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	1.345	0	1.345
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	-2.800	0	-2.800
5.05.02.06	Distribuição de lucros acumulados	0	0	0	-2.800	0	-2.800
5.05.03	Reclassificações para o Resultado	0	0	0	4.145	0	4.145
5.05.03.02	Reversão de dividendos	0	0	0	4.145	0	4.145
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	-31.780	0	-31.780
5.06.04	Absorção de prejuízo	0	0	0	-31.780	0	-31.780
5.07	Saldos Finais	275.500	0	4.251	144.347	0	424.098

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	275.500	3.024	157.226	0	0	435.750
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	275.500	3.024	157.226	0	0	435.750
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	-2.872	0	-2.872
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-5.826	0	-5.826
5.04.08	Reversão provisão de dividendos	0	0	0	2.954	0	2.954
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	24.531	0	24.531
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	24.531	0	24.531
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	1.227	17.556	-21.659	0	-2.876
5.06.01	Constituição de Reservas	0	1.227	0	-1.227	0	0
5.06.04	Distribuição de lucros acumulados	0	0	-2.876	0	0	-2.876
5.06.05	Retenção de lucros	0	0	20.432	-20.432	0	0
5.07	Saldos Finais	275.500	4.251	174.782	0	0	454.533

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
7.01	Receitas	137.705	249.889	273.765
7.01.02	Outras Receitas	137.705	249.889	273.765
7.01.02.01	Incorporação, revenda de imóveis e serviços	137.309	248.117	272.453
7.01.02.02	Outras receitas	5.622	1.153	2.086
7.01.02.04	Ajuste a valor presente	35	619	-774
7.01.02.05	Perdas estimadas com créditos de liquidação duvidosa	-5.261	0	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-128.558	-242.153	-274.602
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-93.541	-205.121	-240.561
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-34.082	-36.599	-33.438
7.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	-935	-433	-603
7.03	Valor Adicionado Bruto	9.147	7.736	-837
7.04	Retenções	-3.785	-3.246	-2.263
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-3.785	-3.246	-2.263
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	5.362	4.490	-3.100
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	160.880	67.779	112.330
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	155.842	63.475	105.457
7.06.02	Receitas Financeiras	5.038	4.304	6.873
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	166.242	72.269	109.230
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	166.242	72.269	109.230
7.08.01	Pessoal	59.253	56.428	45.673
7.08.01.02	Benefícios	11.523	6.929	694
7.08.01.03	F.G.T.S.	2.776	2.231	2.125
7.08.01.04	Outros	44.954	47.268	42.854
7.08.01.04.01	Salários e encargos	44.954	47.268	34.879
7.08.01.04.02	Remuneração da administração	0	0	6.146
7.08.01.04.03	Participação dos empregados nos lucros	0	0	1.829
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	16.984	19.993	12.024
7.08.02.01	Federais	13.761	17.643	12.024

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
7.08.02.03	Municipais	3.223	2.350	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	13.072	27.628	27.002
7.08.03.02	Aluguéis	365	217	743
7.08.03.03	Outras	12.707	27.411	26.259
7.08.03.03.01	Despesas financeiras - incluem variações monetárias	12.707	27.411	26.259
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	76.933	-31.780	24.531
7.08.04.02	Dividendos	18.272	-1.345	6.946
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	58.661	-30.435	17.585

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2024	Penúltimo Exercício 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 31/12/2022
1	Ativo Total	828.875	757.229	951.856
1.01	Ativo Circulante	546.550	451.661	607.557
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	116.142	138.537	106.045
1.01.03	Contas a Receber	191.039	133.696	208.488
1.01.03.01	Clientes	191.039	133.696	208.488
1.01.06	Tributos a Recuperar	4.574	3.859	3.104
1.01.07	Despesas Antecipadas	16.038	26.870	21.441
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	218.757	148.699	268.479
1.01.08.03	Outros	218.757	148.699	268.479
1.01.08.03.01	Imóveis a comercializar	170.008	95.637	232.523
1.01.08.03.02	Adiantamentos a fornecedores	28.713	25.889	13.586
1.01.08.03.03	Outros ativos	20.036	27.173	19.460
1.01.08.03.05	Aplicações financeiras restritas	0	0	2.910
1.02	Ativo Não Circulante	282.325	305.568	344.299
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	236.318	262.613	308.793
1.02.01.04	Contas a Receber	166.016	105.959	143.671
1.02.01.04.01	Clientes	166.016	105.959	143.671
1.02.01.08	Despesas Antecipadas	1.127	0	0
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	4.954	4.975	941
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	64.221	151.679	164.181
1.02.01.10.03	Imóveis a comercializar	61.806	143.615	149.608
1.02.01.10.04	Depósitos judiciais	1.917	1.013	1.009
1.02.01.10.07	Aplicações financeiras restritas	0	0	8.440
1.02.01.10.10	Adiantamentos a fornecedores	498	7.051	5.124
1.02.02	Investimentos	57	644	644
1.02.03	Imobilizado	43.392	40.379	32.946
1.02.04	Intangível	2.558	1.932	1.916

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2024	Penúltimo Exercício 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 31/12/2022
2	Passivo Total	828.875	757.229	951.856
2.01	Passivo Circulante	200.064	268.103	266.113
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	14.882	12.007	13.914
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	14.882	12.007	13.914
2.01.02	Fornecedores	33.940	35.068	31.362
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	33.940	35.068	31.362
2.01.03	Obrigações Fiscais	19.231	17.860	20.786
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	19.231	17.860	20.786
2.01.03.01.02	Obrigações tributárias	19.231	17.860	20.786
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	45.950	99.245	103.501
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	45.950	0	0
2.01.04.02	Debêntures	0	99.245	103.501
2.01.05	Outras Obrigações	81.461	94.449	86.210
2.01.05.02	Outros	81.461	94.449	86.210
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	18.663	0	6.386
2.01.05.02.04	Contas a pagar	10.646	7.135	3.728
2.01.05.02.05	Obrigações por compra de imóveis	45.274	70.775	75.024
2.01.05.02.06	Adiantamento de Clientes	393	9.519	60
2.01.05.02.07	Arrendamento	5.671	1.040	1.012
2.01.05.02.08	Outras contas a pagar	814	5.980	0
2.01.06	Provisões	4.600	9.474	10.340
2.01.06.02	Outras Provisões	4.600	9.474	10.340
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	4.600	9.474	10.340
2.02	Passivo Não Circulante	145.415	59.309	189.994
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	63.546	0	91.347
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	63.546	0	161
2.02.01.02	Debêntures	0	0	91.186
2.02.02	Outras Obrigações	57.419	44.405	85.308

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2024	Penúltimo Exercício 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 31/12/2022
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	28.205	0	0
2.02.02.02	Outros	29.214	44.405	85.308
2.02.02.02.03	Fornecedores	2.572	3.518	3.114
2.02.02.02.04	Obrigações por compra de imóveis	15.976	33.052	82.033
2.02.02.02.05	Arrendamento	1.100	494	161
2.02.02.02.06	Outras contas a pagar	9.566	7.341	0
2.02.04	Provisões	24.450	14.904	13.339
2.02.04.02	Outras Provisões	24.450	14.904	13.339
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	18.835	10.398	7.363
2.02.04.02.04	Provisões para contingências	5.615	4.506	5.976
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	483.396	429.817	495.749
2.03.01	Capital Social Realizado	275.500	275.500	275.500
2.03.04	Reservas de Lucros	202.518	148.598	179.033
2.03.04.10	Reserva de lucros	202.518	148.598	179.033
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	5.378	5.719	41.216

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	904.674	957.923	832.356
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-661.914	-817.114	-641.309
3.03	Resultado Bruto	242.760	140.809	191.047
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-145.202	-138.218	-119.807
3.04.01	Despesas com Vendas	-54.141	-56.670	-53.253
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-97.646	-80.126	-68.071
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	6.585	-1.422	1.517
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	97.558	2.591	71.240
3.06	Resultado Financeiro	-127	-12.568	-11.671
3.06.01	Receitas Financeiras	14.838	16.022	15.526
3.06.02	Despesas Financeiras	-14.965	-28.590	-27.197
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	97.431	-9.977	59.569
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-20.251	-21.618	-20.033
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	77.180	-31.595	39.536
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	77.180	-31.595	39.536
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	76.933	-31.780	24.531
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	248	185	15.005
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	1,51	-0,62	0,48
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	1,51	-0,62	0,48

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	77.181	-31.595	39.536
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	77.181	-31.595	39.536
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	76.933	-31.780	24.531
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	248	185	15.005

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-38.128	183.411	-53.674
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	132.084	17.071	90.189
6.01.01.01	Lucro líquido (prejuízo) do exercício	77.181	-31.595	39.536
6.01.01.02	Depreciação	8.223	6.541	4.946
6.01.01.03	Amortização	1.143	948	470
6.01.01.04	Resultado na Alienação de Imobilizado	127	912	1.026
6.01.01.05	Constituição (reversão) de provisão para perdas judiciais	2.055	-605	53
6.01.01.06	Provisão para garantias	12.848	9.615	18.152
6.01.01.10	Encargos financeiros	15.856	27.490	26.006
6.01.01.12	Provisão (reversão) PECLD	3.902	3.003	0
6.01.01.13	Provisão (reversão) ajuste a valor presente	6.373	762	0
6.01.01.14	Provisão (reversão) PECLD outros ativos	3.004	0	0
6.01.01.17	Provisão para participação nos lucros e resultados	1.372	0	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-154.253	194.865	-124.262
6.01.02.01	Contas a receber de clientes	-136.801	118.198	-120.410
6.01.02.02	Imóveis destinados à venda	18.557	151.779	-50.624
6.01.02.03	Adiantamentos a fornecedores	3.729	-14.230	-4.122
6.01.02.04	Outros ativos	4.132	-7.713	-12.951
6.01.02.05	Impostos a recuperar	-715	-755	-275
6.01.02.06	Despesas antecipadas	9.705	-5.429	-6.300
6.01.02.07	Depósitos judiciais	-904	-4	-86
6.01.02.08	Fornecedores	-2.074	4.110	14.036
6.01.02.09	Obrigações trabalhistas	1.503	-1.907	3.448
6.01.02.10	Obrigações tributárias	18.410	18.642	20.547
6.01.02.11	Contas a pagar	570	16.728	1.997
6.01.02.12	Contingências pagas	-946	-865	-11
6.01.02.13	Realização de manutenção de imóveis	-9.285	-7.446	-6.285
6.01.02.15	Imposto de renda e contribuição social pagos	-17.039	-21.568	-13.557

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
6.01.02.17	Obrigações por compra e venda de imóveis	-43.095	-54.675	50.331
6.01.03	Outros	-15.959	-28.525	-19.601
6.01.03.01	Juros Pagos	-15.109	-28.525	-19.601
6.01.03.02	Juros pagos sobre arrendamentos	-850	0	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	4.690	-17.433	-19.357
6.02.01	Aplicações Financeiras	0	11.350	2.479
6.02.02	Aquisição de imobilizado	-23.634	-23.786	-20.285
6.02.03	Aquisição de intangível	-1.769	-1.074	-1.198
6.02.04	Valor de venda do Imobilizado	0	111	0
6.02.06	Lucros recebidos de controladas	588	0	0
6.02.07	Recursos remetidos a partes relacionadas	28.226	-4.034	-353
6.02.08	Baixa de imobilizado	1.279	0	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	11.043	-133.486	55.063
6.03.02	Dividendos pagos	-4.442	-6.597	-15.807
6.03.03	Amortização de empréstimos	-117.749	-94.990	-1.489
6.03.04	Aumento de capital por não controladores	-496	-34.127	32.322
6.03.05	Empréstimos e Financiamentos captados	133.730	2.228	40.037
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-22.395	32.492	-17.968
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	138.537	106.045	124.013
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	116.142	138.537	106.045

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	275.500	0	4.251	144.347	0	424.098	5.719	429.817
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	275.500	0	4.251	144.347	0	424.098	5.719	429.817
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	-496	-496
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	50.072	0	53.919	155	54.074
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	0	0	76.933	248	77.181
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	50.072	0	-23.014	-93	-23.107
5.05.02.10	Distribuição de lucros acumulados	0	0	0	-4.742	0	-4.742	0	-4.742
5.05.02.11	Dividendos mínimos estatutários	0	0	0	0	0	-18.272	-93	-18.365
5.05.02.13	Retenção de lucros	0	0	0	54.814	0	0	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	3.847	0	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	3.847	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	275.500	0	8.098	194.419	0	478.017	5.378	483.395

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	275.500	0	4.251	174.782	0	454.533	41.216	495.749
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	275.500	0	4.251	174.782	0	454.533	41.216	495.749
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	4.145	0	4.145	0	4.145
5.04.10	Reversão de dividendos	0	0	0	4.145	0	4.145	0	4.145
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-34.580	0	-34.580	-35.497	-70.077
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-31.780	0	-31.780	185	-31.595
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	-2.800	0	-2.800	-35.682	-38.482
5.05.02.06	Distribuição de lucros acumulados	0	0	0	-2.800	0	-2.800	0	-2.800
5.05.02.08	Transações com não controladores	0	0	0	0	0	0	-34.127	-34.127
5.05.02.09	Distribuição de lucros acumulados	0	0	0	0	0	0	-1.555	-1.555
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	275.500	0	4.251	144.347	0	424.098	5.719	429.817

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	275.500	3.024	157.226	0	0	435.750	7.455	443.205
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	275.500	3.024	157.226	0	0	435.750	7.455	443.205
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	-2.872	0	-2.872	32.322	29.450
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-5.826	0	-5.826	0	-5.826
5.04.08	Integralização de capital	0	0	0	0	0	0	34.322	34.322
5.04.09	Transações com não controladores	0	0	0	0	0	0	-2.000	-2.000
5.04.10	Reversão provisão de dividendos	0	0	0	2.954	0	2.954	0	2.954
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	24.531	0	24.531	15.005	39.536
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	24.531	0	24.531	15.005	39.536
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	18.783	0	-21.659	0	-2.876	-13.566	-16.442
5.06.01	Constituição de Reservas	0	1.227	0	-1.227	0	0	0	0
5.06.04	Distribuição de lucros acumulados	0	-2.876	0	0	0	-2.876	-13.566	-16.442
5.06.05	Retenção de lucros	0	20.432	0	-20.432	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	275.500	21.807	157.226	0	0	454.533	41.216	495.749

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
7.01	Receitas	927.759	978.940	852.955
7.01.02	Outras Receitas	934.666	978.940	852.955
7.01.02.01	Incorporação, revenda de imóveis e serviços	930.045	978.307	852.955
7.01.02.02	Outras receitas	10.995	1.395	2.118
7.01.02.04	Ajuste a valor presente	-6.374	-762	-2.118
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-6.907	0	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-683.732	-851.516	-709.914
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-606.917	-774.986	-641.309
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-75.880	-74.097	-68.002
7.02.04	Outros	-935	-2.433	-603
7.02.04.01	Perda de estoques	-935	-2.433	-603
7.03	Valor Adicionado Bruto	244.027	127.424	143.041
7.04	Retenções	-9.366	-7.596	-5.429
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-9.366	-7.596	-5.429
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	234.661	119.828	137.612
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	14.838	16.022	15.526
7.06.02	Receitas Financeiras	14.838	16.022	15.526
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	249.499	135.850	153.138
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	249.499	135.850	153.138
7.08.01	Pessoal	105.464	86.615	46.760
7.08.01.02	Benefícios	24.678	13.348	982
7.08.01.03	F.G.T.S.	4.946	2.350	2.344
7.08.01.04	Outros	75.840	70.917	43.434
7.08.01.04.01	Salários e encargos	75.840	70.917	35.459
7.08.01.04.02	Remuneração da administração	0	0	6.146
7.08.01.04.03	Participação dos empregados nos lucros	0	0	1.829
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	51.522	52.000	38.808
7.08.02.01	Federais	47.676	49.233	38.808

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
7.08.02.03	Municipais	3.846	2.767	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	15.332	28.830	28.034
7.08.03.02	Aluguéis	367	240	837
7.08.03.03	Outras	14.965	28.590	27.197
7.08.03.03.01	Despesas financeiras - incluem variações monetárias	14.965	28.590	27.197
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	77.181	-31.595	39.536
7.08.04.02	Dividendos	18.365	-1.345	6.946
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	58.568	-30.435	17.585
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	248	185	15.005

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS **4T24 & 2024**



EMCCAMP
Residencial



MG | RJ | SP

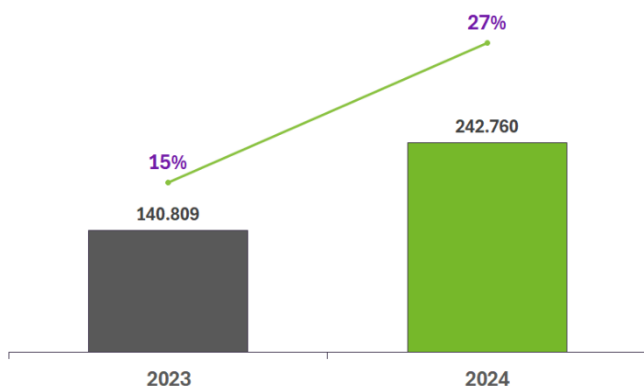
Divulgação de Resultados 4T24 & 2024

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

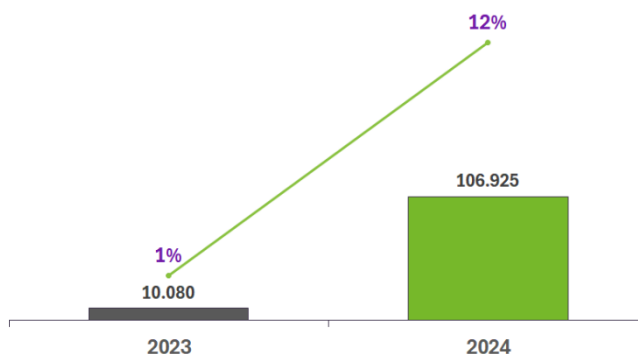
Belo Horizonte, 31 de março de 2025 – **A EMCCAMP Residencial** (“Companhia”) registrada na Categoria A na CVM, uma construtora e incorporadora com foco em habitação popular no Brasil, divulga seus resultados do quarto trimestre de 2024 (4T24) e do exercício social de 2024. As informações financeiras e operacionais, exceto onde indicado o contrário, estão apresentadas em Reais (R\$), seguem as normas contábeis internacionais (IFRS) e os princípios brasileiros de contabilidade aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil.

ECONÔMICO E FINANCEIROS

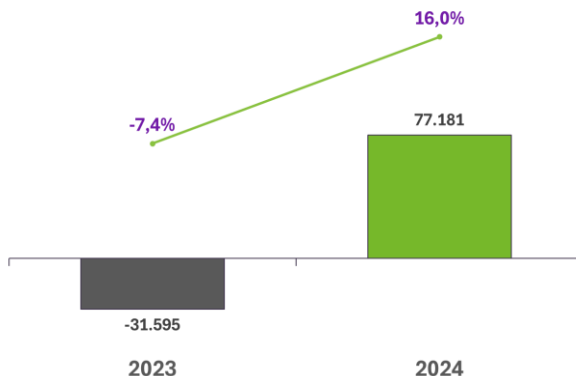
Lucro Bruto (R\$ mil) e Margem Bruta (%)



EBITDA (R\$ mil) e Margem EBITDA (%)

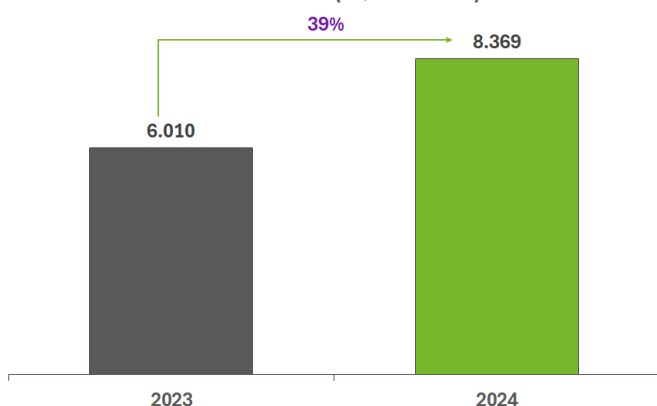


Lucro Líquido (R\$ mil) e ROE (%)

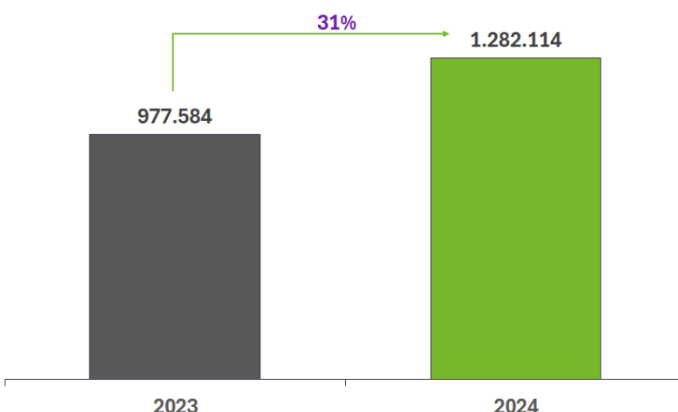


OPERACIONAIS

Banco de terrenos (R\$ milhões) 100%



Lançamentos (R\$ mil) 100%



Divulgação de Resultados 4T24 & 2024

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Destaques

ECONÔMICO E FINANCEIROS



Margem Bruta atingindo **27%** em 2024, com aumento de **12 p.p** comparado com 2023, ratificando o **turnaround** econômico conforme apresentado no planejamento estratégico da Companhia e divulgado desde o segundo trimestre de 2022;



Margem EBITDA de **R\$107 milhões**, representando **12%**, aumento de **11 p.p** comparado com 2023;



Lucro líquido de **R\$ 77 milhões** em 2024, representando um **ROE** (Return On Equity) de **16%**.

OPERACIONAIS



Recorde histórico de lançamentos, atingindo **R\$ 1,3 bilhões**¹, aumento de **31%** comparado com 2023;



Atingimos um Landbank de **R\$ 8,4 bilhões** e **27 mil unidades**, com **77%** dos produtos residenciais destinados ao Minha Casa Minha Vida.

¹:O pré-lançamento do loteamento Águas Residence ocorreu em dezembro de 2024, com início das vendas a partir de janeiro de 2025.

Divulgação de Resultados 4T24 & 2024

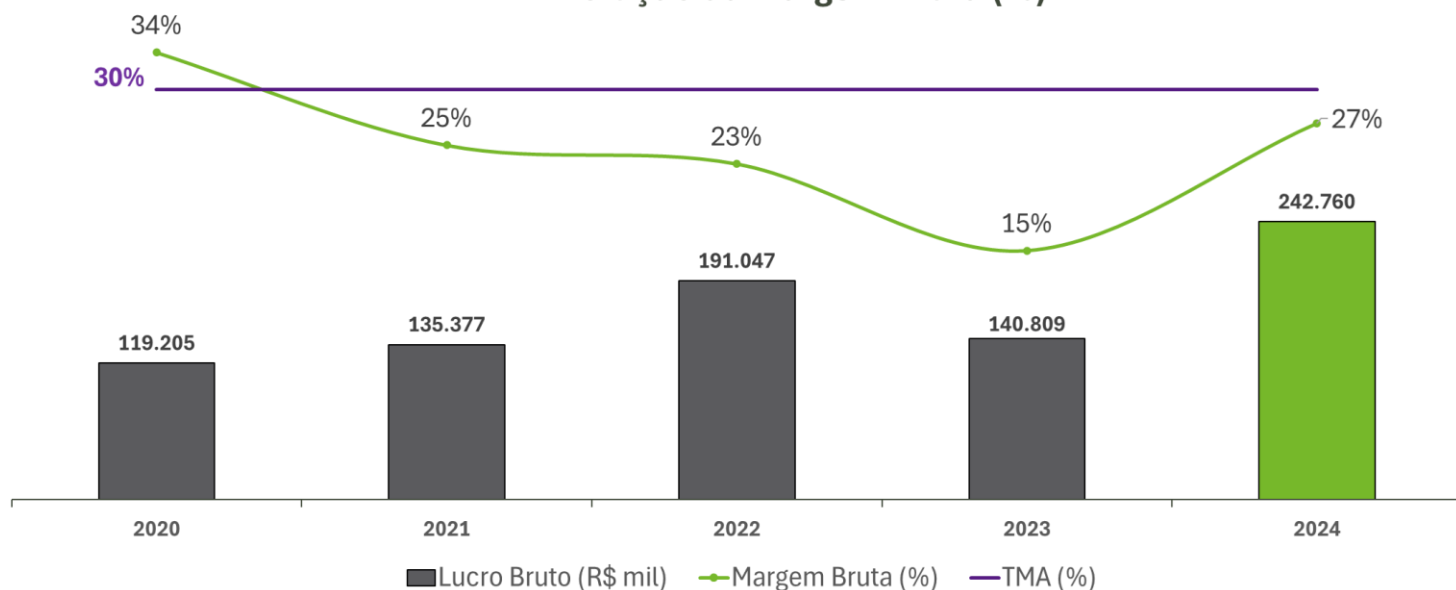
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Mensagem da Administração

Nosso negócio

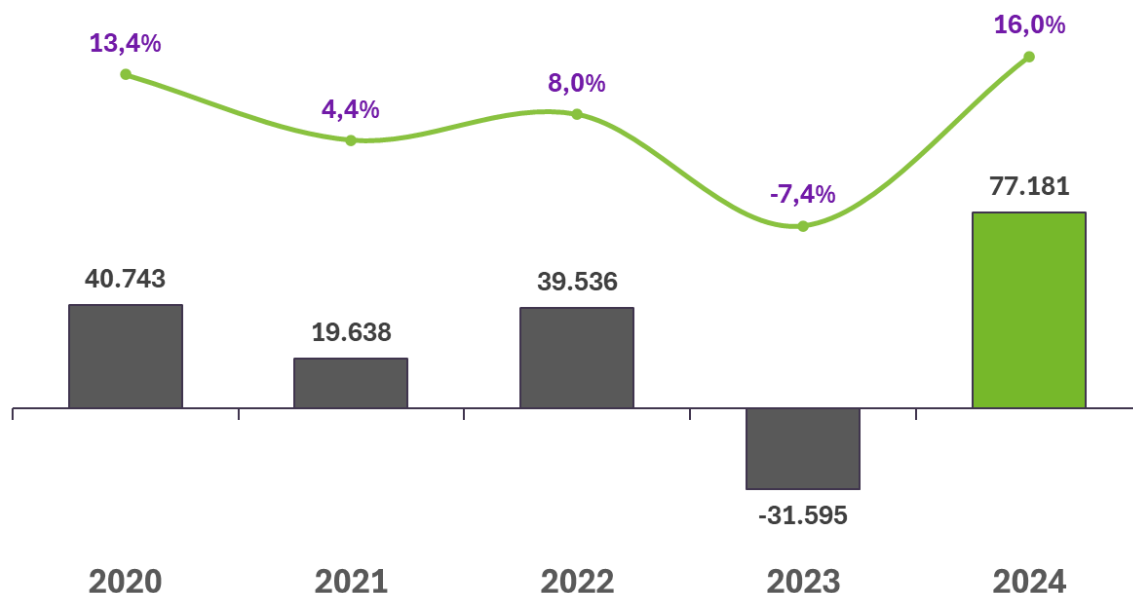
O ano de 2024 reafirmou a solidez e a consistência do desempenho positivo da Companhia, refletindo a eficácia das estratégias implementadas nos últimos anos. Com base no plano de *turnaround* econômico iniciado em 2022 e amplamente comunicado ao mercado, conseguimos manter uma margem bruta estável de **27%** ao longo do exercício de 2024.

Evolução da Margem Bruta (%)



Entre os destaques financeiros, em 2024 a Companhia atingiu um **ROE de 16%**. Indicador que consolida o turnaround econômico apresentado ao longo dos últimos trimestres.

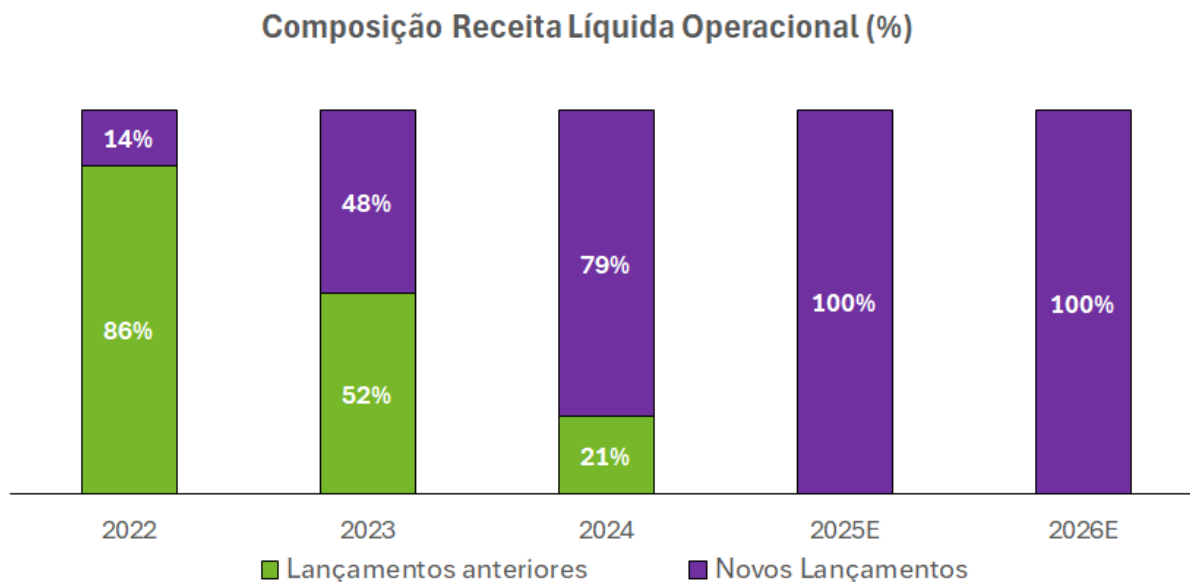
Lucro Líquido (R\$ mil) e ROE (%)



Divulgação de Resultados 4T24 & 2024

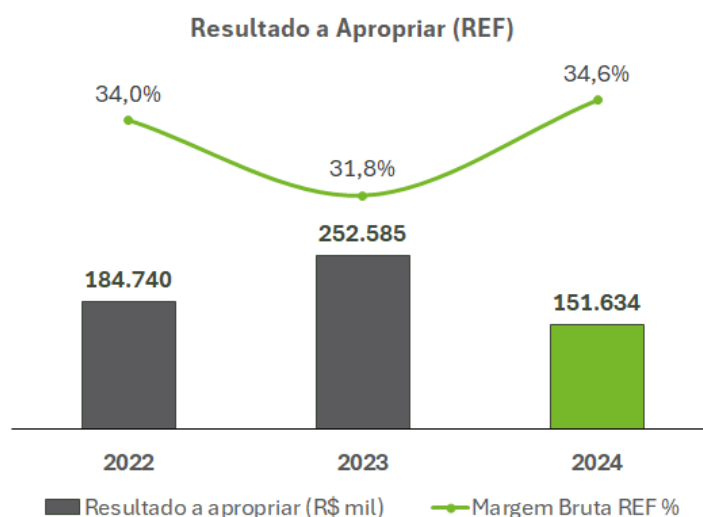
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Outro indicador importante de apresentar é a composição da Receita que se refletirá ao longo da Demonstração do Resultado do Exercício (DRE) durante os próximos anos, com 100% da receita resultante das safras lançadas após 2023, ou seja, consolidando o encerramento do ciclo das safras impactadas pela inflação e quebra da cadeia produtiva.



*Lançamentos anteriores, referente a safras até o final de 2022. Novos lançamentos, referente as safras a partir de 2023 em diante.

Nosso foco permanece na otimização do equilíbrio entre **velocidade de vendas (VSO)** e **margem bruta**, maximizando a rentabilidade e minimizando a exposição de caixa. Os empreendimentos lançados a partir de 2023 continuam apresentando uma performance robusta, alinhada à meta de atingir uma margem bruta mínima de 33%. A consistência dos resultados é corroborada pela evolução da margem REF, conforme evidenciado nos demonstrativos financeiros.



Do ponto de vista operacional, registramos um crescimento contínuo do nosso Landbank, que atingiu **R\$ 8 bilhões** no ano, englobando um portfólio de **27 mil unidades** com ticket médio de **R\$ 310 mil**. Mantemos uma posição estratégica sólida para futuros lançamentos, especialmente dentro **do programa Minha Casa Minha**

Divulgação de Resultados 4T24 & 2024

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Vida (MCMV) com **77%** dos empreendimentos residências, segmento que segue aquecido com forte demanda por produtos de qualidade.

O segmento

Os pilares essenciais para o desenvolvimento do nosso negócio seguem positivos. Entre eles identificamos melhoras no *funding*, renda e crédito. Em 2024, o **Conselho Curador do FGTS** aprovou o orçamento para os próximos 3 anos. Com um papel fundamental no financiamento habitacional, especialmente para a população de baixa renda. **A destinação de verbas para habitação em R\$ 126 bilhões anuais**, coopera para o desenvolvimento do nosso negócio, em linha com nosso objetivo de contribuir para a redução do déficit habitacional.

Ao longo de 2024 identificamos um **aumento do rendimento médio**¹ da população de **4,3%**, além da redução da **taxa de desemprego**¹ (**6,2%**), menor resultado ao longo dos últimos 5 anos, fatores fundamentais para o desenvolvimento do nosso negócio.

As recentes melhorias no programa MCMV, **como a ampliação do teto de financiamento, a redução das taxas de juros** e a inclusão de um maior número de famílias por meio da **revisão dos parâmetros de renda**, reforçam um ambiente favorável para os nossos empreendimentos. Além das iniciativas estaduais para criação dos programas complementares para habitação.

Os projetos de infraestrutura, como aprovação dos **novos Planos Diretor de São Paulo e Rio de Janeiro**, praças de atuação Companhia, focados na melhoria da mobilidade urbana, contribuem com nossa estratégia de desenvolvimento de produtos.

Apesar dos desafios mercadológicos em 2024, devido aos fatores macroeconômicos das políticas monetária, fiscal e cambial, que impactam diretamente na dinâmica do mercado devido à alta de Selic e juros, a Companhia segue estratégias bem definidas para mitigar riscos e garantir a rentabilidade e lucratividade do negócio. Com a taxa básica de juros ainda em níveis elevados e o consequente impacto na elevação dos preços, a Companhia adotou medidas preventivas desde o processo de viabilidade, custo de obra e estratégia de venda para evitar perda de margem bruta planejada. Além disso, estabeleceu **metas de indicadores de endividamento máximo** para proteger sua liquidez, assim como segue **diversificando suas fontes de financiamento** com **parcerias estratégicas** devido ao seu histórico e **rating corporativo**.

Como principal desafio para o segmento, a escassez de mão de obra qualificada tem se tornado um entrave crescente para o setor, no entanto, para enfrentar esse desafio, a **Companhia investe continuamente em treinamentos e capacitação profissional** através de parcerias com instituições de ensino para formação

Divulgação de Resultados 4T24 & 2024

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

técnica, como por exemplo a FIEMG e Sesi. Vale lembrar que a Companhia utiliza o **método construtivo de fôrmas metálicas** com menor necessidade de número colaboradores, reduzindo o impacto da escassez de mão de obra. Ao longo dos últimos anos, a Companhia segue atuando para implementação de novas tecnologias e processos com foco na busca pela otimização operacional com a utilização do **Lean Construction e BIM** (Building Information Modeling), padronizando, otimizando e reduzindo custo dos projetos.

Fonte: ¹ IBGE

Gestão e Eficiência Operacional

Os resultados positivos do ano de 2024 refletem a implementação de melhorias significativas na gestão e nos processos internos, incluindo:

- Revisão e otimização de processos desde a prospecção de terrenos até a entrega dos empreendimentos;
- Redução de custos operacionais por meio de ajustes em projetos e otimização de cronogramas;
- Criação de comitês integrados de Engenharia, Projetos, Qualidade, Assistência Técnica e Compras;
- Adoção da cultura “Ágil” e da metodologia “Lean Construction” na gestão das obras, promovendo maior integração entre equipes e eficiência operacional.
- Padronização dos revestimentos, com a criação de 3 classes de produtos: classe Lean (Faixa 2), Creative (Faixa 3), e Class (SBPE/Fora do programa). Além da padronização dos revestimentos, os itens, como áreas comuns, guarita entre outros foram padronizados.
- Criação do setor de produto: essencial na consolidação da diagramação, pesquisa de mercado e definição do produto.
- Criação do departamento de apoio ao empreiteiro: para melhor atender as demandas internas e externas dos empreiteiros parceiros.

Governança Corporativa e Estrutura de Capital

Reforçando nosso compromisso com governança e transparência, em 2024 a Companhia **registrou um marco importante em sua história ao concluir o processo de sucessão** com apoio de consultorias especializadas, consolidando avanços em gestão, governança e perenização do negócio. Foram aprovadas as seguintes nomeações pelo Conselho de Administração:

- **Presidente do Conselho de Administração: Sr. Régis Pinheiro de Campos;**
- **Vice-Presidente do Conselho de Administração: Sr. Eduardo Pinheiro;**

Divulgação de Resultados 4T24 & 2024

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

- **Diretor Presidente: Sr. Régis Guimarães Campos;**
- **Vice-Presidente Executivo: Sr. André de Sousa Lima Campos.**

Do ponto de vista financeiro, mantemos uma estrutura de capital robusta e baixa alavancagem. Em 2024, após amortização de **R\$ 75 milhões** em debêntures e captação de **R\$ 50 milhões** via Notas Comerciais, atingimos uma dívida líquida negativa de **(1,3%)** sobre o patrimônio líquido (**R\$ 6 milhões**). Esse resultado supera o benchmark de mercado, que considera saudável uma dívida líquida de até 30% do patrimônio líquido.

Em 2024 continuamos alinhados ao nosso planejamento estratégico 2021-2025, que visa:

- Expansão da margem bruta e líquida;
- Desenvolvimento de iniciativas ESG;
- Aperfeiçoamento da gestão e processos internos;
- Retenção e desenvolvimento de talentos;
- Estruturação interna para um futuro IPO;
- Ampliar serviços de atendimento ao cliente e satisfação na jornada de compra;
- Aprimorar comunicação interna;
- Diversificar o portfólio de produtos;
- Investir em pesquisa e inovação.

Ao longo de 2024, a Companhia trilhou as metas e indicadores atrelados ao objetivo estabelecidos em 2021. Em 2025, a Companhia segue com o processo de revisão e criação de um novo ciclo de planejamento estratégico para os próximos 5 anos.

Os avanços descritos até aqui são fruto do empenho, dedicação e profissionalismo de toda a equipe Emccamp. Agradecemos aos nossos colaboradores, clientes e parceiros pela confiança e compromisso, fundamentais para a construção de um futuro ainda mais sólido e promissor para a Companhia.

ESG

Ao longo de 2024, os temas de ESG foram amplamente abordados nos releases da Companhia, refletindo nosso compromisso contínuo com a melhoria de processos, resultados e impacto na sociedade. Como parte desse avanço, a Emccamp Residencial publicou seu segundo Relatório de Sustentabilidade, consolidando as principais iniciativas e conquistas do ano.

Divulgação de Resultados 4T24 & 2024

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Elaborado com o suporte de consultorias especializadas em ESG, o relatório segue as diretrizes do Global Reporting Initiative (GRI), garantindo transparência e alinhamento às melhores práticas internacionais. Para acessar o relatório completo, [clique aqui](#).

Iniciativas ESG

Sustentabilidade e Certificações

Em 2024 a Companhia realizou as atividades previstas em seu plano de desenvolvimento, após conquistar seu primeiro Selo Casa Azul + Caixa, no empreendimento Residencial Arbor Atlântica, localizado em Interlagos. Esta certificação e atividades realizadas refletem o compromisso com a eficiência energética, gestão hídrica e produção sustentável. Para a Companhia, reafirma o compromisso com seu propósito: "Contribuir representativamente para a realização do sonho da casa própria dos brasileiros, seguindo as melhores práticas de ESG".

Impacto Social

A Companhia segue comprometida com iniciativas sociais internas e externas que impactam positivamente seus colaboradores e a comunidade. Dentre as principais iniciativas, destacam-se:

- Moradia acessível: Facilita o acesso à casa própria para famílias de baixa renda, contribuindo para a redução do déficit habitacional.
- Localização premium: Focando além das moradias acessíveis, atuando em regiões que priorizam a logística com acesso a serviços e infraestrutura de qualidade para os futuros moradores.
- Geração de emprego: O setor de construção civil desempenha papel fundamental na criação de empregos, beneficiando trabalhadores de baixa renda.
- Investimentos em infraestrutura comunitária

Iniciativas Ambientais

A sustentabilidade é um pilar essencial da Emccamp, refletida em diversas iniciativas ambientais:

- Plano de Controle Ambiental (PCA): Implementado no início de cada obra, abrange controle de sedimentos, material particulado, efluentes sanitários e industriais, além de treinamentos ambientais.
- Certificações: Todos os projetos da Companhia possuem certificação ISO 9001 e PBQPH, garantindo qualidade e produtividade, com auditorias externas anuais.
- Nível de Desempenho Técnico (NDT): Certificação da Caixa Econômica Federal, assegurando padrões elevados de desempenho construtivo e ambientais.

Divulgação de Resultados 4T24 & 2024

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Governança Corporativa

A Companhia concluiu o processo de sucessão com apoio de consultorias especializadas, **consolidando avanços em gestão, governança e perenização do negócio**. Foram aprovadas as seguintes nomeações pelo Conselho de Administração:

- **Presidente do Conselho de Administração:** Sr. Régis Pinheiro de Campos;
- **Vice-Presidente do Conselho de Administração:** Sr. Eduardo Pinheiro;
- **Diretor Presidente:** Sr. Régis Guimarães Campos;
- **Vice-Presidente Executivo:** Sr. André de Sousa Lima Campos.

Rating Corporativo

Alinhada às melhores práticas de governança, a Emccamp realiza anualmente a avaliação de seu rating corporativo pela Standard and Poor's. No último relatório, divulgado em 26 de setembro de 2024, a S&P Global Ratings alterou a perspectiva do rating da Companhia de **estável para positivo**, reafirmando o rating de crédito de emissor 'brA+'.

A Companhia segue investindo na melhoria da gestão de riscos, com o suporte da área de Compliance e do Comitê de Auditoria e Riscos e Compliance (CARC). O processo de implantação de **auditoria interna** centralizada está concluído, alinhado às melhores práticas de gestão. Ademais, a Companhia conta com um Programa de Integridade e um canal independente para comunicação interna e externa.

Principais Indicadores

DESTAQUES OPERACIONAIS	4T24	3T24	4T23	Var. 4T24 x 3T24	Var. 4T24 x 4T23	2024	2023	Var. 2024 x 2023
Lançamentos								
VGv Lançamentos (R\$ mil)*	901.822*	0	243.230	-	270,8%	1.282.114*	977.584	31,2%
Número de Unidades*	1.672*	0	664	-	151,8%	2.654*	2.987	11,1%
Preço Médio de lançamento (R\$ mil)	539	0	366	-	47,2%	483	327	47,6%
Vendas Líquidas								
Vendas Líquidas (R\$ mil)	68.481	149.730	299.581	54,3%	77,1%	525.968	1.183.266	55,5%
Número de Unidades	153	388	911	60,6%	83,2%	1.385	3.937	64,8%
Preço Médio de vendas Líquidas (R\$ mil)	448	386	329	16,0%	36,1%	380	301	26,4%
Banco de Terrenos								
Banco de Terrenos total (R\$ milhões)	8.369	8.036	6.010	4,1%	39,3%	8.369	6.010	39,3%
Número de Unidades	26.990	26.030	19.479	3,7%	38,6%	26.990	19.479	38,6%
Preço Médio por Unidade (R\$ mil)	310	309	309	0,4%	0,5%	310	309	0,5%
Duração do Landbank (anos)	6,5	12,9	6,1	49,4%	6,2%	6,5	6,1	6,2%
Produção								
VGv em construção (R\$ milhões)	2.642	2.589	2.739	2,0%	3,5%	2.642	2.739	3,5%
VGv unidades concluídas (R\$ mil)	140.690	42.880	587.605	228,1%	76,1%	461.804	887.065	47,9%

*O pré-lançamento do loteamento Águas Residence ocorreu em dezembro de 2024, com início das vendas a partir de janeiro de 2025.

Divulgação de Resultados 4T24 & 2024

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

INDICADORES FINANCEIROS	4T24	3T24	4T23	Var. 4T24 x 3T24	Var. 4T24 x 4T23	2024	2023	Var. 2024 x 2023
Receita Líquida (R\$ mil)	178.396	254.130	233.792	29,8%	23,7%	904.674	957.923	5,6%
Margem Bruta (%)	28,9%	23,4%	3,3%	5,5 p.p.	25,5 p.p.	26,8%	14,7%	12,1 p.p.
EBITDA (R\$ mil)	20.945	20.453	(24.522)	2,4%	185,4%	106.925	10.080	960,8%
Margem EBITDA (%)	11,7%	8,0%	(10,5%)	3,7 p.p.	22,2 p.p.	11,8%	1,1%	10,8 p.p.
Lucro Líquido (R\$ mil)	15.148	12.315	(32.295)	23,0%	146,9%	77.181	(31.596)	344,3%
Margem Líquida %	8,5%	4,8%	(13,8%)	3,6 p.p.	22,3 p.p.	8,5%	(3,3%)	11,8 p.p.
Patrimônio Líquido (R\$ mil)	483.396	486.418	429.817	0,6%	12,5%	483.396	429.817	12,5%
ROE (%)	3,1%	2,5%	(7,5%)	0,2 p.p.	1,4 p.p.	16,0%	(7,4%)	23,3 p.p.
Receita Bruta de Vendas a apropriar (R\$ mil)	438.750	523.749	794.639	16,2%	44,8%	438.750	794.639	44,8%
(-) Custo de Unidades Vendidas a apropriar (R\$ mil)	(287.116)	(337.318)	(542.054)	14,9%	47,0%	(287.116)	(542.054)	47,0%
Resultado a Apropriar (R\$ mil)	151.634	186.431	252.585	18,7%	40,0%	151.634	252.585	40,0%
Margem Resultados a Apropriar %	34,6%	35,6%	31,8%	1,0 p.p.	2,8 p.p.	34,6%	31,8%	2,8 p.p.
Dívida Líquida (R\$ mil)	(6.646)	(51.128)	(39.292)	87,0%	83,1%	(6.646)	(39.292)	83,1%
Total do Patrimônio Líquido (R\$ mil)	483.396	486.418	429.817	0,6%	12,5%	483.396	429.817	12,5%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido (%)	(1,4%)	(10,5%)	(9,1%)	9,1 p.p.	7,8 p.p.	(1,4%)	(9,1%)	7,8 p.p.

Lançamentos

Ao longo do ano de 2024 a Companhia **consolidou seu pipeline de lançamentos**, otimizando o processo de vendas para garantir alta qualidade e velocidade na execução dos projetos. Após revisão do *pipeline* de lançamentos, com os últimos lançamentos concentrados no quarto trimestre de 2024, a Companhia teve a oportunidade de reavaliar as tendências de mercado **para maior eficiência e distribuição dos lançamentos 2025** entre os 4 trimestres do ano.

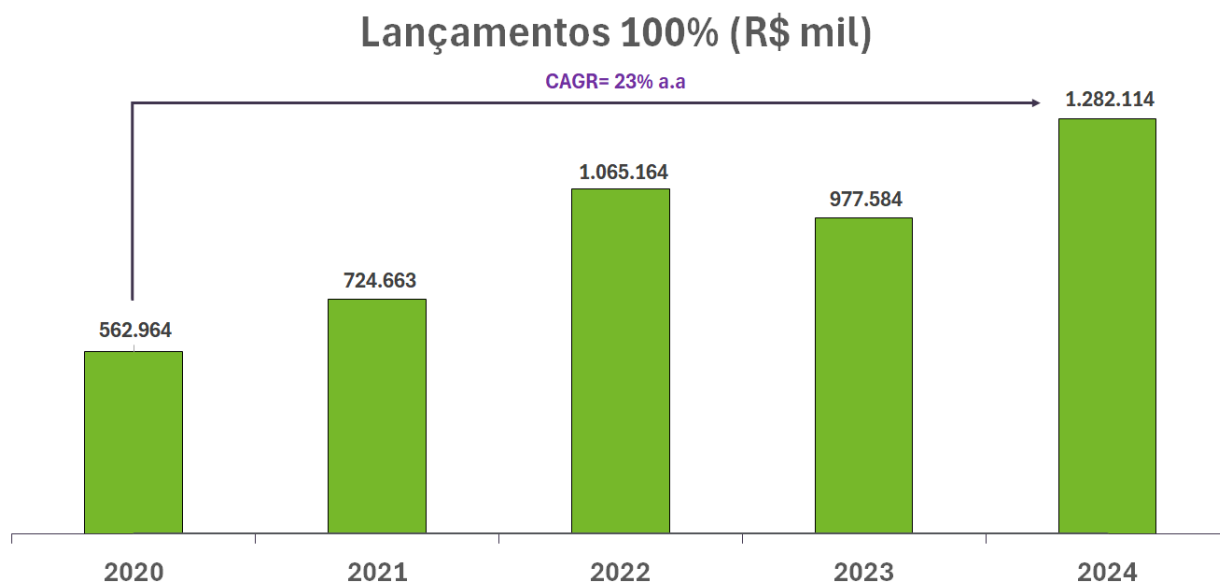
Lançamentos	4T24	3T24	4T23	Var. 4T24 x 3T24	Var. 4T24 x 4T23	2024	2023	Var. 2024 x 2023
VGV Lançamentos (R\$ mil)	901.822*	0	243.230	-	270,8%	1.282.114*	977.584	31,2%
Número de Unidades	1.672*	0	664	-	151,8%	2.654*	2.987	11,1%
Preço Médio por Unidade (R\$ mil)	539	0	366	-	47,2%	483	327	47,6%
% Participação Companhia	63%	0%	100%	-	37,2 p.p.	74%	100%	26,1 p.p.

*O pré-lançamento do loteamento Águas Residence ocorreu em dezembro de 2024, com início das vendas a partir de janeiro de 2025.

Consolidamos o ano de 2024 com **R\$ 1.282 bilhões** em lançamentos, **recorde histórico de maior volume de lançamentos em VGV em um exercício**. No 4T24 conforme planejamento e pipeline aprovado, a Companhia lançou 5 projetos, compostos por unidades residências (3) e loteamentos (2) representando um VGV de **R\$ 902 milhões**. Entre os lançamentos realizados em no 4T24, iniciamos parcerias de sucesso, que representam **37% do VGV lançado no 4T24**.

Divulgação de Resultados 4T24 & 2024

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



O CAGR (Compound Annual Growth Rate) é a taxa de crescimento anual composta.

Composição lançamentos realizados em 2024

 Porto Carioca III Rio de Janeiro - RJ VGV: R\$ 139 Milhões Unidades: 368 Lançamento: Mar/24	 Altus Vila Prudente São Paulo - SP VGV: R\$ 126 Milhões Unidades: 430 Lançamento: Mai/24	 Porto Carioca IV Rio de Janeiro - RJ VGV: R\$ 116 Milhões Unidades: 184 Lançamento: Jun/24	 Ocean side Rio de Janeiro - RJ VGV: R\$ 186 Milhões Unidades: 412 Lançamento: Out/24 Participação Cia: 50%
 Loteamento Veredas do ouro Pedro Leopoldo - MG VGV: R\$ 77 Milhões Unidades: 354 Lançamento: Out/24 Participação Cia: 68%	 Loteamento Águas Residence I Nova Lima - MG VGV: R\$ 544 Milhões Unidades: 430 Lançamento: Dez/24 Participação Cia: 60%	 Lagoinha Rio de Janeiro - RJ VGV: R\$ 37 Milhões Unidades: 192 Lançamento: Dez/24 <i>*Imagem ilustrativa</i>	 Jordelino Belo Horizonte - MG VGV: R\$ 58 Milhões Unidades: 284 Lançamento: Dez/24 <i>*Imagem ilustrativa</i>

*O pré-lançamento do loteamento Águas Residence ocorreu em dezembro de 2024, com início das vendas em janeiro de 2025.

Divulgação de Resultados 4T24 & 2024

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

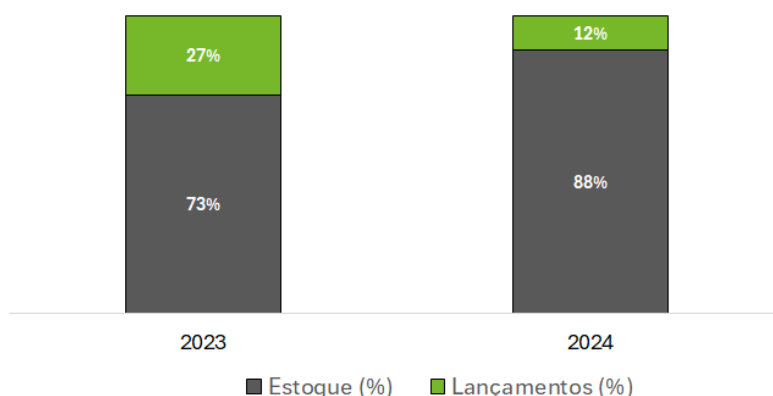
Vendas Líquidas Contratadas

A Companhia encerrou o **2024** com **R\$525 milhões** em **vendas líquidas contratadas**. Conforme apresentado ao longo dos últimos trimestres, com o cronograma **de lançamentos focado no último trimestre do ano**, o impacto é percebido diretamente no número das vendas. Em complemento, vale ressaltar que o impacto positivo da estratégia da Companhia com seu **mix de produtos**, resultando em aumento no preço médio por unidade.

Vendas Líquidas Contratadas	4T24	3T24	4T23	Var. 4T24 x 3T24	Var. 4T24 x 4T23	2024	2023	Var. 2024 x 2023
VGV Vendas Líquida - 100% (R\$ mil)	68.481	149.730	299.581	54,3%	77,1%	525.968	1.183.266	55,5%
Número de Unidades	153	388	911	60,6%	83,2%	1.385	3.937	64,8%
Preço Médio por Unidade (R\$ mil)	448	386	329	16,0%	36,1%	380	301	26,4%
% Participação Companhia	80%	100%	100%	19,6 p.p.	19,6 p.p.	97%	99%	1,4 p.p.

Com o cronograma **de lançamentos focado no último trimestre do ano**, o impacto é percebido diretamente no número das vendas, sendo representativo o % vendas dos estoques já lançados em trimestres anteriores.

Composição Vendas Líquidas (%)



Banco de Terrenos

O grande destaque do ano de 2024 foram as novas captações. Encerramos o 2024 com um Landbank de **R\$ 8,4 bi**, um aumento de **35%** em comparação ao 2023. Com destaque para os produtos enquadrados no programa Minha Casa Minha Vida representando **77% do Landbank residencial**.

Divulgação de Resultados 4T24 & 2024

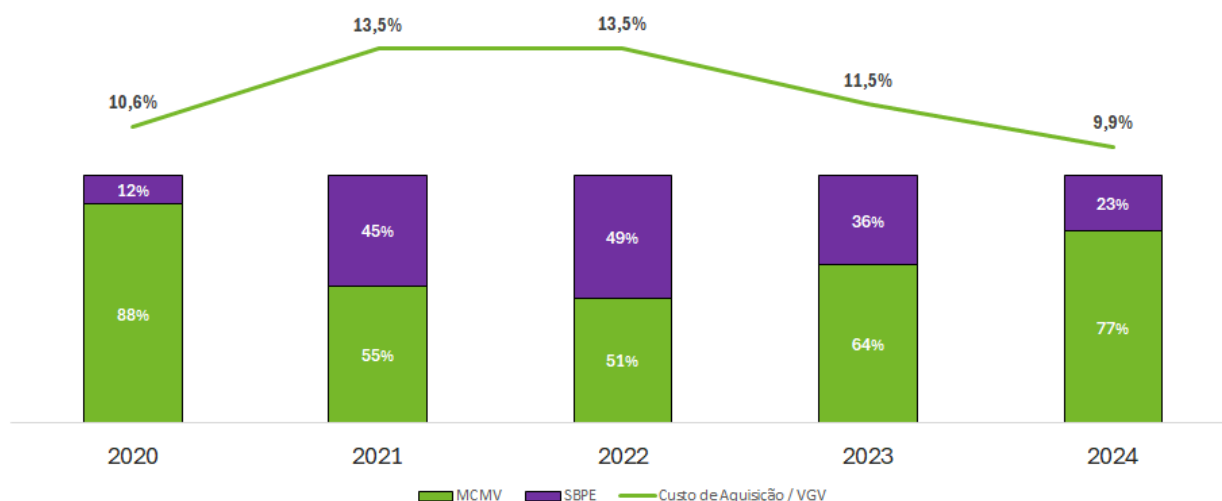
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Banco de Terrenos	4T24	3T24	4T23	Var. 4T24 x 3T24	Var. 4T24 x 4T23	2024	2023	Var. 2024 x 2023
VGV Total -100 % (R\$ milhões)	8.369	8.036	6.010	4,1%	39,3%	8.369	6.010	39,3%
Número de Unidades	26.990	26.030	19.479	3,7%	38,6%	26.990	19.479	38,6%
Preço Médio por Unidade (R\$ mil)	310	309	309	0,4%	0,5%	310	309	0,5%
Duração do Landbank (anos)	6,5	12,9	6,1	49,4%	6,2%	6,5	6,1	6,2%
% Participação Companhia	94%	90%	93%	4,0 p.p.	2,3 p.p.	91%	93%	1,9 p.p.
Residencial - 100% VGV (R\$ milhõe	7.831	7.324	5.018	6,9%	56,1%	7.831	5.018	56,1%
Número de Unidades	25.823	24.292	16.176	6,3%	59,6%	25.823	16.176	59,6%
Preço Médio por Unidade (R\$ mil)	303	301	310	0,6%	2,2%	303	310	2,2%
% Participação Companhia	93%	92%	95%	0,5 p.p.	3,1 p.p.	93%	95%	2,6 p.p.
Loteamento - 100% VGV (R\$ milhõe	538	712	992	24,4%	45,7%	538	992	45,7%
Número de Unidades	1.167	1.738	3.303	32,9%	64,7%	1.167	3.303	64,7%
Preço Médio por Unidade (R\$ mil)	461	410	300	12,6%	53,6%	461	300	53,6%
% Participação Companhia	61%	70%	79%	9,6 p.p.	8,4 p.p.	61%	79%	18,0 p.p.

Duração do Landbank = Lançamentos últimos 12 meses/Landbank atual

Além das novas captações, focamos na evolução da forma de aquisição e direcionamento dos novos produtos. A estratégia de aquisições segue gerando resultados positivos, além da captação de terrenos em localização premium, a Companhia conseguiu apresentar uma melhora em seu **custo de captação** ao longo dos últimos anos, indicador fundamental para margens positivas.

Evolução Composição Landbank e % Custo de Aquisição/VGV

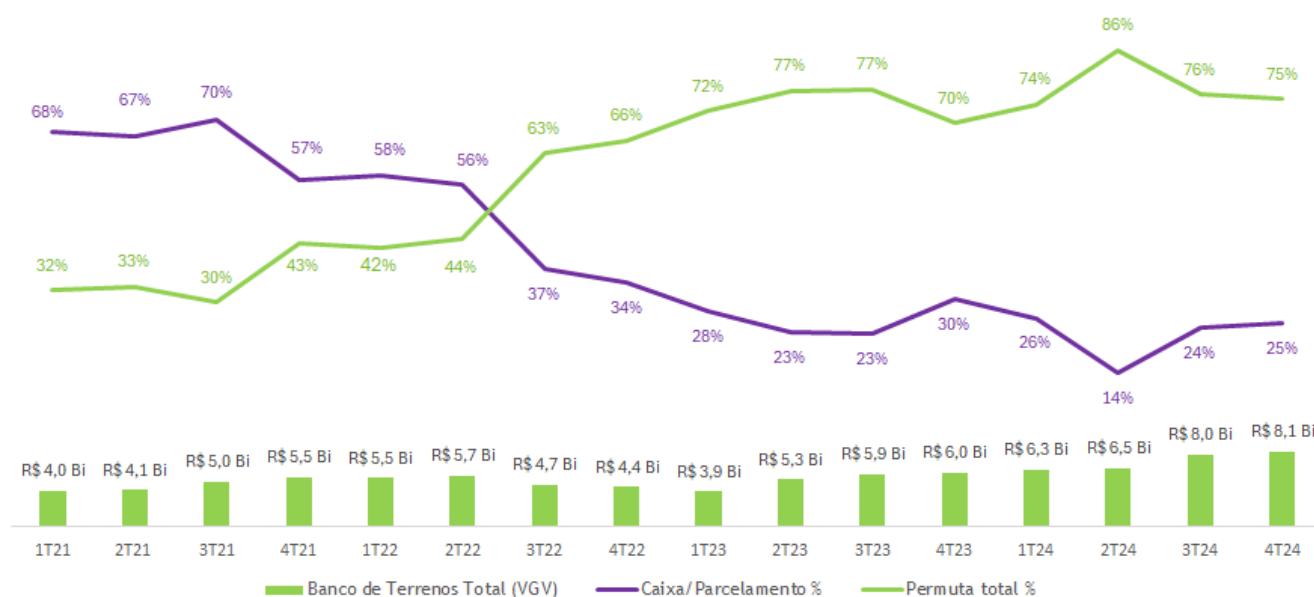


Divulgação de Resultados 4T24 & 2024

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

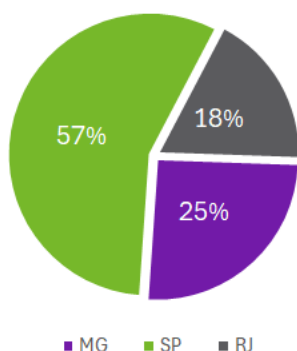
Além das novas captações, focamos na evolução da forma de aquisição. A estratégia de aquisições via permuta segue alinhada com a gestão de eficiente do caixa da Companhia, uma vez que através da permuta, a Companhia **reduz sua exposição de caixa**.

Evolução Forma de Aquisição do Landbank Emccamp

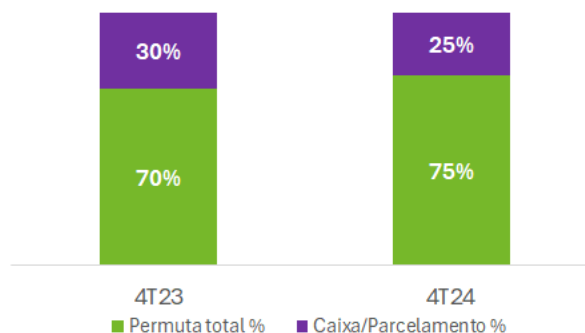
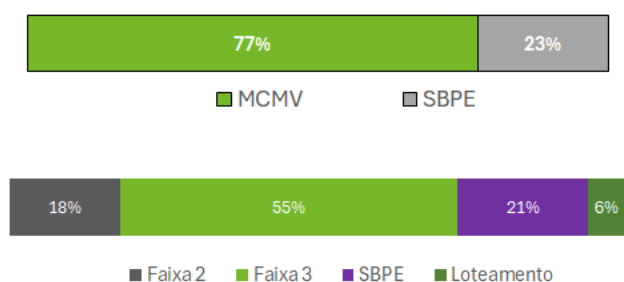
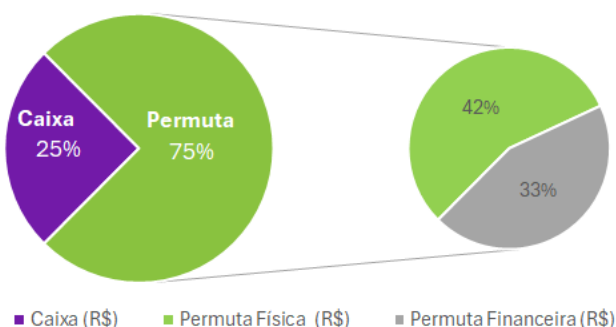


Composição Landbank 4T24

Distribuição Geográfica Landbank total



Forma de aquisição Landbank



Divulgação de Resultados 4T24 & 2024

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Produção

Em Construção	4T24	3T24	4T23	Var. 4T24 x 3T24	Var. 4T24 x 4T23	2024	2023	Var. 2024 x 2023
VGv em construção (R\$ milhões) ¹	2.642	2.589	2.739	2,0%	3,5%	2.642	2.739	3,5%
Número de projetos	15	15	19	0,0%	21,1%	15	19	21,1%
Unidades em construção ¹	8.204	8.216	8.892	0,1%	7,7%	8.204	8.892	7,7%

¹ Inclui unidades lançadas e modulares

Encerramos 2024 com a marca de **R\$ 2,6 bilhões** representado por **8 mil** unidades sendo produzidas simultaneamente, reforçando nossa capacidade de produção e gestão de canteiros de forma eficiente.

Concluídas	4T24	3T24	4T23	Var. 4T24 x 3T24	Var. 4T24 x 4T23	2024	2023	Var. 2024 x 2023
VGv unidades concluídas (R\$ mil)	140.690	42.880	587.605	228,1%	76,1%	461.804	887.065	47,9%
Número de unidades concluídas	512	86	2.704	495,3%	81,1%	1.582	4.415	64,2%

¹ Inclui unidades lançadas e modulares

Seguimos evoluindo fortemente na entrega de nossos empreendimentos. Encerramos 2024 com **1.582 unidades** concluídas, com **VGv** de **R\$ 462 milhões**. Seguimos trabalhando com as iniciativas de governança implementadas que nos permitiram retomar a nossa excelência na linha de produção, com **redução dos prazos de entrega**, importante componente para garantia das nossas margens.

Acompanhe nosso processo de entrega de chaves de cada projeto em nosso canal do *youtube*, clique no *link* para acompanhar a entrega do “[Residencial Green Village](#)”, assim como o feedback de nossos clientes.

VSO

Em 2024, devido a concentração dos lançamentos no último trimestre, a **VSO** foi **fortemente impactada**. Com os lançamentos concentrados, ficamos com pouco tempo disponível para venda dos produtos dentro do trimestre. No acumulado dos **últimos 12 meses atingimos uma VSO 29%**. A Companhia segue trabalhando com a distribuição de seus lançamentos ao longo do ano para apresentar novamente sua velocidade de vendas, compatível com seu histórico, **reforçando a assertividade de seus produtos, processo de lançamentos e vendas**.

VSO %	4T24	3T24	4T23	Var. 4T24 x 3T24	Var. 4T24 x 4T23	2024	2023	Var. 2024 x 2023
Vendas Líquidas 100%	68.481	149.730	299.581	54,3%	77,1%	525.968	1.183.266	55,5%
(=) VSO Trimestral (%)	5%	26%	38%	21,0 p.p.	32,9 p.p.	29%	71%	41,4 p.p.
(=) VSO LTM (%)	29%	64%	71%	34,8 p.p.	41,4 p.p.	29%	71%	41,4 p.p.

Divulgação de Resultados 4T24 & 2024
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

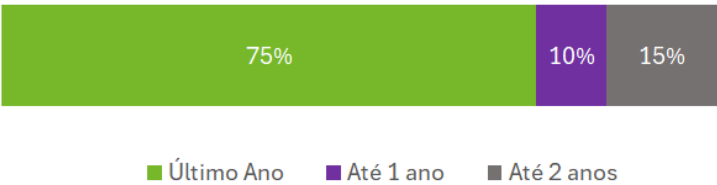
Estoque

Encerramos o 2024 com um estoque total de **R\$ 1,2 bilhão**, conforme apresentado anteriormente, os estoques foram fortemente impactados pelos lançamentos no último trimestre.

Estoque a Valor de Mercado	4T24	3T24	4T23	Var. 4T24 x 3T24	Var. 4T24 x 4T23	2024	2023	Var. 2024 x 2023
Em andamento 100% (R\$ mil)	1.262.082	421.967	487.066	199,1%	159,1%	1.262.082	487.066	159,1%
% Em andamento	100%	100%	100%	0 p.p.	0 p.p.	100%	100%	0 p.p.
Concluído (R\$ mil)	-	-	-	-	-	-	-	-
% Concluído	0%	0%	0%	-	-	0%	0%	-
Total (R\$ mil)	1.262.082	421.967	487.066	199,1%	159,1%	1.262.082	487.066	159,1%

Estoque por ano de lançamento (VGV - 100%)

Como destaque, seguimos com **100%** do estoque representados por unidades em construção, **sendo 75% com menos de um ano desde o seu lançamento**, níveis saudáveis para continuar entregando valor para Companhia.



Repassse

Em 2024 realizamos um repasse total de **1.152 unidades**, com VGV de **R\$ 401 milhões**. Números que confirmam a assertividade dos lançamentos e vendas, assim como o processo interno da Companhia de **realizar o repasse de forma eficiente**.

Repassse	4T24	3T24	4T23	Var. 4T24 x 3T24	Var. 4T24 x 4T23	2024	2023	Var. 2024 x 2023
VGV (R\$ mil)								
VGV Repasse (R\$ mil) ¹	31.307	181.643	118.388	82,8%	73,6%	401.467	1.074.844	62,6%
Unidades Repassadas ¹	164	445	333	63,1%	50,8%	1.152	3.793	69,6%

1 Inclui repasse dentro do programa MCMV e SFH

Divulgação de Resultados 4T24 & 2024

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Desempenho Financeiro

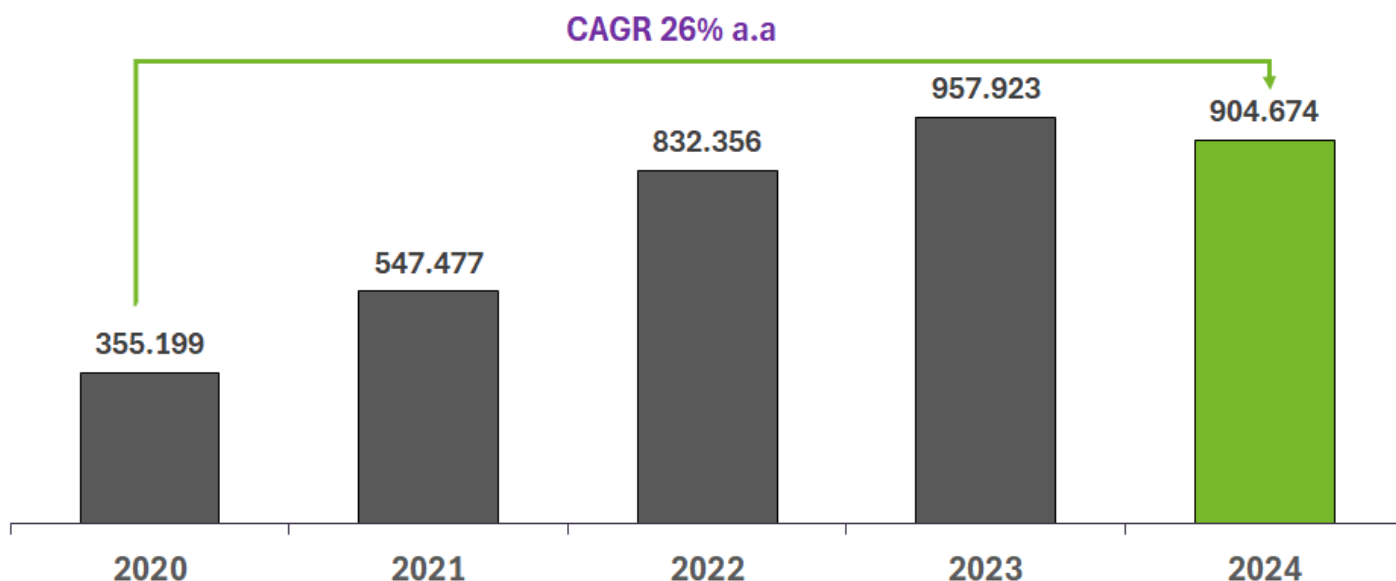
Receita Operacional Líquida

A Receita Operacional Bruta de 2024 atingiu **R\$930 milhões**, se mantendo em linha com o resultado de 2023. A Companhia vem apresentando uma constância importante em seus resultados, conforme previsto em seu planejamento estratégico.

Receita Operacional Líquida (R\$ mil)	4T24	3T24	4T23	Var. 4T24 x 3T24	Var. 4T24 x 4T23	2024	2023	Var. 2024 x 2023
Receita Operacional Bruta	184.418	261.023	238.913	29,3%	22,8%	930.045	978.307	4,9%
(-) Deduções	(6.022)	(6.893)	(5.121)	12,6%	17,6%	(25.371)	(20.384)	24,5%
Receita Operacional Líquida	178.396	254.130	233.792	29,8%	23,7%	904.674	957.923	5,6%

Ao longo dos últimos 5 anos, a Companhia apresentou um crescimento ao ano acumulado expressivo de **26%**, com um crescimento sustentável de sua operação.

Receita Operacional Líquida (R\$ mil)



O CAGR (Compound Annual Growth Rate) é a taxa de crescimento anual composta.

Lucro Bruto

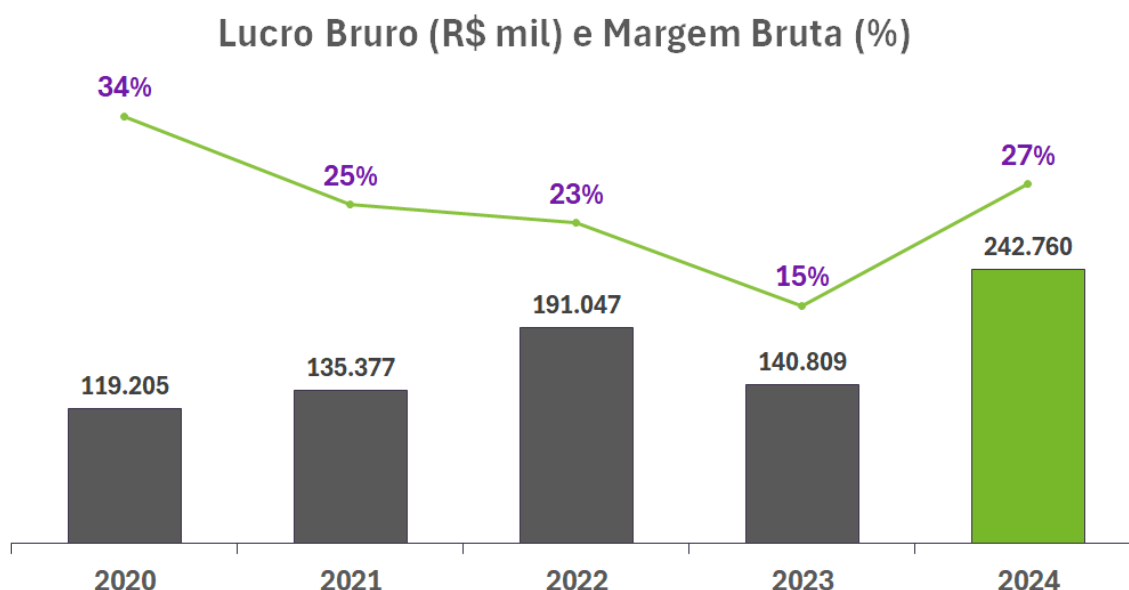
Em 2024 a Companhia atingiu um Lucro Bruto acumulado de **R\$ 243 milhões**, representando uma **margem bruta de 26,8%**. Ao compararmos com o 2023, podemos identificar uma clara evolução em sua margem bruta, representado por um aumento de **12 p.p.** O resultado consolida a trajetória de **turnaround econômico** e crescimento sustentável.

Divulgação de Resultados 4T24 & 2024

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Lucro Bruto (R\$ mil)	4T24	3T24	4T23	Var. 4T24 x 3T24	Var. 4T24 x 4T23	2024	2023	Var. 2024 x 2023
Receita Operacional Líquida	178.396	254.130	233.792	29,8%	23,7%	904.674	957.923	5,6%
(-) Custo dos Serviços Prestados	(126.902)	(194.723)	(226.008)	34,8%	43,9%	(661.914)	(817.114)	19,0%
Lucro Bruto	51.494	59.407	7.784	13,3%	561,5%	242.760	140.808	72,4%
Margem Bruta (%)	28,9%	23,4%	3,3%	5,5 p.p.	25,5 p.p.	26,8%	14,7%	12,1 p.p.
(-) Encargos financeiros	586	391	0	49,9%	-	1.100	0	-
Lucro Bruto Ajustado*	52.080	59.798	7.784	12,9%	569,1%	243.860	140.809	73,2%
Margem Bruta Ajustada (%)	29,2%	23,5%	3,3%	0,2 p.p.	7,8 p.p.	27,0%	14,7%	0,8 p.p.

*Excluindo os efeitos dos pagamento de juros capitalizados



Conforme apresentamos anteriormente, **após a apresentação do turnaround** econômico no primeiro trimestre, a Companhia mantém os resultados positivos ao longo dos últimos trimestre, consolidando o alinhamento do planejamento estratégico. As melhorias implementadas na gestão da Companhia, garantem a recomposição da margem bruta dentro da TMA (Taxa Mínima de Atratividade).

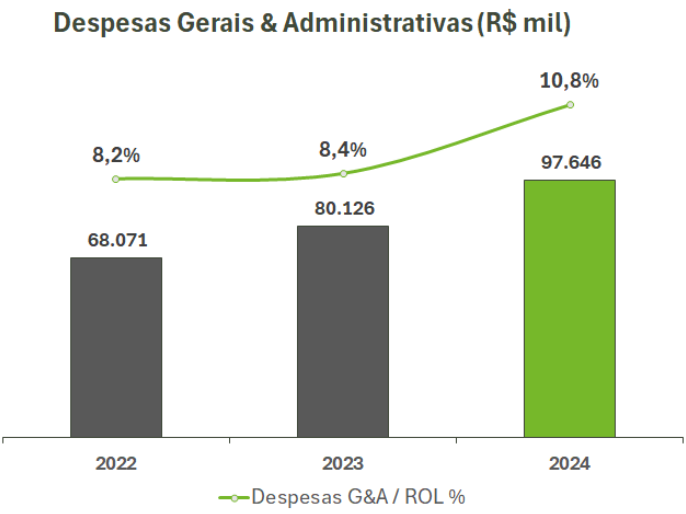
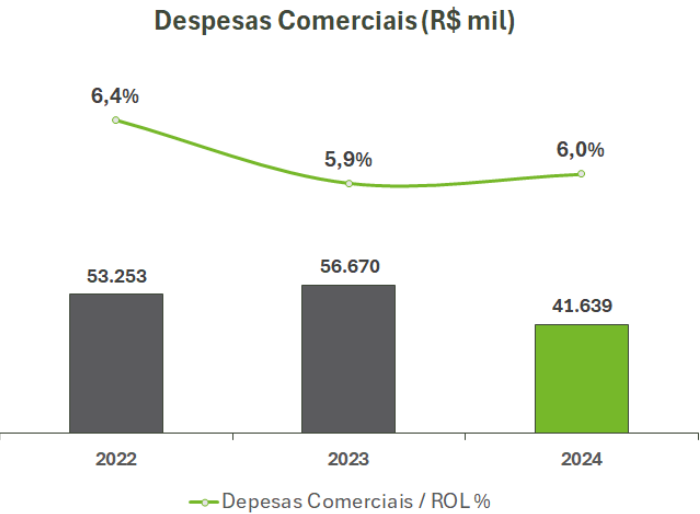
Despesas Comerciais e Administrativas

Em 2024 na relação **G&A/ROL**, segue em **10,8%** e o indicador de **Despesas Comerciais / ROL** encerrou os 2024 em **6%**. A Companhia segue trabalhando para melhor adequar os indicadores ao padrão de mercado. O avanço na evolução do ROL ao longo dos próximos anos e a manutenção das despesas operacionais, resultará % referente a ROL compatíveis com o segmento.

Divulgação de Resultados 4T24 & 2024

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Despesas (R\$ mil)	4T24	3T24	4T23	Var. 4T24 x 3T24	Var. 4T24 x 4T23	2024	2023	Var. 2024 x 2023
Despesas/Receitas Operacionais	(32.778)	(41.646)	(33.886)	21,3%	3,3%	(145.202)	(138.218)	5,1%
%Despesas/Receitas Operacionais sobre ROL	18,4%	16,4%	14,5%	2,0 p.p.	3,9 p.p.	16,1%	14,4%	1,6 p.p.
(-) Despesas Comerciais	(12.500)	(15.005)	(11.497)	16,7%	8,7%	(54.139)	(56.670)	4,5%
% Despesas Comerciais sobre ROL	7,0%	5,9%	4,9%	1,1 p.p.	2,1 p.p.	6,0%	5,9%	0,1 p.p.
(-) Despesas G&A	(28.090)	(25.316)	(21.762)	11,0%	29,1%	(97.646)	(80.126)	21,9%
% G&A sobre ROL	15,7%	10,0%	9,3%	5,8 p.p.	6,4 p.p.	10,8%	8,4%	2,4 p.p.
(-) Outras Receitas e Despesas	7.812	(51)	(627)	15417,6%	1345,9%	6.586	(1.422)	563,2%
% Outras receitas e despesas sobre ROL	(4,4%)	0,0%	0,3%	4,4 p.p.	4,6 p.p.	(0,7%)	0,1%	0,9 p.p.



EBITDA

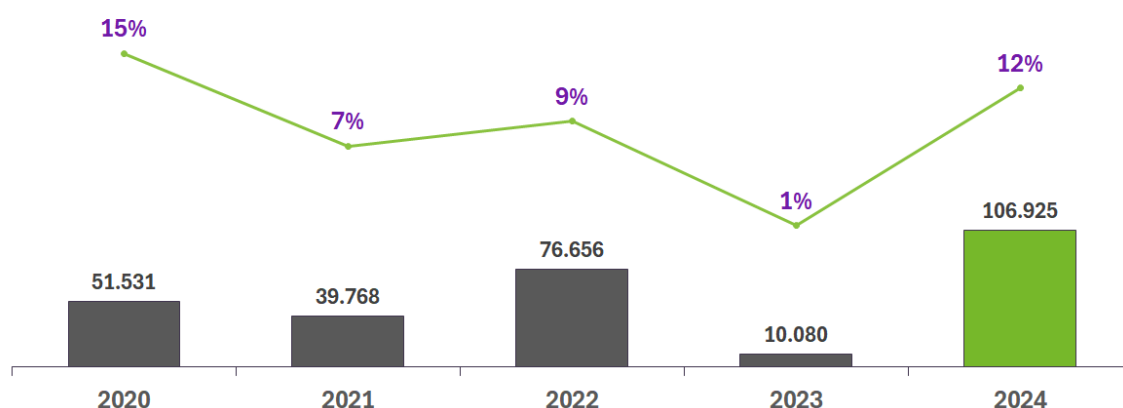
Em 2024 o EBITDA atingiu **R\$ 107 milhões**, com uma **margem EBITDA de 12%**. Fruto das estratégias realizadas pela Companhia e sua eficiência operacional. Ao comparar com 2023, obteve um avanço de **10.8 p.p.** demonstrando o **turnaround econômico a partir da melhora de sua Margem Bruta**.

EBITDA (R\$ mil)	4T24	3T24	4T23	Var. 4T24 x 3T24	Var. 4T24 x 4T23	2024	2023	Var. 2024 x 2023
Lucro antes do resultado financeiro	18.716	17.761	(26.102)	5,4%	171,7%	97.559	2.591	3665,3%
(+) Depreciação e amortização	2.229	2.692	1.580	17,2%	41,1%	9.366	7.489	25,1%
EBITDA	20.945	20.453	(24.522)	2,4%	185,4%	106.925	10.080	960,8%
Margem EBITDA	11,74%	8,05%	(10,5%)	0,5 p.p.	2,1 p.p.	11,82%	1,05%	10,8 p.p.
(+) custos com encargos de financiamentos	586	391	0	49,9%	-	1.100	0	-
EBITDA Ajustado	21.531	20.844	(24.522)	3,3%	187,8%	108.025	10.080	971,7%
Margem EBITDA Ajustado	12,07%	8,20%	(10,5%)	0,5 p.p.	2,2 p.p.	11,94%	1,05%	10,9 p.p.

Divulgação de Resultados 4T24 & 2024

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

EBITDA (R\$ mil) e Margem EBITDA (%)

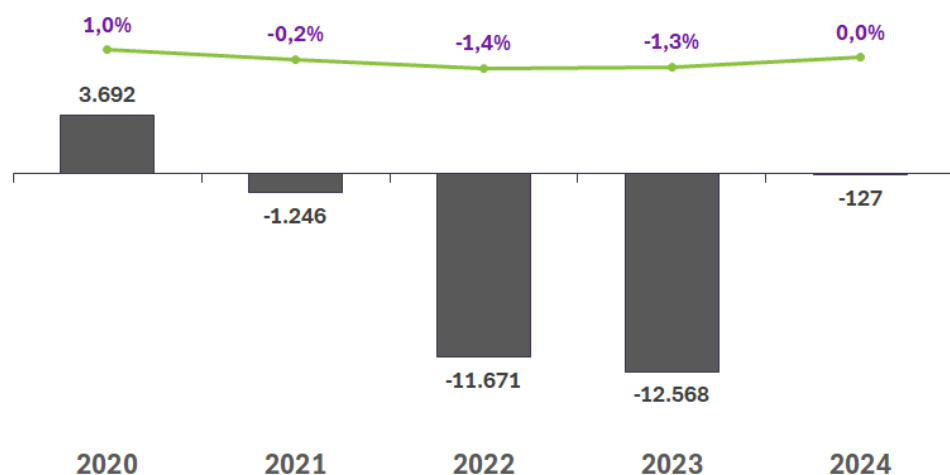


Resultado Financeiro

Após o início das amortizações dos empréstimos e financiamentos em 2023, a Companhia alcançou uma dívida líquida negativa, reduzindo de forma expressiva suas despesas financeiras ao longo dos períodos. Em 2024, com sua nova estrutura, os resultados financeiros estão em linha com as projeções.

Resultado Financeiro (R\$ mil)	4T24	3T24	4T23	Var. 4T24 x 3T24	Var. 4T24 x 4T23	2024	2023	Var. 2024 x 2023
Receitas Financeiras	3.956	3.928	3.622	0,7%	9,2%	14.838	16.022	7,4%
(-) Despesas Financeiras	(3.455)	(3.946)	(4.498)	12,4%	23,2%	(14.965)	(28.590)	47,7%
Resultado Financeiro	501	(18)	(876)	2885,6%	157,2%	(127)	(12.568)	99,0%

Resultado Financeiro (R\$ mil) e Resultado Financeiro/ROL (%)



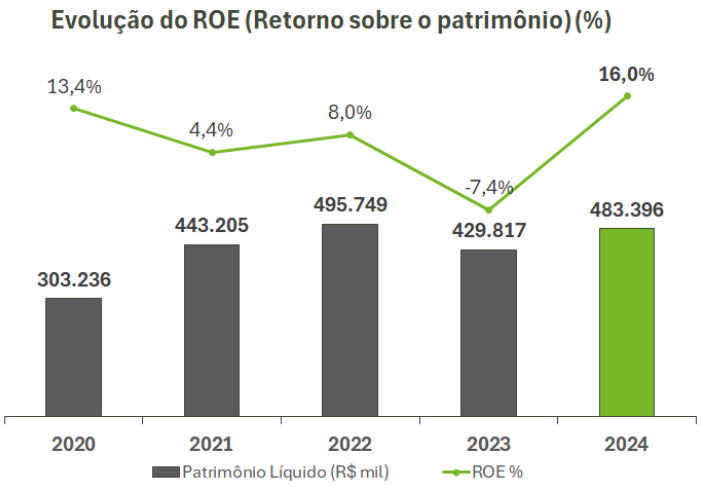
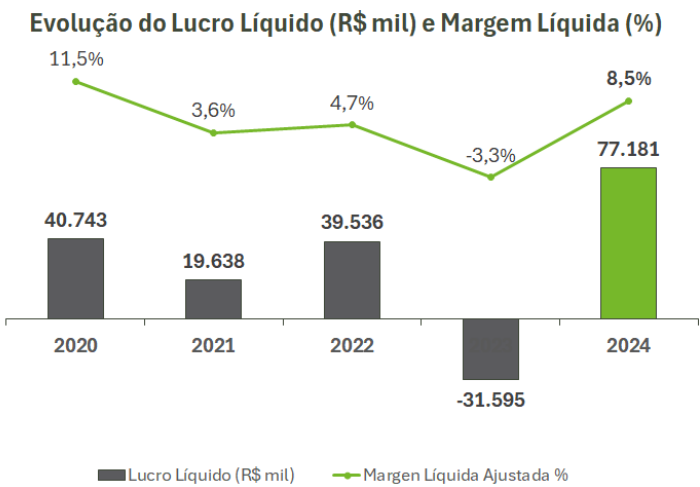
Lucro Líquido

A Companhia encerrou 2024 com um lucro líquido de **R\$ 77 milhões**, representando uma **margem líquida de 8,5%**. A recomposição da margem bruta reflete em resultados positivos ao longo das linhas da DRE (Demonstrações de Resultados Exercício).

Divulgação de Resultados 4T24 & 2024
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Lucro Líquido (R\$ mil)	4T24	3T24	4T23	Var. 4T24 x 3T24	Var. 4T24 x 4T23	2024	2023	Var. 2024 x 2023
Lucro Antes de IR e CSLL	19.217	17.743	(26.978)	8,3%	171,2%	97.432	(9.977)	1076,6%
(-) IRPJ e CSLL	(4.069)	(5.428)	(5.317)	25,0%	23,5%	(20.251)	(21.618)	6,3%
Lucro Líquido	15.148	12.315	(32.295)	23,0%	146,9%	77.181	(31.595)	344,3%
Margem Líquida (%)	8,5%	4,8%	(13,8%)	3,6 p.p.	22,3 p.p.	8,5%	(3,3%)	11,8 p.p.

Com a recomposição positiva da margem bruta, qual se desdobra em resultados positivos na margem líquida, a Companhia alcançou um retorno sobre patrimônio (ROE) de **16%**.



Endividamento

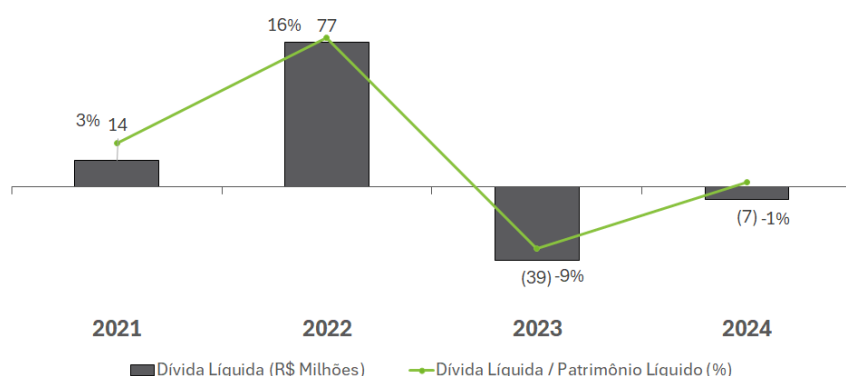
Endividamento (R\$ mil)	4T24	3T24	4T23	Var. 4T24 x 3T24	Var. 4T24 x 4T23	2024	2023	Var. 2024 x 2023
Dívida Bruta	109.496	103.291	99.245	6,0%	10,3%	109.496	99.245	10,3%
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(116.142)	(154.419)	(138.537)	24,8%	16,2%	(116.142)	(138.537)	16,2%
Dívida Líquida	(6.646)	(51.128)	(39.292)	87,0%	83,1%	(6.646)	(39.292)	83,1%
Patrimônio Líquido Consolidado	483.396	486.418	429.817	0,6%	12,5%	483.396	429.817	12,5%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	(1,4%)	(10,5%)	(9,1%)	9,1 p.p.	7,8 p.p.	(1,4%)	(9,1%)	7,8 p.p.
Grau de Alavancagem [DL / (DL + PL)]	(1,4%)	(11,7%)	(10,1%)	10,4 p.p.	8,7 p.p.	(1,4%)	(10,1%)	8,7 p.p.
EBITDA	20.945	20.453	(24.522)	2,4%	185,4%	106.925	10.080	960,8%
Dívida Líquida / EBITDA	-0,32x	-2,50x	1,60x	2,2 xx.	1,9 x	-0,06x	-3,90x	1,0 x
Dívida Líquida (ex. financiamento a construção)	(56.001)	(102.587)	(138.421)	45,4%	59,5%	(56.001)	(138.421)	59,5%
Dívida Líquida (ex. financiamento) / PL	(11,6%)	(21,1%)	(32,2%)	9,5 p.p.	20,6 p.p.	(11,6%)	(32,2%)	20,6 p.p.

A posição de caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras encerrou o 2024 em **R\$ 116 milhões**. O índice de alavancagem medido pela **dívida líquida em relação ao patrimônio líquido consolidado** encerrou o ano em **(1,3%)**, ou seja, a Companhia passou de tomadora para investidora de seus recursos financeiros **desde o terceiro trimestre de 2023**. Considerando o cronograma de amortização do nosso endividamento, seguimos confiantes **em nossa estrutura de capital com baixa alavancagem para atingirmos resultados positivos**.

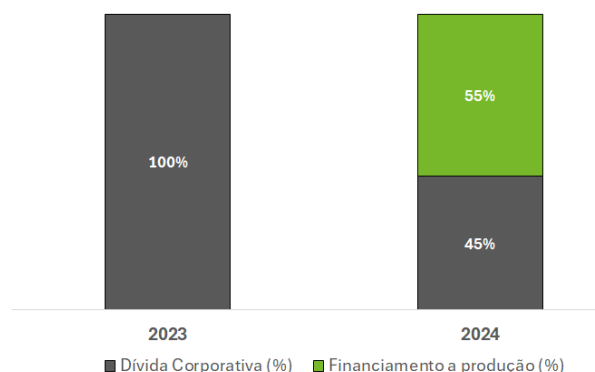
Divulgação de Resultados 4T24 & 2024

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Evolução do Endividamento (%)



Abertura por tipo de empréstimo (%)



Composição Endividamento (R\$ mil)	2024	% composição	Custo de captação
Dívida Corporativa	49.355	45%	CDI + 1,75% a.a
Financiamento à construção (Associativo)	45.661	42%	TR + 8,30% - 10,30% a.a
Financiamento à construção (SBPE)	14.480	13%	TR + 9,50 % a.a
Dívida Bruta	109.496	100%	

Resultado a apropriar (REF)

Resultado a Apropriar (REF)	4T24	3T24	4T23	Var. 4T24 x 3T24	Var. 4T24 x 4T23	2024	2023	Var. 2024 x 2023
Receita de vendas a apropriar (R\$ mil)	438.750	523.749	794.639	16,2%	44,8%	438.750	794.639	44,8%
(-) Custo a incorrer de unidades vendidas (R\$ mil)	(287.116)	(337.318)	(542.054)	14,9%	47,0%	(287.116)	(542.054)	47,0%
Resultado a apropriar (R\$ mil)	151.634	186.431	252.585	18,7%	40,0%	151.634	252.585	40,0%
Margem Bruta REF %	34,6%	35,6%	31,8%	1,0 p.p.	2,8 p.p.	34,6%	31,8%	2,77 p.p.

O Resultado de vendas de imóveis a apropriar não reconhecidos nas informações financeiras trimestrais atingiu **R\$ 152 milhões**. A Margem Bruta do Resultado a Apropriar apresentou uma manutenção, seguindo em linha com o esperado pela Companhia atingindo o patamar em **34,6%**.

Resumo Demonstração Fluxo de Caixa (DFC)

Com a nova estrutura de capital estabelecida pela Companhia e seu projeto de expansão em andamento, em 2024 o caixa encerrou dentro do planejado.

DFC (R\$ mil)	4T24	3T24	4T23	Var. 4T24 x 3T24	Var. 4T24 x 4T23	2024	2023	Var. 2024 x 2023
Caixa No início do período	138.537	138.537	106.045	0,0%	30,6%	138.537	106.045	30,6%
Caixa - atividades operacionais	(38.128)	45.155	183.411	184,4%	120,8%	(38.128)	183.411	120,8%
Caixa - atividades de investimentos	4.690	(34.467)	(17.433)	113,6%	126,9%	4.690	(17.433)	126,9%
Caixa - atividades de financiamentos	11.043	5.194	(133.486)	112,6%	108,3%	11.043	(133.486)	108,3%
Geração de Caixa	(22.395)	15.882	32.492	241,0%	168,9%	(22.395)	32.492	168,9%
Caixa No final do período	116.142	154.419	138.537	24,8%	16,2%	116.142	138.537	16,2%

Divulgação de Resultados 4T24 & 2024
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Demonstrativo de Resultados

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS (R\$ mil)	4T24	3T24	4T23	Var. 4T24 x 3T24	Var. 4T24 x 4T23	2024	2023	Var. 2024 x 2023
Receita Operacional Líquida	178.396	254.130	233.792	29,8%	23,7%	904.674	957.923	5,6%
Custos dos imóveis vendidos	(126.902)	(194.723)	(226.008)	34,8%	43,9%	(661.914)	(817.114)	19,0%
Lucro Bruto	51.494	59.407	7.784	13,3%	561,5%	242.760	140.809	72,4%
Margem Bruta %	28,9%	23,4%	3,3%	5,5 p.p.	25,5 p.p.	26,8%	14,7%	12,1 p.p.
Despesas Operacionais	(32.778)	(41.646)	(33.886)	21,3%	3,3%	(145.201)	(138.218)	5,1%
Despesas Comerciais	(12.500)	(15.027)	(11.497)	16,8%	8,7%	(54.141)	(56.670)	4,5%
Despesas Gerais e Administrativas	(28.090)	(26.568)	(21.762)	5,7%	29,1%	(97.646)	(80.126)	21,9%
Outras Receitas (Despesas)	7.812	(51)	(627)	15417,6%	1345,9%	6.586	(1.422)	563,2%
Lucro Operacional Antes do Resultado Financeiro	18.716	17.761	(26.102)	5,4%	171,7%	97.559	2.591	3665,3%
Receitas financeiras	3.956	3.928	3.622	0,7%	9,2%	14.838	16.022	7,4%
Despesas financeiras	(3.455)	(3.946)	(4.498)	12,4%	23,2%	(14.965)	(28.590)	47,7%
Resultado Financeiro	501	(18)	(876)	2883,3%	157,2%	(127)	(12.568)	99,0%
Lucro Antes do IR e CSLL	19.217	17.743	(26.978)	8,3%	171,2%	97.432	(9.977)	1076,6%
IR & CSLL	(4.069)	(5.428)	(5.317)	25,0%	23,5%	(20.251)	(21.618)	6,3%
Lucro Líquido	15.148	12.315	(32.295)	23,0%	146,9%	77.181	(31.595)	344,3%
Margem Líquida %	8,5%	4,8%	(13,8%)	3,6 p.p.	22,3 p.p.	8,5%	(3,3%)	11,8 p.p.

Divulgação de Resultados 4T24 & 2024
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

ATIVO (R\$ mil)	4T24	3T24	4T23	Var. 4T24 x 3T24	Var. 4T24 x 4T23	2024	2023	Var. 2024 x 2023
ATIVO CIRCULANTE	546.551	545.444	451.661	0,2%	21,0%	546.551	451.661	21,0%
Caixa e Equivalentes	116.142	154.419	138.537	24,8%	16,2%	116.142	138.537	16,2%
Contas a Receber	191.039	180.210	133.696	6,0%	42,9%	191.039	133.696	42,9%
Imóveis a comercializar	170.008	135.891	95.637	25,1%	77,8%	170.008	95.637	77,8%
Adiantamentos a Fornecedores	28.713	33.411	25.889	14,1%	10,9%	28.713	25.889	10,9%
Impostos a Recuperar	4.574	4.469	3.859	2,3%	18,5%	4.574	3.859	18,5%
Despesas Antecipadas	16.038	17.041	26.870	5,9%	40,3%	16.038	26.870	40,3%
Outros Ativos	20.037	20.003	27.173	0,2%	26,3%	20.037	27.173	26,3%
ATIVO NÃO CIRCULANTE	282.324	252.101	305.568	12,0%	7,6%	282.324	305.568	7,6%
Contas a Receber	166.016	124.658	105.959	33,2%	56,7%	166.016	105.959	56,7%
Imóveis a comercializar	61.806	57.188	143.615	8,1%	57,0%	61.806	143.615	57,0%
Adiantamentos a Fornecedores	498	1.599	7.051	68,9%	92,9%	498	7.051	92,9%
Despesas Antecipadas	1.127	986	0	14,3%	-	1.127	0	-
Partes relacionadas	4.954	24.503	4.975	79,8%	0,4%	4.954	4.975	0,4%
Depósitos judiciais	1.917	1.824	1.013	5,1%	89,2%	1.917	1.013	89,2%
Investimentos	56	644	644	91,3%	91,3%	56	644	91,3%
Imobilizado	43.392	38.549	40.379	12,6%	7,5%	43.392	40.379	7,5%
Intangível	2.558	2.150	1.932	19,0%	32,4%	2.558	1.932	32,4%
ATIVO TOTAL	828.875	797.545	757.229	3,9%	9,5%	828.875	757.229	9,5%
PASSIVO (R\$ mil)	4T24	3T24	4T23	Var. 4T24 x 3T24	Var. 4T24 x 4T23	2024	2023	Var. 2024 x 2023
PASSIVO CIRCULANTE	200.064	205.064	268.103	2,4%	25,4%	200.064	268.103	25,4%
Fornecedores	33.940	38.811	35.068	12,6%	3,2%	33.940	35.068	3,2%
Obrigações Trabalhistas	14.882	19.207	12.007	22,5%	23,9%	14.882	12.007	23,9%
Obrigações Tributárias	19.231	19.889	17.860	3,3%	7,7%	19.231	17.860	7,7%
Dividendos a pagar	18.663	1.420	0	1214,3%	-	18.663	0	-
Contas a Pagar	10.646	16.576	7.135	35,8%	49,2%	10.646	7.135	49,2%
Obrigações por compra de imóveis	45.274	49.569	70.775	8,7%	36,0%	45.274	70.775	36,0%
Arrendamento	5.671	2.105	1.040	169,4%	445,3%	5.671	1.040	445,3%
Provisões para garantias	4.600	2.898	9.474	58,7%	51,4%	4.600	9.474	51,4%
Adiantamento de Clientes	393	6.146	9.519	93,6%	95,9%	393	9.519	95,9%
Empréstimos e Financiamentos	45.950	44.853	99.245	2,4%	53,7%	45.950	99.245	53,7%
Outras contas a pagar	814	3.590	5.980	77,3%	86,4%	814	5.980	86,4%
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	145.415	106.063	59.309	37,1%	145,2%	145.415	59.309	145,2%
Fornecedores	2.572	2.933	3.518	12,3%	26,9%	2.572	3.518	26,9%
Provisões contingências	5.615	5.176	4.506	8,5%	24,6%	5.615	4.506	24,6%
Provisões para garantias	18.835	21.449	10.398	12,2%	81,1%	18.835	10.398	81,1%
Obrigações por compra de imóveis	15.976	6.924	33.052	130,7%	51,7%	15.976	33.052	51,7%
Arrendamento	1.100	1.578	494	30,3%	122,7%	1.100	494	122,7%
Empréstimos e Financiamentos	63.546	58.438	0	8,7%	-	63.546	0	-
Outras contas a pagar	9.566	9.565	7.341	0,0%	30,3%	9.566	7.341	30,3%
PASSIVO TOTAL	345.479	311.127	327.412	11,0%	5,5%	345.479	327.412	5,5%
Capital Social	275.500	275.500	275.500	0,0%	0,0%	275.500	275.500	0,0%
Reserva de Lucros	202.518	205.567	148.598	1,5%	36,3%	202.518	148.598	36,3%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	478.018	481.067	424.098	0,6%	12,7%	478.018	424.098	12,7%
Participação não controladores	5.378	5.351	5.719	0,5%	6,0%	5.378	5.719	6,0%
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	483.396	486.418	429.817	0,6%	12,5%	483.396	429.817	12,5%
PATRIMÔNIO CONSOLIDADO E PASSIVO	828.875	797.545	757.229	3,9%	9,5%	828.875	757.229	9,5%

Divulgação de Resultados 4T24 & 2024

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

FLUXO DE CAIXA (R\$ mil)	4T24	3T24	4T23	Var. 4T24 x 3T24	Var. 4T24 x 4T23	2024	2023	Var. 2024 x 2023
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais								
Lucro líquido do período	77.181	62.035	(31.595)	24,4%	344,3%	77.181	(31.595)	344,3%
Depreciação	8.223	6.296	6.542	30,6%	25,7%	8.223	6.542	25,7%
Amortização	1.143	841	948	35,9%	20,6%	1.143	948	20,6%
Resultado na alienação de imobilizado	127	1.279	912	90,1%	86,1%	127	912	86,1%
Constituição (reversão) de provisão para contingências	2.055	1.360	(605)	51,1%	439,7%	2.055	(605)	439,7%
Provisão para garantias	12.848	10.576	9.615	21,5%	33,6%	12.848	9.615	33,6%
Provisão (reversão) ajuste a valor presente	6.373	3.996	762	59,5%	736,4%	6.373	762	736,4%
Provisão (reversão) PECLD	3.902	1.257	3.003	210,4%	29,9%	3.902	3.003	29,9%
Provisão (reversão) PECLD outros ativos	3.004	1.850	0	62,4%	-	3.004	0	-
Provisão para participação nos lucros e resultados	1.372	0	0	-	-	1.372	0	-
Encargos financeiros	15.856	10.082	27.489	57,3%	42,3%	15.856	27.489	42,3%
Ajustes para reconciliar o lucro do período	132.084	99.572	17.071	32,7%	673,7%	132.084	17.071	673,7%
Contas a receber de clientes	(136.801)	(73.840)	118.198	85,3%	215,7%	(136.801)	118.198	215,7%
Imóveis à comercializar	18.557	54.308	151.779	65,8%	87,8%	18.557	151.779	87,8%
Adiantamentos a fornecedores	3.729	(2.069)	(14.230)	280,2%	126,2%	3.729	(14.230)	126,2%
Outros ativos	4.132	5.320	(7.713)	22,3%	153,6%	4.132	(7.713)	153,6%
Impostos a recuperar	(715)	(610)	(755)	17,2%	5,3%	(715)	(755)	5,3%
Despesas antecipadas	9.705	8.843	(5.429)	9,7%	278,8%	9.705	(5.429)	278,8%
Depósitos judiciais	(904)	(811)	(4)	11,5%	22500,0%	(904)	(4)	22500,0%
Fornecedores	(2.074)	3.158	4.110	165,7%	150,5%	(2.074)	4.110	150,5%
Obrigações por compra e venda de imóveis	(43.095)	(47.980)	(54.675)	10,2%	21,2%	(43.095)	(54.675)	21,2%
Obrigações trabalhistas	1.503	7.200	(1.907)	79,1%	178,8%	1.503	(1.907)	178,8%
Obrigações tributárias	18.410	15.291	18.642	20,4%	1,2%	18.410	18.642	1,2%
Contas a pagar	570	9.276	16.728	93,9%	96,6%	570	16.728	96,6%
Provisão para contingências	(946)	(690)	(865)	37,1%	9,4%	(946)	(865)	9,4%
Provisão para garantias	(9.285)	(6.101)	(7.446)	52,2%	24,7%	(9.285)	(7.446)	24,7%
Caixa aplicado nas operações	(5.130)	70.867	233.504	107,2%	102,2%	(5.130)	233.504	102,2%
Juros Pagos	(15.109)	(12.450)	(28.525)	21,4%	47,0%	(15.109)	(28.525)	47,0%
Juros pagos sobre arrendamentos	(850)	0	0	-	-	(850)	0	-
Imposto de Renda e contribuição social pagos	(17.039)	(13.262)	(21.568)	28,5%	21,0%	(17.039)	(21.568)	21,0%
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(38.128)	45.155	183.411	184,4%	120,8%	(38.128)	183.411	120,8%
Fluxos de caixa das atividades de investimentos								
Aquisição de imobilizado	(23.634)	(13.880)	(23.786)	70,3%	0,6%	(23.634)	(23.786)	0,6%
Aquisição de intangível	(1.769)	(1.059)	(1.074)	67,1%	64,7%	(1.769)	(1.074)	64,7%
Baixa de imobilizado	1.279	0	0	-	-	1.279	0	-
Recursos remetidos a partes relacionadas	28.226	(19.528)	(4.034)	244,5%	799,7%	28.226	(4.034)	799,7%
Valor de venda do imobilizados	0	0	111	-	100,0%	0	111	100,0%
Lucros recebidos de controladas	588	0	-	-	-	588	-	-
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento	4.690	(34.467)	(17.433)	113,6%	126,9%	4.690	(17.433)	126,9%
Fluxos de caixa das atividades de financiamento								
Amortização de arrendamentos e empréstimos	(117.749)	(108.083)	(94.990)	8,9%	24,0%	(117.749)	(94.990)	24,0%
Empréstimos e financiamentos captados	133.730	117.293	2.228	14,0%	5902,2%	133.730	2.228	5902,2%
Aumento de capital por não controladores	(496)	(698)	(34.127)	28,9%	98,5%	(496)	(34.127)	98,5%
Dividendos pagos	(4.442)	(3.318)	(6.597)	33,9%	32,7%	(4.442)	(6.597)	32,7%
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	11.043	5.194	(133.486)	112,6%	108,3%	11.043	(133.486)	108,3%
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	(22.395)	15.882	32.492	241,0%	168,9%	(22.395)	32.492	168,9%
No início do período	138.537	138.537	106.045	0,0%	30,6%	138.537	106.045	30,6%
No final do período	116.142	154.419	138.537	24,8%	16,2%	116.142	138.537	16,2%

Relacionamento com os auditores Independentes

Os auditores foram contratados para a revisão das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas referentes ao 4º trimestre de 2024 e ao exercício de 2024. Foram preparadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 -Demonstrações Intermediárias e com a norma internacional de contabilidade IAS 34 -Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standard Board (“IASB”); e auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas em relação ao exercício

Divulgação de Resultados 4T24 & 2024

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

encerrado em 31 dezembro de 2024, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as normas internacionais de contabilidade “International Financial Reporting Standards” (“IFRS”) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Em conformidade com a resolução CVM nº44 informamos que durante esse período não foram contratados junto aos auditores independentes outros serviços diferentes dos supracitados.

Sobre a Emccamp Residencial:

Há 48 anos, estamos no mercado da construção civil com grande atuação em mais de 20 cidades nos estados de Minas Gerais, Rio de Janeiro e São Paulo. São mais de 65 mil unidades entregues e em construção. Somos pioneiros em inovação e utilização de processos que otimizam recursos, promovem a sustentabilidade e, principalmente, garantem o rigor no cumprimento dos prazos de conclusão e entrega de nossas obras.

Relações com Investidores

André Avelar – Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Marco Viegas – Supervisor de Relações com Investidores

Contato: (31) 3526-7455

ri@emccamp.com.br

Glossário

Banco de Terrenos - valor total do VGV potencial de todos os terrenos detidos pela Companhia, excluindo as unidades permutadas.

Lançamentos - valor total do VGV dos empreendimentos lançados, por preços de tabela de lançamento, excluindo unidades permutadas nos empreendimentos.

LTM - Last Twelve Months = Últimos 12 meses

Unidade Repassada - Clientes (pessoa física) que assinaram seus financiamentos com uma instituição financeira no período.

Vendas Líquidas Contratadas - Valor dos contratos firmados com os clientes, referentes à venda de Unidades prontas ou para entrega futura. Desconsidera-se do valor de vendas contratadas as unidades permutadas e o valor dos contratos distratados no período.

Venda Direta – vendas realizadas diretamente pela Companhia, sem realizar o repasse.

VSO Líquida – Velocidade de vendas. Para calcular o indicador, a formula $Vendas\ Líquidas / (Estoque\ Inicial\ do\ período + Lançamentos\ do\ Período)$ deverá ser utilizada.

VGV - Valor Geral de Vendas

Divulgação de Resultados 4T24 & 2024

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Banco de terrenos % de participação Companhia: Valor potencial total do VGV terreno de propriedade da Companhia excluindo a participação de parceiros

Lançamentos e vendas líquidas, % de participação Companhia: VGV dos empreendimentos lançados, desconsiderando a participação de parceiros

Notas Explicativas

Emccamp Residencial S.A.

Balanço patrimonial
Em milhares de reais

		Controladora		Consolidado				Controladora		Consolidado	
	Nota	2024	2023	2024	2023		Nota	2024	2023	2024	2023
Ativo						Passivo e patrimônio líquido					
Circulante						Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	6	35.105	34.549	116.142	138.537	Fornecedores	16	10.221	11.833	33.940	35.068
Contas a receber de clientes	7	25.105	33.409	191.039	133.696	Obrigações trabalhistas	17	9.135	7.481	14.882	12.007
Imóveis a comercializar	8	16.942	13.107	170.008	95.637	Obrigações tributárias	18	3.747	3.975	19.231	17.860
Adiantamentos a fornecedores	9	4.525	10.039	28.713	25.889	Dividendos a pagar	19	18.572	-	18.663	-
Impostos a recuperar	10	3.782	3.215	4.574	3.859	Contas a pagar		1.790	326	10.646	7.135
Despesas antecipadas	11	2.246	4.700	16.038	25.378	Obrigações por compra de imóveis	20	5.924	13.254	45.274	70.775
Outros ativos		5.974	9.722	20.037	27.173	Arrendamentos a pagar	21	4.722	682	5.671	1.040
Total do ativo circulante		93.679	108.741	546.551	450.169	Provisões para garantias	24	2.370	964	4.600	9.474
Não circulante						Adiantamento de clientes	7	42	7.930	393	9.519
Realizável a longo prazo						Empréstimos e financiamentos	22	1.573	99.245	45.950	99.245
Contas a receber de clientes	7	21.199	20.978	166.016	105.959	Outras contas a pagar	25	-	-	814	5.980
Adiantamentos a fornecedores	9	-	128	498	7.051	Total do passivo circulante		58.096	145.690	200.064	268.103
Despesas antecipadas		-	460	1.127	1.492	Não circulante					
Imóveis a comercializar	8	5.470	15.951	61.806	143.615	Fornecedores	16	315	1.211	2.572	3.518
Partes Relacionais	13	136.430	88.797	4.954	4.975	Partes relacionadas	13	61.653	60.310	28.205	-
Depósitos judiciais	12	1.541	1.013	1.917	1.013	Provisões para contingências	23	5.615	4.506	5.615	4.506
Total do ativo não circulante		164.640	127.327	236.318	264.105	Provisões para garantias	24	3.348	2.251	18.835	10.398
Investimentos	14	374.386	377.611	56	644	Obrigações por compra de imóveis	20	-	-	15.976	33.052
Imobilizado	15	35.493	31.819	43.392	40.379	Arrendamentos a pagar	21	718	248	1.100	494
Intangível		2.558	1.932	2.558	1.932	Empréstimos e financiamentos	22	49.066	-	63.546	-
Total do ativo		670.756	647.430	828.875	757.229	Outras contas a pagar	25	-	-	9.566	7.341
						Provisão para Perda - Investimentos	14	13.928	9.116	-	-
						Total do passivo não circulante		134.643	77.642	145.415	59.309
						Total do passivo		192.739	223.332	345.479	327.412
						Patrimônio líquido	26				
						Capital social		275.500	275.500	275.500	275.500
						Reserva de Lucro		202.517	148.598	202.518	148.598
						Total do patrimônio líquido		478.017	424.098	478.018	424.098
						Participação de não controladores		-	-	5.378	5.719
						Total do patrimônio líquido		478.017	424.098	483.396	429.817
						Total do passivo e patrimônio líquido		670.756	647.430	828.875	757.229

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas Explicativas

Emccamp Residencial S.A.

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

		Controladora		Consolidado	
	Nota	2024	2023	2024	2023
Receita operacional líquida	27	134.524	243.641	904.674	957.923
Custos das vendas de imóveis e prestação de serviços	28	(103.392)	(218.343)	(661.914)	(817.114)
Lucro bruto		31.132	25.298	242.760	140.809
Despesas gerais e administrativas	28	(95.992)	(79.578)	(97.646)	(80.126)
Despesas comerciais	28	(8.491)	(13.778)	(54.141)	(56.670)
Resultado de equivalência patrimonial	14	155.842	63.475	-	-
Outras receitas (despesas) operacionais		4.750	682	6.586	(1.422)
Lucro (prejuízo) operacional antes do resultado financeiro		87.241	(3.901)	97.559	2.591
Receitas financeiras		5.038	4.304	14.838	16.022
Despesas financeiras		(12.707)	(27.411)	(14.965)	(28.590)
Resultado financeiro líquido	29	(7.669)	(23.107)	(127)	(12.568)
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social		79.572	(27.008)	97.432	(9.977)
Despesa do imposto de renda e contribuição social	30	(2.639)	(4.772)	(20.251)	(21.618)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício		76.933	(31.780)	77.181	(31.595)
Atribuível a:					
Acionistas da Companhia				76.933	(31.780)
Participação dos não controladores				248	185
Lucro por ação atribuível aos acionistas (em R\$)	26				
Lucro básico e diluído por ação (em R\$)		1,51	(0,62)		

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas Explicativas

Emccamp Residencial S.A.

Demonstração do resultado abrangente
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	76.933	(31.780)	77.181	(31.595)
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente do exercício	76.933	(31.780)	77.181	(31.595)
Atribuível a:				
Acionistas da Companhia			76.933	(31.780)
Participação dos não controladores			248	185
			77.181	(31.595)

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas Explicativas

Emccamp Residencial S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais

Atribuível aos acionistas da controladora							
Reservas de lucros							
	Nota	Capital social	Reserva legal	Reserva de retenção de lucros	Lucros (prejuízos) acumulados	Total	Participação de não controladores
Saldo em 31 de dezembro de 2022		275.500	4.251	174.782	-	454.533	41.216
Transações com não controladores		-	-	-	-	-	(34.127)
Reversão de dividendos		-	-	4.145	-	4.145	-
Lucro líquido (prejuízo) do exercício		-	-	-	(31.780)	(31.780)	185
Dividendos adicionais	19	-	-	(2.800)	-	(2.800)	-
Utilização do saldo de reserva para absorção de prejuízos:							
Distribuição de lucros acumulados		-	-	-	-	-	(1.555)
Absorção de prejuízo		-	-	(31.780)	31.780	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2023		275.500	4.251	144.347	-	424.098	5.719
Transações com não controladores		-	-	-	-	-	(496)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	76.933	76.933	248
Destinação do lucro:							
Distribuição de lucros acumulados	19	-	-	(4.742)	-	(4.742)	-
Dividendos mínimos estatutários	19	-	-	-	(18.272)	(18.272)	(93)
Constituição da reserva legal		-	3.847	-	(3.847)	-	-
Retenção de lucros		-	-	54.814	(54.814)	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2024		275.500	8.098	194.419	-	478.017	5.378

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas Explicativas

Emccamp Residencial S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	76.932	(31.780)	77.181	(31.595)
Ajustes para reconciliar o lucro (prejuízo) do exercício com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:				
Depreciação	2.643	2.603	8.223	6.541
Amortização	1.143	948	1.143	948
Provisão (reversão) ajuste a valor presente	(35)	(619)	6.373	762
Provisão (reversão) PECLD contas a receber	3.000	2.528	3.902	3.003
Provisão (reversão) PECLD outros ativos	2.261	-	3.004	-
Resultado na alienação de imobilizado	146	281	127	912
Constituição (reversão) de provisão para contingências	2.055	(605)	2.055	(605)
Provisão para garantias	5.943	2.356	12.848	9.615
Provisão para participação nos lucros e resultados	1.372	-	1.372	-
Resultado de controladas reconhecido por equivalência patrimonial	(155.842)	(63.475)	-	-
Encargos financeiros	11.534	26.129	15.856	27.490
	(48.848)	(61.634)	132.084	17.071
Variações no capital circulante				
Contas a receber de clientes	(2.770)	78.817	(136.801)	118.198
Imóveis a comercializar	17.700	76.254	18.557	151.779
Adiantamentos a fornecedores	5.642	(5.190)	3.729	(14.230)
Outros ativos	1.487	(2.321)	4.132	(7.713)
Impostos a recuperar	(567)	(665)	(715)	(755)
Despesas antecipadas	2.914	(2.624)	9.705	(5.429)
Depósitos judiciais	(528)	(4)	(904)	(4)
Fornecedores	(2.508)	(3.587)	(2.074)	4.110
Obrigações por compra e venda de imóveis	(7.330)	(15.154)	(43.095)	(54.675)
Obrigações trabalhistas	282	(2.544)	1.503	(1.907)
Obrigações tributárias	2.652	3.570	18.410	18.642
Contas a pagar	1.464	267	570	16.728
Pagamento de contingências	(946)	(865)	(946)	(865)
Pagamento de garantias	(3.440)	(7.146)	(9.285)	(7.446)
Caixa gerado pelas (aplicado nas) operações	(34.796)	57.174	(5.130)	233.504
Juros pagos sobre empréstimos	(12.857)	(28.525)	(15.109)	(28.525)
Juros pagos sobre arrendamentos	(796)	-	(850)	-
Imposto de renda e contribuição social pagos	(2.880)	(7.068)	(17.039)	(21.568)
Caixa líquido (aplicado nas) gerados pelas atividades operacionais	(51.329)	21.581	(38.128)	183.411
Fluxos de caixa das atividades de investimentos				
Aplicações financeiras	-	11.350	-	11.350
Aquisição de imobilizado	(18.552)	(19.222)	(23.634)	(23.786)
Aquisição de intangível	(1.769)	(1.074)	(1.769)	(1.074)
Baixa de imobilizado	1.181	-	1.279	-
Recursos remetidos a (recebidos de) partes relacionadas	(46.290)	15.196	28.226	(4.034)
Valor de venda do imobilizados	-	111	-	111
Investimentos em controladas	57.093	21.824	-	-
Lucros recebidos de controladas	106.786	53.566	588	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	98.449	81.751	4.690	(17.433)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento				
Amortização de arrendamentos e empréstimos	(102.901)	(94.737)	(117.749)	(94.990)
Empréstimos e financiamentos e arrendamentos captados	60.779	1.287	133.730	2.228
Redução de capital por não controladores	-	-	(496)	(34.127)
Dividendos pagos	(4.442)	(5.041)	(4.442)	(6.597)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	(46.564)	(98.491)	11043	(133.486)
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	556	4.841	(22.395)	32.492
No início do exercício	34.549	29.708	138.537	106.045
No final do exercício	35.105	34.549	116.142	138.537
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	556	4.841	(22.395)	32.492

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas Explicativas

Emccamp Residencial S.A.

Demonstração do valor adicionado
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023 (reapresentado) (i) (Nota 2.1(c.1))	2024	2023 (reapresentado) (i) (Nota 2.1(c.1))
Receitas				
Incorporação, revenda de imóveis e serviços	137.309	248.117	930.045	978.307
Outras receitas	5.622	1.153	10.995	1.395
Perdas estimadas com créditos de liquidação duvidosa				
– Reversão / (Constituição)	(5.261)	-	(6.907)	-
Ajuste a valor presente	35	619	(6.374)	(762)
	137.705	249.889	927.759	978.940
Insumos adquiridos de terceiros				
Custo incorrido das vendas realizadas (i)	(93.541)	(205.121)	(606.917)	(774.986)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros operacionais	(34.082)	(36.599)	(75.880)	(74.097)
Perdas de estoques	(935)	(433)	(935)	(2.433)
	(128.558)	(242.153)	(683.732)	(851.516)
Valor adicionado (consumido) bruto	9.147	7.736	244.027	127.424
Retenções				
Depreciação e amortização	(3.785)	(3.246)	(9.366)	(7.596)
Valor adicionado (consumido) produzido pela Companhia	5.362	4.490	234.661	119.828
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	155.842	63.475	-	-
Receitas financeiras	5.038	4.304	14.838	16.022
	160.880	72.269	14.838	16.022
Valor adicionado total a distribuir	166.242	72.269	249.499	135.850
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal				
Salários e encargos	(44.954)	(47.268)	(75.840)	(70.917)
Benefícios	(11.523)	(6.929)	(24.678)	(13.348)
FGTS	(2.776)	(2.231)	(4.946)	(2.350)
Impostos, taxas e contribuições				
Federais	(13.761)	(17.643)	(47.676)	(49.233)
Municipais	(3.223)	(2.350)	(3.846)	(2.767)
Remuneração de capital de terceiros				
Despesas financeiras	(12.707)	(27.411)	(14.965)	(28.590)
Aluguéis	(365)	(217)	(367)	(240)
Remuneração de capitais próprios				
Participação de minoritários no resultado	-	-	(248)	(185)
Dividendos mínimos e/ou adicionais do exercício	(18.272)	1.345	(18.365)	1.345
(Lucros retidos)/prejuízos absorvidos no exercício	(58.661)	30.435	(58.568)	30.435
	(166.242)	(72.269)	(249.499)	(135.850)

(i) Visando a comparabilidade dos saldos incluídos na Demonstração do Valor Adicionado com aqueles apresentados em 31 de dezembro de 2023, a Companhia realizou a reclassificação de gastos com pessoal que anteriormente estavam classificados na linha de “Custo incorrido das vendas realizadas”, nos montantes de R\$ 13.222 na controladora e R\$ 42.128 no consolidado, para as linhas de “Salários e encargos” nos montantes de R\$ 9.741 e R\$ 32.595, respectivamente, e “Benefícios”, nos montantes de R\$ 3.481 e R\$ 9.533, respectivamente, conforme descrito na Nota 2.1(c.1).

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas Explicativas

Emccamp Residencial S.A.

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

1. Contexto operacional

A Emccamp Residencial S.A. (“Companhia”) é uma sociedade anônima de capital aberto com registro categoria A na Comissão de Valores Mobiliários - CVM, não listada. Em conjunto com suas controladas (“Grupo”) tem como atividades a construção e incorporação de imóveis residenciais em condomínios ou unidades isoladas, construção civil em geral, promoção de loteamento e urbanização de áreas e a compra e venda de imóveis próprios.

As construções em parceria, quando existentes, ocorrem de forma direta nos empreendimentos por meio de participação nas Sociedades de Propósito Específico (SPE) constituídas para desenvolver os empreendimentos.

As principais atividades desenvolvidas pela Companhia são as seguintes:

Construção de unidades habitacionais: Trata-se da construção de condomínios residenciais destinados à população de baixa renda por meio do programa “Minha Casa Minha Vida” (doravante “PMCMV”), financiados pela Caixa Econômica Federal e lançamentos por incorporação de imóveis residenciais.

Incorporação imobiliária: Incorporação, construção e comercialização de unidades de empreendimentos imobiliários residenciais localizados em cidades da região Sudeste do Brasil, dentre elas Rio de Janeiro/RJ, Belo Horizonte/MG, Contagem/MG, São Paulo/SP, Osasco/SP, Jundiaí/SP e Diadema/SP.

Loteamento: Promoção de loteamento e urbanização de áreas localizadas em torno dos lotes que serão comercializados pela Companhia.

A Administração afirma que todas as informações relevantes pertinentes às demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

A emissão dessas demonstrações financeiras foi autorizada pelo conselho de Administração em 31 de março de 2025.

2 Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das políticas contábeis materiais

2.1 Base de preparação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas conforme as políticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos, interpretações e orientações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards on Board (IASB)) (atualmente denominadas pela Fundação IFRS como “normas contábeis IFRS” (IFRS® Accounting Standards)), incluindo as interpretações emitidas pelo IFRS Interpretations Committee (IFRIC® Interpretations) ou pelo seu órgão antecessor, Standing Interpretations Committee (SIC® Interpretations), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, as quais consideram, adicionalmente, o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle e evidenciam todas as informações relevantes próprias das

Notas Explicativas

Emccamp Residencial S.A.

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

demonstrações financeiras e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

As políticas contábeis materiais aplicadas na preparação dessas demonstrações financeiras estão sumariadas na Nota 2.2.

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

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

(a) Bases de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as demonstrações financeiras da Companhia e de entidades controladas diretamente pela Companhia. As empresas controladas incluídas na consolidação estão descritas na Nota 14 e as políticas contábeis aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas estão descritas abaixo.

Para determinar se a Companhia possui controle sobre as investidas, a Administração utilizou-se de acordos contratuais para avaliar os direitos existentes que outorgam para a Companhia a capacidade de dirigir as atividades relevantes das investidas, assim como à exposição a, ou direitos sobre, retornos variáveis decorrentes do seu envolvimento com as mesmas e a capacidade de usar seu poder para afetar o valor dos retornos. Na consolidação, os saldos dos ativos, passivos e resultados das controladas são combinados com os correspondentes itens das demonstrações financeiras da Companhia, linha a linha, e são eliminadas as participações da controladora nos patrimônios líquidos das controladas, bem como todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as empresas do Grupo.

Transações, saldos e ganhos não realizados em transações entre empresas do Grupo são eliminados. Os prejuízos não realizados também são eliminados a menos que a operação forneça evidências de uma perda (*impairment*) do ativo transferido. As políticas contábeis das controladas são alteradas, quando necessário, para assegurar a consistência com as políticas adotadas pelo Grupo.

(b) Continuidade operacional

As normas contábeis requerem que ao elaborar as demonstrações financeiras, a Administração deve fazer a avaliação da capacidade de a entidade continuar em operação no futuro previsível. A Administração, considerando o equilíbrio observado do seu capital circulante líquido, além da expectativa de geração de caixa suficiente para liquidar os seus passivos para os próximos 12 meses, concluiu que não há nenhuma incerteza material que possa gerar dúvidas significativas sobre a sua capacidade de continuar operando e, portanto, concluiu que é adequado a utilização do pressuposto de continuidade operacional para a elaboração de suas demonstrações financeiras.

Notas Explicativas

Emccamp Residencial S.A.

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(c) Demonstração do valor adicionado

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a companhias abertas. A DVA foi preparada de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 – "Demonstração do Valor Adicionado". As IFRS não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, pelas IFRS, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das demonstrações contábeis.

(c.1) Reapresentação da DVA nas demonstrações financeiras (correção de erro):

Visando a comparabilidade dos saldos incluídos na Demonstração do Valor Adicionado com aqueles apresentados em 31 de dezembro de 2023, a Companhia realizou a reclassificação de gastos com pessoal que anteriormente estavam classificados na linha de "Custo incorrido das vendas realizadas", nos montantes de R\$ 13.222 na controladora e R\$ 42.128 no consolidado, para as linhas de "Salários e encargos" nos montantes de R\$ 9.741 e R\$ 32.595, respectivamente, e "Benefícios", nos montantes de R\$ 3.481 e R\$ 9.533, respectivamente. Em 31 de dezembro de 2024 os saldos estão adequadamente apresentados nas linhas de "Salários e encargos" e "Benefícios".

(d) Moeda funcional e moeda de apresentação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em Reais, que é a moeda funcional da Companhia e, também, a moeda de apresentação do Grupo. Todas as informações financeiras apresentadas em reais foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

2.2 Políticas contábeis materiais

As políticas contábeis materiais descritas a seguir foram aplicadas consistentemente para os exercícios apresentados nas demonstrações financeiras consolidadas e individuais para a Companhia e todas as suas controladas.

2.3 Ativos Financeiros

2.3.1 Classificação

O Grupo classifica seus ativos financeiros sob as seguintes categorias de mensuração:

- . Mensurados ao valor justo por meio do resultado ou do resultado abrangente.
- . Mensurados ao custo amortizado.

A classificação depende do modelo de negócio da entidade para gestão dos ativos financeiros e os termos contratuais dos fluxos de caixa.

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

- . Títulos patrimoniais que não são mantidos para negociação no reconhecimento inicial e que o Grupo decidiu, de forma irrevogável, reconhecer nessa categoria. Esses investimentos são estratégicos e o Grupo considera essa classificação como sendo mais relevante.

Notas Explicativas

Emccamp Residencial S.A.

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

O Grupo classifica os seguintes ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:

- Investimentos em títulos de dívida que não se qualificam para mensuração ao custo amortizado.
- Investimentos patrimoniais mantidos para negociação; e investimentos patrimoniais para os quais a entidade não optou por reconhecer ganhos e perdas por meio de outros resultados abrangentes.

Para ativos financeiros mensurados ao valor justo, os ganhos e perdas serão registrados no resultado ou em outros resultados abrangentes. Para investimentos em instrumentos de dívida, isso dependerá do modelo do negócio no qual o investimento é mantido. Para investimentos em instrumentos patrimoniais que não são mantidos para negociação, isso dependerá de o Grupo ter feito ou não a opção irrevogável, no reconhecimento inicial, por contabilizar o investimento patrimonial ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes.

O Grupo reclassifica os investimentos em títulos de dívida somente quando o modelo de negócios para gestão de tais ativos é alterado.

2.3.2 Reconhecimento e desreconhecimento

Compras e vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas na data da negociação, data na qual o Grupo se compromete a comprar ou vender o ativo. Os ativos financeiros são desreconhecidos quando os direitos de receber fluxos de caixa tenham vencido ou tenham sido transferidos e o Grupo tenha transferido substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade.

2.3.3 Mensuração

No reconhecimento inicial, o Grupo mensura um ativo financeiro ao valor justo acrescido, no caso de um ativo financeiro não mensurado ao valor justo por meio do resultado, dos custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição do ativo financeiro. Os custos de transação de ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são registrados como despesas no resultado.

Os ativos financeiros com derivativos embutidos são considerados, em sua totalidade, ao determinar se os seus fluxos de caixa consistem apenas em pagamento do principal e de juros.

Instrumentos de dívida

A mensuração subsequente de títulos de dívida depende do modelo de negócio do Grupo para gestão do ativo, além das características do fluxo de caixa do ativo. O Grupo classifica seus títulos de dívida de acordo com as três categorias de mensuração a seguir:

- Custo amortizado – os ativos, que são mantidos para coleta de fluxos de caixa contratuais quando tais fluxos de caixa representam apenas pagamentos do principal e de juros, são mensurados ao custo amortizado. As receitas com juros provenientes desses ativos financeiros são registradas em receitas financeiras usando o método da taxa efetiva de juros. Quaisquer ganhos ou perdas devido à baixa do ativo são reconhecidos diretamente no resultado e apresentados em outros ganhos/(perdas)

Notas Explicativas

Emccamp Residencial S.A.

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

juntamente com os ganhos e perdas cambiais. As perdas por *impairment* são apresentadas em uma conta separada na demonstração do resultado.

- Valor justo por meio de outros resultados abrangentes – os ativos que são mantidos para coleta de fluxos de caixa contratuais e para venda dos ativos financeiros quando tais fluxos de caixa representam apenas pagamentos do principal e de juros, são mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes. Mudanças no valor contábil são registradas em outros resultados abrangentes, exceto pelo reconhecimento dos ganhos ou perdas por *impairment*, receita com juros e ganhos e perdas cambiais, os quais são reconhecidos na demonstração do resultado. Quando o ativo financeiro é baixado, os ganhos ou perdas cumulativos que haviam sido reconhecidos em outros resultados abrangentes são reclassificados do patrimônio líquido para o resultado e reconhecidos em outros ganhos/(perdas). As receitas com juros provenientes desses ativos financeiros são registradas em receitas financeiras usando o método da taxa efetiva de juros. Os ganhos e as perdas cambiais são apresentados em outros ganhos/(perdas) e as despesas de *impairment* são apresentadas em uma conta separada na demonstração do resultado.
- Valor justo por meio do resultado – os ativos que não atendem os critérios de classificação de custo amortizado ou de valor justo por meio de outros resultados abrangentes são mensurados ao valor justo por meio do resultado. Eventuais ganhos ou perdas em um investimento em título de dívida que seja subsequentemente mensurado ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos no resultado e apresentados líquidos em outros ganhos/(perdas), no período em que ocorrerem.

Instrumentos patrimoniais

O Grupo subsequentemente mensura, ao valor justo, todos os investimentos patrimoniais. Quando a administração do Grupo escolher apresentar, ao valor justo, os ganhos e perdas com investimentos patrimoniais em outros resultados abrangentes, não haverá reclassificação subsequente dos ganhos e perdas ao valor justo para o resultado após a baixa do investimento. Os dividendos desses investimentos continuam a ser reconhecidos, no resultado, como outras receitas quando o direito de o Grupo receber pagamentos é estabelecido, a menos que representem claramente uma recuperação de parte do custo do investimento.

As variações no valor justo dos ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidas em outros ganhos/(perdas) na demonstração do resultado quando aplicável. As perdas por *impairment* (e a reversão dessas perdas) em investimentos patrimoniais mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes não têm uma divulgação separada das outras mudanças no valor justo.

2.4. *Impairment*

O Grupo avalia, em base prospectiva, as perdas esperadas de crédito associadas aos títulos de dívida registrados ao custo amortizado e ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes. A metodologia de *impairment* aplicada depende de ter havido ou não um aumento significativo no risco de crédito.

Para as contas a receber de clientes, o Grupo aplica a abordagem simplificada conforme permitido pelo IFRS 9/CPC 48 e, por isso, reconhece as perdas esperadas ao longo da vida útil a partir do reconhecimento inicial dos recebíveis.

Notas Explicativas

Emccamp Residencial S.A.

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2.5 Caixas e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem o caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, com vencimentos originais de até três meses, e com risco insignificante de mudança de valor, sendo o saldo apresentado líquido de saldos de contas garantidas na demonstração dos fluxos de caixa. As contas garantidas são demonstradas no balanço patrimonial como “Empréstimos”, no passivo circulante.

2.6 Contas a receber

O contas a receber correspondem aos valores a receber provenientes de incorporação, construção e comercialização de unidades imobiliárias residenciais. O Grupo mantém as contas a receber de clientes com o objetivo de arrecadar fluxos de caixa contratuais e, portanto, essas contas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros, deduzida da provisão para créditos de liquidação duvidosa (“PCLD” ou “*impairment*”). Se o prazo de recebimento é equivalente a um ano ou menos, as contas a receber são classificadas no ativo circulante.

2.7 Imóveis a comercializar

(a) Terrenos a incorporar

Os estoques de terrenos são registrados pelo custo histórico de formação, que incluem todos os gastos correlacionados, diretamente vinculados e mensuráveis, inclusive operações de permuta calculadas pelo seu valor justo, acrescido dos eventuais encargos financeiros gerados pelo seu correspondente contas a pagar. Os terrenos podem ser adquiridos através de contratos de compra/venda e de parcerias com os proprietários dos terrenos (permutas físicas e permutas financeiras).

Permuta física: O valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes, no momento da assinatura do instrumento particular ou quando as condições constantes nas cláusulas resolutivas do contrato forem satisfeitas. As receitas decorrentes de operações de permutas são apropriadas ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos.

Permuta financeira: Nas permutas financeiras, o Grupo repassa aos vendedores do terreno uma percentagem sobre o valor das vendas. Esse valor é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a contas a pagar, no momento da assinatura do instrumento particular, do contrato relacionado à referida transação ou quando as condições constantes nas cláusulas resolutivas do contrato forem satisfeitas.

A mensuração do valor justo dos terrenos adquiridos através de permutas é definida em conexão com os compromissos contratuais assumidos e o custo orçado definido no estudo de viabilidade do empreendimento, cuja apuração do valor pode variar até o momento da definição do projeto a ser desenvolvido, o que se confirma usualmente com o registro de incorporação. Neste ato reconhece-se também o ônus na conta de obrigações por compra e venda de imóveis.

O registro do terreno é efetuado apenas por ocasião da lavratura da escritura do imóvel, não sendo reconhecido nas demonstrações financeiras enquanto em fase de negociação, independentemente da probabilidade de sucesso ou estágio de andamento da mesma.

Notas Explicativas

Emccamp Residencial S.A.

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Os estoques de terrenos a incorporar são classificados de acordo com a expectativa de lançamento do empreendimento. Caso o empreendimento, cujo terreno está atrelado, tenha expectativa de lançamento nos próximos 12 meses, o terreno é classificado no ativo circulante. Caso contrário, o terreno é classificado no ativo não circulante.

(b) Imóveis a comercializar

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

O custo compreende o custo de aquisição/permuta do terreno, gastos com projeto e legalização do empreendimento, materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e das operações de financiamento, incorridos durante o período de construção, no caso de compras financiadas).

O valor líquido de realização é o preço de venda estimado, no curso normal dos negócios, deduzidos os custos estimados de conclusão e as despesas estimadas para efetuar a venda.

2.8 Participações em investidas

Nas demonstrações financeiras individuais da Companhia, as informações financeiras das controladas são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial, com base nas demonstrações financeiras levantadas pelas respectivas investidas nas mesmas datas-bases e critérios contábeis dos balanços da Companhia. Os lucros e prejuízos resultantes das transações entre controladora e controladas são reconhecidos nas demonstrações financeiras somente na extensão das participações de terceiros na investida. Os lucros e prejuízos resultantes das transações entre controladora e controladas são eliminados integralmente.

Os percentuais de participação da controladora em suas controladas estão demonstrados na Nota 14.

2.9 Imobilizado e intangível

O imobilizado está demonstrado ao valor de custo histórico, deduzido de depreciação acumulada. Os custos incluem gastos diretamente atribuíveis à aquisição ou construção desses ativos. Os custos subsequentes à aquisição dos ativos são incluídos no valor contábil dos ativos somente quando for provável que benefícios econômicos futuros relacionados com o item agregarão valor para o Grupo e ainda serem mensuráveis de maneira confiável. Todos os outros custos, incluindo custos de reparos e manutenção, são registrados nas despesas administrativas do período em que são incorridas.

As licenças de software adquiridas são capitalizadas com base nos custos incorridos para adquirir os softwares e fazer com que eles estejam prontos para ser utilizadas, registradas no grupo intangível.

A depreciação e a amortização iniciam-se quando os ativos estão prontos para o uso na mesma base dos outros ativos já em uso.

Notas Explicativas

Emccamp Residencial S.A.

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A depreciação é calculada de forma linear de acordo com as taxas estabelecidas, como segue:

	2024	2023
Máquinas e equipamentos	25%	25%
Formas	25%	25%
Instalações	10%	10%
Móveis e utensílios	10%	10%
Ferramentas e aparelhos	10%	10%
Veículos	20%	20%
Equipamentos de computação	10%	10%
Ferramentas	10%	10%
Estande de vendas	(*)	(*)

(*) Os estandes de vendas são depreciados conforme o percentual de obra incorrido de cada empreendimento.

A amortização é calculada de forma linear de acordo com as taxas estabelecidas, como segue:

	2024	2023
Software	20%	20%

Um item de imobilizado ou intangível é baixado quando vendido ou quando 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) é incluído na demonstração do resultado no exercício.

O valor residual, a vida útil dos ativos e o método de depreciação/amortização são revistos no encerramento de cada exercício e ajustados de forma prospectiva, quando aplicável.

2.9.1 Arrendamentos

O Grupo aluga andares de prédios comerciais para sua área administrativa, equipamentos e veículos. Em geral, os contratos de aluguel são realizados por períodos fixos de seis meses a oito anos, porém eles podem incluir opções de prorrogação.

Os contratos podem conter componentes de arrendamento e outros não relacionados a arrendamentos. O Grupo aloca a contraprestação no contrato aos componentes de arrendamentos e de outros não relacionados a arrendamentos com base nos preços isolados relativos. Contudo, para arrendamentos de imóveis nos quais o Grupo é o arrendatário, o Grupo optou por não separar componentes relacionados e não relacionados a arrendamentos e, em vez disso, contabiliza tais componentes como um componente de arrendamento único.

Os prazos dos arrendamentos são negociados individualmente e contêm uma ampla gama de termos e condições diferenciadas. Os contratos de arrendamento não contêm cláusulas restritivas, porém os ativos arrendados não podem ser utilizados como garantia de empréstimos.

Os ativos e passivos provenientes de um arrendamento são inicialmente mensurados ao valor presente.

Notas Explicativas

Emccamp Residencial S.A.

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Os passivos de arrendamento incluem o valor presente líquido dos pagamentos de arrendamentos a seguir:

- pagamentos fixos (incluindo pagamentos fixos na essência, menos quaisquer incentivos de arrendamentos a receber);
- pagamentos variáveis de arrendamentos variáveis que dependem de índice ou de taxa;
- valores que se espera que sejam pagos pelo arrendatário, de acordo com as garantias de valor residual;
- o preço de exercício de uma opção de compra se o arrendatário estiver razoavelmente certo de que irá exercer essa opção;
- pagamentos de arrendamento a serem feitos sob uma opção de extensão se o Grupo estiver razoavelmente certo de que irá exercer a opção, e
- pagamentos de multas por rescisão do arrendamento se o prazo do arrendamento refletir o arrendatário exercendo a opção de rescindir o arrendamento.

Os pagamentos de arrendamentos são descontados utilizando a taxa de juros implícita no arrendamento. Caso essa taxa não possa ser prontamente determinada, a taxa incremental de empréstimo do arrendatário é utilizada, sendo esta a taxa que o arrendatário teria que pagar em um empréstimo para obter os fundos necessários para adquirir um ativo de valor semelhante, em um ambiente econômico similar, com termos e condições equivalentes.

Para determinar a taxa incremental de empréstimo, o Grupo:

- sempre que possível, utiliza como ponto de partida taxas de financiamentos recentes contratados com terceiros, ajustadas para refletir as mudanças nas condições de financiamento desde que tal financiamento de terceiro fora recebido;
- usa uma abordagem progressiva que parte de uma taxa de juros livre de risco ajustada para o risco de crédito para arrendamentos mantidos pelo Grupo, sem financiamento recente com terceiros; e
- faz ajustes específicos à taxa, como no prazo, país, moeda e garantia, por exemplo.

O Grupo está exposto a potenciais aumentos futuros nos pagamentos de arrendamentos variáveis com base em um índice ou taxa, os quais não são incluídos no passivo de arrendamento até serem concretizados. Quando os ajustes em pagamentos de arrendamentos baseados em um índice ou taxa são concretizados, o passivo de arrendamento é reavaliado e ajustado em contrapartida ao ativo de direito de uso.

Os pagamentos de arrendamentos são alocados entre o principal e as despesas financeiras. As despesas financeiras são reconhecidas no resultado durante o período do arrendamento para produzir uma taxa periódica constante de juros sobre o saldo remanescente do passivo para cada período.

Os ativos de direito de uso são mensurados ao custo, de acordo com os itens a seguir:

- o valor da mensuração inicial do passivo de arrendamento;

Notas Explicativas

Emccamp Residencial S.A.

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- . quaisquer pagamentos de arrendamentos feitos na data inicial, ou antes dela, menos quaisquer incentivos de arrendamento recebidos;
- . quaisquer custos diretos iniciais; e
- . custos de restauração.

Os ativos de direito de uso geralmente são depreciados ao longo da vida útil do ativo ou do prazo do arrendamento pelo método linear, dos dois o menor. Se o Grupo estiver razoavelmente certo de que irá exercer uma opção de compra, o ativo do direito de uso é depreciado ao longo da vida útil do ativo subjacente.

Os pagamentos associados a arrendamentos de curto prazo de equipamentos e veículos e todos e arrendamentos de ativos de baixo valor são reconhecidos pelo método linear como uma despesa no resultado. Arrendamentos de curto prazo são aqueles com um prazo de 12 meses ou menos. Os ativos de baixo valor incluem equipamentos de TI e pequenos itens de mobiliário de escritório.

(i) Opções de prorrogação e extinção

As opções de prorrogação e extinção estão incluídas em diversos dos arrendamentos de ativos imobilizados do Grupo. Esses termos são usados para maximizar a flexibilidade operacional em termos de gestão de contratos. A maioria das opções de prorrogação e extinção mantidas podem ser exercidas apenas pelo Grupo, e não pelo respectivo arrendador.

2.10 Contas a pagar aos fornecedores

São obrigações a pagar por bens e serviços adquiridos no curso normal dos negócios, sendo reconhecidos inicialmente ao valor presente e, posteriormente, mensurados pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros. As contas a pagar aos fornecedores são classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano. A Companhia e suas controladas não realizaram transações de risco sacado nos exercícios de 2024 e 2023.

2.11 Obrigações por compra de imóveis

As contas a pagar por aquisição de imóveis são relacionadas à aquisição de terrenos para o desenvolvimento de projetos de incorporação imobiliária. Contas a pagar por aquisição de imóveis são classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano; caso contrário, são apresentadas como passivo não circulante.

Estas obrigações são inicialmente reconhecidas pelo valor justo e subsequentemente mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros.

2.12 Provisões

As provisões para processos judiciais (trabalhista, administrativo, civil e tributária) são reconhecidas quando: (i) o Grupo tem uma obrigação presente ou não formalizada (constructive obligation) como resultado de eventos já ocorridos; (ii) é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; e (iii) o valor puder ser estimado com segurança. As provisões para reestruturação compreendem multas por rescisão de contratos de aluguel e pagamentos por rescisão de vínculo empregatício. As provisões não incluem as perdas operacionais futuras.

Notas Explicativas

Emccamp Residencial S.A.

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Quando houver uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo. Uma provisão é reconhecida mesmo que a probabilidade de liquidação relacionada com qualquer item individual incluído na mesma classe de obrigações seja pequena.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes dos efeitos tributários, a qual reflita as avaliações atuais de mercado do valor do dinheiro no tempo e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

2.13 Provisão para garantias

As provisões para o custo esperado com a manutenção de imóveis são reconhecidas no passivo em percentual estimado com base nos custos de construção incorridos mensalmente. O reconhecimento dos efeitos desta provisão no resultado dá-se a partir da data da venda das respectivas unidades imobiliárias.

O percentual da provisão para manutenção em relação aos custos incorridos de construção foi determinado com base na melhor estimativa da Administração em relação aos gastos necessários para liquidar tais obrigações.

2.14 Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor total a pagar é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros. Os custos de empréstimos e financiamentos gerais e específicos que são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável, que é um ativo que, necessariamente, demanda um período de tempo substancial para ficar pronto para seu uso ou venda pretendidos, são capitalizados como parte do custo do ativo quando for provável que eles irão resultar em benefícios econômicos futuros para a entidade e que tais custos possam ser mensurados com confiança. Demais custos de empréstimos são reconhecidos como despesa no período em que são incorridos.

2.15 Provisões para distrato

A provisão para distrato é baseada em premissas que consideram o histórico e perspectivas de perdas esperadas, e fundamentada na análise individual dos contratos de venda. Tais premissas são revisadas mensalmente para considerar eventuais alterações nas circunstâncias e históricos.

2.16 Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

As despesas de imposto de renda e contribuição social do exercício compreendem os impostos correntes e diferidos. Os impostos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado, exceto na proporção em que estiverem relacionados com itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido ou no resultado abrangente. Nesse caso, o imposto também é reconhecido no patrimônio líquido ou no resultado abrangente.

Os encargos de imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos são calculados com base nas leis tributárias promulgadas na data do balanço. A Administração avalia, periodicamente, as posições

Notas Explicativas

Emccamp Residencial S.A.

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

assumidas nas apurações de impostos sobre a renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

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

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são reconhecidos usando-se o método do passivo sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras. O imposto de renda e a contribuição social diferidos ativos são reconhecidos somente na proporção da probabilidade de que o lucro tributável futuro esteja disponível e contra o qual as diferenças temporárias possam ser usadas.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos ativos e passivos são apresentados pelo líquido no balanço quando há o direito legal e a intenção de compensá-los quando da apuração dos tributos correntes, em geral quando relacionado com a mesma entidade legal e mesma autoridade fiscal. Dessa forma, impostos diferidos ativos e passivos em diferentes entidades ou em diferentes países, em geral são apresentados em separado e não pelo líquido.

Os tributos diferidos são estimados com base na aplicação da alíquota estabelecida em lei sobre a diferença entre a receita contábil apurada e os recebimentos efetivos de caixa (regime fiscal, com base na Lei 1.435/13, que estabeleceu o Regime Especial de Tributação).

A Companhia e suas controladas efetuam a segregação destes tributos entre passivo circulante e não circulante em função da distribuição do contas a receber de imóveis vendidos entre ativo circulante e não circulante, tendo em vista que ao final dos recebimentos das unidades concluídas e não concluídas não haverá diferença entre critérios contábeis e fiscais.

A Companhia e controladas apuram o imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL) com base no lucro real, lucro presumido ou regime especial de tributação (RET), conforme detalhado a seguir:

- Lucro real – nesta sistemática, o IRPJ é calculado com base na alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$240, e a CSLL é calculada pela alíquota de 9% sobre o lucro tributável.
- Lucro presumido - o resultado para fins de IRPJ e CSLL de cada entidade é calculado aplicando-se sobre a receita imobiliária recebida as alíquotas definidas para essa atividade, que são de 8% e 12%, respectivamente. Sobre o resultado presumido foram aplicadas as alíquotas de imposto de renda e contribuição social vigentes na data do encerramento de cada exercício (15% mais adicional de 10% para lucros superiores a R\$240 anuais para IRPJ, e 9% para CSLL).

A Companhia e suas controladas optam pelo regime de tributação do Lucro Real ou do Regime Especial de Tributação - RET. Conforme facultado pela legislação tributária (Lei nº 10.931/04), parcela substancial dos empreendimentos efetuou a opção irrevogável pelo Regime Especial de Tributação - RET, adotando o patrimônio de afetação, segundo o qual o imposto de renda e a contribuição social são calculados à razão de 0,25% ou 1,92% sobre as receitas brutas (1% ou 4% considerando a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e o Programa de Integração Social - PIS).

Notas Explicativas

Emccamp Residencial S.A.

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2.17 Capital social

O capital social subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 é de R\$275.500, divididos em 51.018.519 de ações ordinárias nominativas e sem valor nominal. As ações são consideradas indivisíveis em relação à Companhia e cada ação ordinária dará direito a um voto nas decisões das Assembleias Gerais da Companhia.

2.18 Distribuição de dividendos

A obrigação distribuição de dividendos para os acionistas da Companhia, quando aplicável, é reconhecida como um passivo em suas demonstrações financeiras no final do exercício social, com base em seu estatuto social. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório só é provisionado, caso aplicável, na data em que é aprovado pelos acionistas, em Assembleia Geral.

2.19 Reservas de lucros

A reserva legal é calculada com base em 5% do lucro líquido do exercício, conforme determinação da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social.

As demais reservas de lucros são reclassificadas para reserva de retenção de lucros, de acordo com a determinação dos acionistas da Companhia, alinhado com a estratégia de estrutura de capital aprovada.

2.20 Reconhecimento de receita

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização de produtos e serviços no curso normal das atividades do Grupo. A receita é apresentada líquida dos impostos, dos distratos, dos abatimentos e dos descontos, bem como das eliminações das vendas entre empresas do Grupo.

O Grupo reconhece a receita quando o valor da receita pode ser mensurado com segurança, é provável que benefícios econômicos futuros fluirão para o Grupo e quando critérios específicos tiverem sido atendidos para cada uma das atividades do Grupo, conforme descrição a seguir:

(a) Receita de venda de imóveis

Nas vendas de unidades não concluídas foram observados os procedimentos conforme o Ofício Circular/CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15).

A partir da referida norma e levando também em consideração os procedimentos contábeis aplicáveis previstos pela Orientação OCPC 01 (R1) - "Entidades de Incorporação Imobiliária", os seguintes procedimentos são adotados para o reconhecimento de receita de vendas de unidades em construção:

- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado.
- É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado (POC), sendo esse percentual aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), ajustada segundo as condições dos contratos de venda, resultando no montante da receita de venda reconhecida.

Notas Explicativas

Emccamp Residencial S.A.

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- Os montantes das receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária do contas a receber com base na variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC), líquidos das parcelas já recebidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.
- O valor justo da receita das unidades vendidas é calculado a valor presente com base na taxa de juros para remuneração indexada pelo IPCA, entre o momento da assinatura do contrato e a data prevista para a entrega das chaves do imóvel pronto ao promitente comprador (a partir da entrega das chaves, sobre as contas a receber passa a incidir juros de até 12% ao ano, acrescido de atualização monetária). Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados ao novo valor justo para determinação da receita a ser apropriada, sobre o qual será aplicado o POC.

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

Os valores recebidos por vendas de unidades não concluídas dos empreendimentos lançados que ainda estejam sob os efeitos da correspondente cláusula resolutiva constante em seu memorial de incorporação são classificados como adiantamento de clientes.

Após a entrega das chaves das unidades comercializadas, a atualização monetária do contas a receber passa a ser calculada pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M) ou pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) e passa a incidir juros de até 1% ao mês, apropriados de forma *pro rata temporis*. Nessa fase, a atualização monetária e os juros passam a ser registrados como receita financeira usando o método da taxa efetiva de juros e não mais integra a base para determinação da receita de vendas.

Nas vendas de unidades concluídas, a receita de venda dos bens é reconhecida no momento da "entrega das chaves", quando os riscos e benefícios mais significativos inerentes à sua propriedade são transferidos.

(b) Receita financeira

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido pelo regime de competência, usando o método da taxa efetiva de juros.

A partir do momento em que a unidade é concluída, sobre as contas a receber passa a incidir atualização monetária acrescida de juros, os quais são apropriados à medida que o tempo passa, em contrapartida de receita financeira.

2.21 Despesas com vendas

As despesas com publicidade, propaganda, marketing, promoções e outras despesas de vendas não caracterizam custo de construção do imóvel e são reconhecidas e apropriadas ao resultado no momento em que ocorrem.

As despesas com estandes de vendas e apartamentos-modelo, incluindo a sua construção, decoração e mobiliária, são reconhecidas como ativo imobilizado, desde que o prazo de vida útil estimado seja

Notas Explicativas

Emccamp Residencial S.A.

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

superior a 12 meses, e a sua depreciação é apropriada ao resultado como despesa de vendas durante a sua vida útil.

As despesas com comissões pagas aos corretores e equipe interna, relativas às vendas de unidades de cada empreendimento são apropriadas ao resultado observando-se o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas e custos das unidades vendidas.

2.22 Adoção de novos pronunciamentos contábeis

As seguintes alterações de normas foram adotadas pela primeira vez para o exercício iniciado em 1º de janeiro de 2024:

- **Alteração ao IAS 1/CPC 26 - Apresentação das Demonstrações Contábeis:** de acordo com o IAS 1 – “*Presentation of financial statements*”, para uma entidade classificar passivos como não circulantes em suas demonstrações financeiras, ela deve ter o direito de evitar a liquidação dos passivos por no mínimo doze meses da data do balanço patrimonial. Em janeiro de 2020, o IASB emitiu a alteração ao IAS 1 “*Classification of liabilities as current or non-current*”, cuja data de aplicação era para exercícios iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023, que determinava que a entidade não teria o direito de evitar a liquidação de um passivo por pelo menos doze meses, caso, na data do balanço, não tivesse cumprido com índices previstos em cláusulas restritivas (ex.: *covenants*), mesmo que a mensuração contratual do *covenant* somente fosse requerida após a data do balanço em até doze meses.

Subsequentemente, em outubro de 2022, nova alteração foi emitida para esclarecer que passivos que contém cláusulas contratuais restritivas requerendo atingimento de índices sob *covenants* somente após a data do balanço, não afetam a classificação como circulante ou não circulante.

Somente *covenants* com os quais a entidade é requerida a cumprir até a data do balanço afetam a classificação do passivo, mesmo que a mensuração somente ocorra após aquela data.

A alteração de 2022 introduz requisitos adicionais de divulgação que permitam aos usuários das demonstrações financeiras compreender o risco do passivo ser liquidado em até doze meses após a data do balanço. A alteração de 2022 mudou a data de aplicação da alteração de 2020. Desta forma, ambas as alterações se aplicam para exercícios iniciados a partir de 1º de janeiro de 2024.

Essa alteração não teve impacto material para o Grupo.

- **Alteração ao IFRS 16/CPC 06(R2) – Arrendamentos:** a alteração emitida em setembro de 2022 traz esclarecimentos sobre o passivo de arrendamento em uma transação de venda e relocação (“*sale and leaseback*”). Ao mensurar o passivo de locação subsequente à venda e relocação, o vendedor-arrendatário determina os “pagamentos da locação” e os “pagamentos da locação revistos” de forma que não resulte no reconhecimento pelo vendedor-locatário de qualquer quantia do ganho ou perda relacionada ao direito de uso que retém. Isto poderia afetar particularmente as transações de venda e relocação em que os pagamentos do arrendamento incluem pagamentos variáveis que não dependem de um índice ou taxa.

Essa alteração não teve impacto material para o Grupo.

Notas Explicativas

Emccamp Residencial S.A.

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- **Alterações ao IAS 7/CPC 03 - Demonstração dos Fluxos de Caixa e IFRS 7/CPC 40 - Instrumentos Financeiros: Evidenciação:** a alteração emitida pelo IASB em maio de 2023, traz novos requisitos de divulgação sobre acordos de financiamento de fornecedores (“*supplier finance arrangements – SFAs*”) com o objetivo de permitir aos investidores avaliar os efeitos sobre os passivos de uma entidade, os fluxos de caixa e a exposição ao risco de liquidez. Acordos de financiamento de fornecedores são descritos, nessa alteração, como sendo acordos em que um ou mais provedores de financiamento se oferecem para pagar valores que uma entidade deve aos seus fornecedores, e a entidade concorda em pagar de acordo com os termos e condições do acordo na mesma data, ou em uma data posterior, que os fornecedores são pagos. Os acordos normalmente proporcionam à entidade condições de pagamento estendidas, ou aos fornecedores da entidade condições de recebimento antecipado, em comparação com a data de vencimento original da fatura relacionada.

As novas divulgações incluem as seguintes principais informações:

- (a) Os termos e condições dos acordos SFAs.
- (b) Para a data de início e fim do período de reporte:
 - (i) O valor contábil e as rubricas das demonstrações financeiras associadas aos passivos financeiros que são parte de acordos SFAs.
 - (ii) O valor contábil e as rubricas associadas aos passivos financeiros em (i) para os quais os fornecedores já receberam pagamento dos provedores de financiamento.
 - (iii) Intervalo de datas de vencimento de pagamentos de passivos financeiros em (i) e contas a pagar comparáveis que não fazem parte dos referidos acordos SFAs.
- (c) Alterações que não afetam o caixa nos valores contábeis de passivos financeiros em b(i).
- (d) Concentração de risco de liquidez com provedores financeiros.

O IASB forneceu isenção temporária para divulgação de informações comparativas no primeiro ano de adoção dessa alteração. Nesta isenção, também estão incluídos alguns saldos iniciais de abertura específicos. Além disso, as divulgações exigidas são aplicáveis apenas para períodos anuais durante o primeiro ano de aplicação.

A referida alteração tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2024.

As alterações mencionadas acima não tiveram impactos materiais nas divulgações efetuadas pelo Grupo.

2.23 Alterações de normas novas que ainda não estão em vigor

As seguintes alterações de normas foram emitidas pelo IASB mas não estão em vigor para o exercício de 2024. A adoção antecipada de normas, embora encorajada pelo IASB, não é permitida, no Brasil, pelo Comitê de Pronunciamento Contábeis (CPC).

- **Alteração ao IAS 21 - Falta de conversibilidade:** em agosto de 2023, o IASB alterou o IAS 21 - Efeitos das Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis, adicionando novos requisitos com o objetivo de ajudar as entidades a determinar se uma moeda é conversível em outra moeda e, quando não for, qual a taxa de câmbio à vista a ser utilizada. Antes dessas alterações, o IAS 21 somente estabelecia a taxa de câmbio a ser utilizada quando a falta de conversibilidade fosse temporária. A referida alteração tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2025. A Companhia não espera que essas alterações tenham um impacto material em suas operações ou demonstrações financeiras.

Notas Explicativas

Emccamp Residencial S.A.

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Alterações ao IFRS 9 e IFRS 7 - Classificação e Mensuração de Instrumentos

Financeiros: em 30 de maio de 2024, o IASB emitiu alterações ao IFRS 9 - Instrumentos Financeiros e IFRS 7 - Instrumentos Financeiros: Evidenciação para responder a questões práticas recentes, melhorar o entendimento, bem como incluir novos requisitos aplicáveis a empresas em geral e não apenas às instituições financeiras.

As alterações:

- (a) esclarecem a data de reconhecimento e desreconhecimento de alguns ativos e passivos financeiros, com uma nova exceção para alguns passivos financeiros liquidados por meio de um sistema de transferência eletrônica de caixa;
- (b) esclarecem e adicionam orientação para avaliar se um ativo financeiro atende ao critério de somente pagamento de principal e juros ("SPPI test"), incluindo situações de ocorrência de um evento contingente;
- (c) adicionam novas divulgações para certos instrumentos com termos contratuais que podem alterar os fluxos de caixa (como alguns instrumentos financeiros com características vinculadas ao cumprimento de metas ESG); e
- (d) atualizam as divulgações para instrumentos de patrimônio designados a valor justo por meio de outros resultados abrangentes ("FVOCI").

As referidas alterações têm vigência a partir de 1º de janeiro de 2026. A Companhia não espera que essas alterações tenham um impacto material em suas operações ou demonstrações financeiras.

- **Alterações ao IFRS 9 e IFRS 7 – Contratos que tenham como referência energia e cuja geração dependa da natureza:** em dezembro de 2024, o IASB alterou os requisitos de aplicação de own use e hedge accounting previstos no IFRS 9 – Instrumentos Financeiros, bem como adicionou certos requerimentos de divulgações do IFRS 7 - Instrumentos Financeiros - Evidenciação, com o objetivo de assegurar que as demonstrações financeiras apresentem de forma adequada os efeitos de contratos que tenham como referência energia e cuja geração dependa da natureza (ex.: energia eólica, energia solar, etc.), descritos como 'contracts referencing nature-dependent electricity'. Portanto, se aplicam somente a contratos que expõem uma entidade a variabilidade em função da volatilidade na geração de energia que dependa de condições da natureza.

As alterações trazem: (i) orientações para a determinação pela entidade se os contratos de energia, que dependem de condições da natureza, devem ser tratados contabilmente como contratos de 'own use', (ii) condições a serem consideradas para aplicação de hedge accounting (cash flow hedge) e (iii) divulgações sobre características contratuais que expõem a entidade a variabilidades, compromissos contratuais ainda não reconhecidos (fluxos de caixa estimados) e efeitos dos contratos na performance da entidade durante o exercício.

As referidas alterações são aplicáveis a exercícios/períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2026. O Grupo está em processo inicial de análise dos efeitos dessas alterações em suas demonstrações financeiras, porém não espera que resultem em impactos materiais.

- **IFRS 18 - Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras:** essa nova norma contábil substituirá o IAS 1 - Apresentação das Demonstrações Contábeis, introduzindo novos requisitos que ajudarão a alcançar a comparabilidade do desempenho financeiro de entidades semelhantes e fornecerão informações mais relevantes e transparência aos usuários. Embora o IFRS

Notas Explicativas

Emccamp Residencial S.A.

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

18 não tenha impacto no reconhecimento ou mensuração de itens nas demonstrações financeiras, espera-se que seus impactos na apresentação e divulgação sejam generalizados, em particular aqueles relacionados à demonstração do desempenho financeiro e ao fornecimento de medidas de desempenho definidas pela administração dentro das demonstrações financeiras. A administração está atualmente avaliando as implicações detalhadas da aplicação da nova norma nas demonstrações financeiras da Companhia. A partir de uma avaliação preliminar realizada, os seguintes impactos potenciais foram identificados:

- Embora a adoção do IFRS 18 não tenha impacto no lucro líquido do Grupo, espera-se que o agrupamento de itens de receitas e despesas na demonstração do resultado nas novas categorias tenha impacto em como o resultado operacional é calculado e divulgado.
- Os itens de linha apresentados nas demonstrações financeiras primárias podem mudar como resultado da aplicação dos princípios aprimorados sobre agregação e desagregação. Além disso, como o ágio deverá ser apresentado separadamente no balanço patrimonial, o Grupo desagregará o ágio e outros ativos intangíveis e os apresentará separadamente no balanço patrimonial.
- O Grupo não espera que haja mudança significativa nas informações que são atualmente divulgadas nas notas explicativas, uma vez que o requisito de divulgação de informações materiais permanece inalterado; no entanto, a maneira como as informações são agrupadas pode mudar como resultado dos princípios de agregação/desagregação. Além disso, haverá novas divulgações significativas necessárias para: (i) medidas de desempenho definidas pela administração; (ii) abertura da natureza de determinadas linhas de despesas apresentados por função na categoria operacional da demonstração de resultado; e (iii) para o primeiro ano de aplicação do IFRS 18, uma reconciliação para cada linha da demonstração de resultado entre os valores reapresentados pela aplicação do IFRS 18 e os valores apresentados anteriormente pela aplicação do IAS 1.
- No que se refere à demonstração dos fluxos de caixa, haverá mudanças em como os juros recebidos e pagos são apresentados. Os juros pagos serão apresentados como fluxos de caixa de financiamento e os juros recebidos como fluxos de caixa de investimento.

A nova norma tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2027, com aplicação retrospectiva, isto é as informações comparativas para o exercício social de 31 de dezembro de 2026 serão reapresentadas de acordo com o IFRS 18.

- **IFRS 19 - Subsidiárias sem Obrigação Pública de Prestação de Contas: Divulgações:** emitida em maio de 2024, essa nova norma permite que certas subsidiárias elegíveis de entidades controladoras que reportam sob IFRS apliquem requisitos de divulgação reduzidos. A nova norma IFRS 19 tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2027. A Companhia não espera que essas alterações tenham impactos em suas demonstrações financeiras.

Não se espera que essas novas normas e alterações de normas tenham impacto significativo sobre as demonstrações financeiras do Grupo.

Não há outras normas contábeis IFRS ou interpretações IFRIC que ainda não entraram em vigor que poderiam ter impacto significativo sobre as demonstrações financeiras do Grupo.

Notas Explicativas

Emccamp Residencial S.A.

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

3. Estimativas e julgamentos relevantes

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, considerados razoáveis para as circunstâncias. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores divergentes dos registrados nas informações contábeis anuais.

(a) Custos orçados

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados do Grupo quando determinados.

(b) Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias em construção e receita de prestação de serviços de construção

A Companhia e suas controladas usam o método de Porcentagem de Conclusão (POC) para contabilizar seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária e na prestação de serviços. O uso do método POC requer que o Grupo estime os custos a serem incorridos até o término da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias pertencentes a cada empreendimento de incorporação imobiliária para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos. A receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelo valor justo da receita das vendas já contratadas. Dessa forma, a receita é reconhecida continuamente ao longo da construção do empreendimento de incorporação imobiliária. Essa determinação requer uma estimativa e um julgamento significativo por parte da Administração.

(c) Provisão para contingências

As provisões, incluindo as provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários, são reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultante de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável.

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no final de cada exercício, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação.

Quando alguns ou todos os benefícios econômicos requeridos para a liquidação de uma provisão são esperados que sejam recuperados de um terceiro, um ativo é reconhecido se, e somente se, o reembolso for certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável.

(d) Provisão para garantia

Provisão constituída durante a construção para cobrir gastos com reparos em empreendimentos concluídos e cobertos pelo período médio de garantia de cinco anos, contados a partir da data da entrega. Consideram-se imóveis concluídos, os imóveis cujo habite-se já tenha sido expedido e averbado.

4. Gestão de risco financeiro

4.1 Fatores de risco financeiro

As atividades do Grupo o expõem a diversos riscos financeiros: risco de crédito, risco de liquidez e risco de mercado (incluindo risco de taxa de juros). O instrumento de gestão de risco do Grupo concentra-se

Notas Explicativas

Emccamp Residencial S.A.

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro do Grupo.

A gestão de risco é realizada pela tesouraria central do Grupo, segundo as políticas aprovadas pela alta gestão. Políticas estas que são estabelecidas para identificar e analisar os riscos aos quais o Grupo está exposto, para definir limites de riscos e controles apropriados, e para monitorar os riscos e a aderência aos limites definidos.

As políticas de gerenciamento de risco e os sistemas são revisados regularmente para refletir mudanças nas condições de mercado e nas atividades do Grupo. O Grupo através de suas normas e procedimentos de treinamento e gerenciamento busca manter um ambiente de disciplina e controle no qual todos os funcionários tenham consciência de suas atribuições e obrigações.

(a) Riscos de crédito

Risco de crédito é o risco de a Companhia incorrer em perdas decorrentes de um cliente ou de uma contraparte em um instrumento financeiro, provenientes da falha destes em cumprir com suas obrigações contratuais, bem como os depósitos em bancos e outras instituições financeiras. Os limites de riscos individuais são determinados com base em classificações internas e externas de acordo com os limites aprovados pela Administração. A área de análise de crédito avalia a qualidade do crédito do cliente, levando em consideração sua posição financeira, experiência passada e outros fatores.

O valor contábil dos ativos financeiros representa a exposição máxima do crédito. A utilização de limites de crédito é monitorada regularmente pela tesouraria e o risco de crédito é administrado corporativamente.

Os limites de riscos individuais são determinados com base em classificações internas ou externas de acordo com os limites determinados pela Administração. Esses limites são estabelecidos a fim de minimizar a concentração de riscos e, assim, mitigar o risco de perdas no caso de potencial falência de uma contraparte.

Qualidade dos créditos dos ativos financeiros

A qualidade do crédito dos ativos financeiros pode ser avaliada mediante referência às classificações externas de crédito (se houver) ou às informações históricas sobre os índices de inadimplência de contrapartes. A Companhia considera que o seu caixa e equivalentes de caixa têm baixo risco de crédito com base nos ratings de crédito externos das contrapartes e as respectivas análises internas:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Caixa e equivalentes de caixa				
AA+	2	-	2	-
A+	-	8.217	7	20.579
A	-	103	-	103
A-	55	8	55	11
BB+	82	87	13.975	20.350
B+	-	442	-	25.076
BB-	5.106	25.627	14.577	72.325
BB	29.808	-	87.443	-
	35.053	34.484	116.059	138.444

Notas Explicativas

Emccamp Residencial S.A.

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

As contas a receber de clientes com e sem garantias reais estão demonstradas como abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Contas a receber de clientes com alienação fiduciária	30.094	34.249	232.053	150.917
Contas a receber de clientes sem garantia real	16.210	20.138	125.002	88.738
	46.304	54.387	357.055	239.655

(b) Risco de liquidez

Risco de liquidez é o risco em que o Grupo irá encontrar dificuldades em cumprir com as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos à vista ou com outro ativo financeiro. A abordagem do Grupo na administração de liquidez é de garantir e maximizar a gestão para que sempre tenha liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações ao vencerem, sob condições normais e de estresse, sem causar perdas inaceitáveis que tragam risco de prejudicar a reputação do Grupo.

A previsão de fluxo de caixa é realizada pela tesouraria central do Grupo, que monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez para assegurar que ele tenha caixa em um montante superior às saídas de caixa para liquidação de passivos financeiros para os próximos 30 dias.

Os fluxos de caixa presente dos passivos financeiros com base na data aproximada de quitação das respectivas obrigações estão assim explicitados:

	Controladora				
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e três anos	Acima de três anos	Total
Em 31 de dezembro de 2024					
Fornecedores (Nota 16)	10.221	235	2	78	10.536
Obrigações por compras de imóveis (Nota 20)	5.924	-	-	-	5.924
Arrendamento (Nota 21)	4.722	718	-	-	5.440
Empréstimos e financiamentos (Nota 22)	1.573	49.066	-	-	50.639
	Consolidado				
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e três anos	Acima de três anos	Total
Em 31 de dezembro de 2024					
Fornecedores (Nota 16)	33.940	2.433	2	137	36.512
Obrigações por compras de imóveis (Nota 20)	45.274	15.976	-	-	61.250
Arrendamento (Nota 21)	5.671	1.100	-	-	6.771
Empréstimos e financiamentos (Nota 22)	45.950	63.546	-	-	109.496
	Controladora				
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e três anos	Acima de três anos	Total
Em 31 de dezembro de 2023					
Fornecedores (Nota 17)	11.833	864	149	198	13.044
Obrigações por compras de imóveis (Nota 21)	13.254	-	-	-	13.254
Arrendamento (Nota 22)	682	248	-	-	930
Empréstimos e financiamentos (Nota 23)	99.245	-	-	-	99.245

Notas Explicativas**Emccamp Residencial S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2024****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

	Consolidado				Total
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e três anos	Acima de três anos	
Em 31 de dezembro de 2023					
Fornecedores (Nota 16)	35.068	2.928	149	441	38.586
Obrigações por compras de imóveis (Nota 20)	70.775	33.052	-	-	103.827
Arrendamento (Nota 21)	1.040	494	-	-	1.534
Empréstimos e financiamentos (Nota 22)	99.245	-	-	-	99.245

A previsão de fluxo de caixa é realizada pela administração, que monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez para assegurar que ele tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais.

(c) Risco de mercado

O Grupo dedica-se principalmente à incorporação e venda de empreendimentos imobiliários e venda de lotes. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades do Grupo são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

(i) Risco de taxas de juros

O Grupo analisa sua exposição à taxa de juros de forma dinâmica. São simulados diversos cenários levando em consideração refinanciamento, renovação de posições existentes e financiamentos alternativos. Com base nesses cenários, a Companhia define uma mudança razoável na taxa de juros e calcula o impacto sobre o resultado.

O Grupo possui aplicações financeiras e emitiu debêntures com taxas de rendimento atreladas ao Certificado Depósito Interbancário (CDI) e juros atrelados ao CDI.

Estão expostos a flutuações das taxas de juros os saldos de aplicações financeiras e debêntures, nesse caso, pela variação do CDI, e taxa de juros sobre empréstimos contratados junto ao Sistema Financeiro de Habitação (Financiamento apoio à produção) atrelados ao TR. Em 31 de dezembro de 2024, a Administração da Companhia e de suas controladas efetuou análise de sensibilidade para um cenário de 12 meses, não representando necessariamente as expectativas do Grupo.

Foi considerado um decréscimo de 25% e de 50% nas taxas de juros, utilizando a estimativa de 10,8759% (CDI) e 0,8142% (TR) esperado sobre os saldos de aplicações financeiras e financiamentos esperado sobre os saldos de aplicações financeiras e debêntures:

Notas Explicativas**Emccamp Residencial S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

Controladora				
Descrição	Cenário Base	Cenário I Provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)
Ativo				
Aplicações financeiras (Nota 6)	34.021	3.701	2.776	1.851
Passivo				
CDI				
Notas Comerciais Escriturais (nota 22)	49.355	5.370	4.027	2.685
TR				
Crédito Associativo (Financiamento a Produção)	1.284	10	8	5
Consolidado				
Descrição	Cenário Base	Cenário I Provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)
Ativo				
Aplicações financeiras (Nota 6)	106.610	11.599	8.699	5.800
Passivo				
CDI				
Debêntures	-	-	-	-
Notas Comerciais Escriturais (Nota 22)	49.355	5.370	4.027	2.685
TR				
Crédito Associativo (Financiamento à Produção)	45.661	372	279	186
Financiamento Imobiliário	14.480	118	88	59

4.2 Gestão de capital

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos acionistas e benefícios às outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo. A gestão de capital ocorre considerando as cifras consolidadas do Grupo.

Para manter ou ajustar a estrutura de capital da Companhia, a administração pode, ou propõe, nos casos em que os acionistas têm de aprovar, rever a política de distribuição de dividendos, devolver capital aos acionistas ou, ainda, integralizar novas ações ou vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento.

Condizente com outras companhias do setor, a Companhia monitora o capital com base no índice de alavancagem financeira, que corresponde à dívida líquida dividida pelo capital total. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos (incluindo empréstimos de curto e longo prazo, conforme demonstrado no balanço patrimonial), subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa. O capital total é apurado através da soma do patrimônio líquido, conforme demonstrado no balanço patrimonial, com a dívida líquida.

Notas Explicativas**Emccamp Residencial S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2024****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Total dos empréstimos e financiamentos	50.639	99.245	109.496	99.245
(-) Caixa, equivalentes de caixa	(35.105)	(34.549)	(116.142)	(138.537)
Dívida líquida	<u>15.534</u>	<u>64.696</u>	<u>(6.646)</u>	<u>(39.292)</u>
Total do patrimônio líquido	<u>496.289</u>	<u>424.098</u>	<u>501.668</u>	<u>429.817</u>
Índice de alavancagem financeira - %	3%	15%	(1%)	(9%)

5 Estimativa do valor justo

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

- **Nível 1. Mercado ativo:** Preço Cotado - Um instrumento financeiro é considerado como cotado em mercado ativo se os preços cotados forem pronta e regularmente disponibilizados por bolsa ou mercado de balcão organizado, por operadores, por corretores, ou por associação de mercado, por entidades que tenham como objetivo divulgar preços por agências reguladoras, e se esses preços representarem transações de mercado que ocorrem regularmente entre partes independentes, sem favorecimento.
- **Nível 2. Sem mercado ativo:** Técnica de Avaliação - Para um instrumento que não tenha mercado ativo o valor justo deve ser apurado utilizando-se metodologia de avaliação/apreçamento. Podem ser utilizados critérios como dados do valor justo corrente de outro instrumento que seja substancialmente o mesmo, de análise de fluxo de caixa descontado e modelos de apreçamento de opções. O objetivo da técnica de avaliação é estabelecer qual seria o preço da transação na data de mensuração em uma troca com isenção de interesses motivada por considerações do negócio.
- **Nível 3. Sem mercado ativo:** Título Patrimonial - Valor justo de investimentos em títulos patrimoniais que não tenham preços de mercado cotados em mercado ativo e de derivativos que estejam a eles vinculados e que devam ser liquidados pela entrega de títulos patrimoniais não cotados.

O valor justo dos ativos e passivos que não são negociados em mercados ativos (por exemplo, derivativos de balcão) é determinado mediante o uso de técnicas de avaliação. Se todas as premissas relevantes utilizadas para determinar o valor justo de um ativo ou passivo puderem ser observadas no mercado, ele estará incluído no Nível 2.

O Grupo não possui ativos financeiros mensurados ao valor justo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e no exercício findo em dezembro de 2023, o Grupo não possuía instrumentos financeiros derivativos e/ou transações envolvendo derivativos embutidos.

Notas Explicativas

Emccamp Residencial S.A.

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Instrumentos financeiros por natureza

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Ativos financeiros				
Mensurado ao custo amortizado				
Caixa e equivalentes de caixa	35.105	34.549	116.142	138.537
Contas a receber de clientes	46.304	54.387	357.055	239.655
Partes relacionadas	136.430	88.797	4.954	6.792
Depósitos judiciais	1.541	1.013	1.917	1.013
	<u>219.380</u>	<u>178.746</u>	<u>480.068</u>	<u>385.997</u>
Passivos financeiros				
Mensurado ao custo amortizado				
Fornecedores a pagar	10.536	13.044	36.512	38.586
Empréstimos e financiamentos	50.639	99.245	109.496	99.245
Obrigações por compra de imóveis	5.924	13.254	61.250	103.827
Partes relacionadas	61.653	60.310	28.205	-
Arrendamentos	5.440	930	6.771	1.534
	<u>134.192</u>	<u>186.783</u>	<u>242.234</u>	<u>243.192</u>

6. Caixa e equivalentes de caixa

A Companhia e suas controladas, seguindo suas políticas de aplicações de recursos, mantêm suas aplicações financeiras em investimentos de baixo risco, em instituições financeiras nas quais a Administração entende que sejam de primeira linha no Brasil, de acordo com o rating divulgado pelas agências de riscos.

A Administração considera esses ativos financeiros como equivalentes de caixa devido à sua liquidez imediata junto às instituições financeiras.

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Caixa	52	65	83	93
Bancos	1.032	6.045	9.449	10.231
Aplicações financeiras	34.021	28.439	106.610	128.213
	<u>35.105</u>	<u>34.549</u>	<u>116.142</u>	<u>138.537</u>

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo. As aplicações financeiras referem-se, substancialmente, ao Certificado de Depósito Bancário ("CDB"). Estes são remuneradas a taxas médias que variam entre 101% e 105% do Certificado de Depósito Interbancário ("CDI") em 31 de dezembro de 2024 (97% a 105% em 31 de dezembro de 2023). As aplicações financeiras estão disponíveis para resgate a qualquer momento, sem prejuízo aos rendimentos auferidos no fim de cada período e, portanto, classificadas como equivalentes de caixa.

Notas Explicativas**Emccamp Residencial S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2024****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma****7. Contas a receber de clientes**

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Contas a receber - empreendimentos	53.880	58.997	375.454	247.778
Ajustes a valor presente	(288)	(322)	(9.432)	(3.058)
Provisão para risco de crédito	(7.288)	(4.288)	(8.967)	(5.065)
Contas a receber de clientes, líquidas	<u>46.304</u>	<u>54.387</u>	<u>357.055</u>	<u>239.655</u>
Circulante	25.105	33.409	191.039	133.696
Não circulante	21.199	20.978	166.016	105.959

O Grupo efetuou o cálculo a valor presente das contas a receber para unidades não concluídas e contabilizou o montante considerando a taxa média de desconto de 11.16% a.a. (15,71% em 31 de dezembro de 2023), que é representado pela taxa média de captação de empréstimos e financiamentos pelo Grupo, descontado do INCC.

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2022	1.760	2.062
Provisões PCLD	2.804	3.293
Reversões PCLD	(276)	(290)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	<u>4.288</u>	<u>5.065</u>
Provisões PCLD	4.072	5.260
Reversões PCLD	(1.072)	(1.358)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	<u>7.288</u>	<u>8.967</u>
Circulante	4.637	5.810
Não circulante	2.651	3.157

Abertura por vencimento do contas a receber de clientes

Abaixo estão apresentados o contas a receber de acordo com o setor financeiro da Companhia, relativo ao fluxo total de recebimento das unidades imobiliárias vendidas que consideram as receitas a serem reconhecidas contabilmente, enquanto o saldo contábil está registrado limitado ao percentual de conclusão das respectivas obras.

Notas Explicativas**Emccamp Residencial S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Vencimentos	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
A vencer	77.561	166.354	764.060	1.017.401
Até 30 dias em atraso	469	709	2.349	1.474
De 31 a 60 dias	185	222	678	399
De 61 a 120 dias	280	343	1.598	587
De 121 a 180 dias	238	260	1.432	2.517
Mais de 180 dias	1.588	1.780	3.669	2.397
	80.321	169.668	773.786	1.024.775
Receita de vendas a apropriar (Nota 31)	34.059	123.211	438.750	794.639
Clientes por incorporação de imóveis	46.304	54.387	357.055	239.655
Adiantamento de clientes	(42)	(7.930)	(393)	(9.519)
Adiantamento de clientes – Partes relacionadas (Nota 13)	-	-	(21.626)	-
	80.321	169.668	773.786	1.024.775

A Administração da Companhia acredita que o risco relativo às contas a receber de clientes é baixo pelo fato de que a sua carteira de clientes contém saldos com atrasos poucos significativos. Para suportar eventuais perdas, a Companhia registrou provisões para risco de crédito.

Os saldos em 31 de dezembro de 2024 são compostos por incorporação, construção e comercialização de unidades imobiliárias residenciais e comercialização de lotes.

8. Imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Imóveis concluídos	-	-	49	10.776
Imóveis em construção	442	9.602	209.795	209.021
Terreno Lagoinha	3.435	3.435	3.435	3.435
Terreno Ponte Alta	417	417	417	417
Projeto Barra da Praia	-	2.648	-	2.648
Projeto Pontal II	-	887	-	887
Projeto Veredas do Ouro	-	540	-	540
Projeto Penha 035	1	-	1	-
Projeto Lagoinha	7.834	3.440	7.834	3.440
Projeto Jundiáí 069	2.621	1.233	2.621	1.233
Projeto Jundiáí 066	1.062	-	1.063	-
Projeto Itaquera – SP.ITA.097	538	-	538	-
Outros	6.062	6.856	6.061	6.855
	22.412	29.058	231.814	239.252
Circulante	16.942	13.107	170.008	95.637
Não circulante	5.470	15.951	61.806	143.615

Os imóveis a comercializar, representados pelos terrenos para futuras incorporações e pelas unidades concluídas ou em construção a comercializar, estão demonstrados ao custo, o qual não excede o valor líquido realizável.

O montante de juros capitalizados na rubrica de imóveis a comercializar na controladora é de R\$ 0 e no consolidado R\$ 704 em 31 de dezembro de 2024 (controladora é de R\$ 55 e no consolidado R\$ 2.374 em

Notas Explicativas**Emccamp Residencial S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2024****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

31 de dezembro de 2023) tem origem nos contratos de compra de terrenos, para pagamento a prazo, com encargos financeiros.

As aquisições de terrenos, somente irão impactar o resultado do Grupo à medida que ocorram os lançamentos dos empreendimentos e das respectivas execuções das obras.

9. Adiantamento a fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Elevadores	2.007	4.062	17.883	21.637
Fôrmas metálicas	8	1.151	8	1.152
Janelas	-	-	8	71
Prestadores de serviços	299	729	2.935	1.396
Comissões	1.262	1.527	5.791	4.042
Benefícios	729	2.364	1.095	2.848
Transformador	-	-	185	-
Demais Adiantamentos	220	334	1.306	1.794
	4.525	10.167	29.211	32.940
Circulante	4.525	10.039	28.713	25.889
Não Circulante	-	128	498	7.051

As operações de compra e montagem dos elevadores são durante a execução da obra, sendo realizados adiantamentos durante o processo de construção. As notas são emitidas na entrega dos elevadores e montados ao final da obra.

10. Impostos a recuperar

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
IRPJ	2.038	836	2.038	836
IRRF sobre aplicações financeiras	747	1.382	1.275	1.817
CSLL	493	493	493	493
ITBI	447	447	447	447
Outros	57	57	321	266
	3.782	3.215	4.574	3.859

Os impostos a recuperar possuem expectativa de realização no decorrer das atividades normais da Companhia e suas controladas, através de compensações com débitos futuros a serem gerados.

Notas Explicativas**Emccamp Residencial S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

11. Despesas antecipadas

As despesas antecipadas referem-se em sua maioria em gastos com comissões de vendas incorridas pela Companhia e são apropriadas ao resultado de despesas com vendas, observando os critérios de reconhecimento de resultado conforme avanço físico da obra.

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Comissão de vendas	1.846	4.601	15.405	25.089
Outros	400	559	1.760	1.781
	<u>2.246</u>	<u>5.160</u>	<u>17.165</u>	<u>26.870</u>
Circulante	2.246	4.700	16.038	25.378
Não Circulante	-	460	1.127	1.492

12. Depósitos judiciais

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Cíveis	41	41	41	41
Trabalhistas	865	721	987	721
Tributário	615	231	869	231
Administrativo	20	20	20	20
	<u>1.541</u>	<u>1.013</u>	<u>1.917</u>	<u>1.013</u>

A Companhia e suas controladas são requeridas a realizar depósitos para garantia do juízo durante o andamento dos processos judiciais, além de também realizar depósitos por decisão própria como forma de resguardar-se de futuros desembolsos não previstos de recursos em discussões judiciais em andamento.

Os valores registrados nesta rubrica estão atualizados de acordo com os índices aplicáveis de correção e são acompanhados pelos assessores legais da Companhia.

13. Transações com partes relacionadas

As principais transações entre as empresas relacionadas são referentes aporte de recursos com vistas ao financiamento da construção, custos iniciais de implantação, gastos com aquisição de terrenos, além de despesas comerciais. Estes saldos não têm incidência de encargos e/ou remuneração e serão reembolsadas até a conclusão das obras.

Notas Explicativas

Emccamp Residencial S.A.

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Ativo com empresas controladas:				
Emccamp Empreendimentos Itapecerica da Serra SPE Ltda.	112	-	-	-
Emccamp Incorporação Ribeirão das Neves SPE Ltda.	-	165	-	-
Emccamp Incorporação Villa Real SPE Ltda.	3.881	5.197	-	-
Emccamp Incorporação Villa Prudente SPE Ltda.	527	79	-	-
Emccamp Incorporação Butantã SPE Ltda.	288	177	-	-
Emccamp Incorporação Osasco SPE Ltda.	231	51	-	-
Emccamp Incorporação Buritis SPE Ltda.	3.172	2.427	-	-
Emccamp Incorporação São Mateus SPE Ltda.	-	189	-	-
Emccamp Incorporação Espírito Santo SPE Ltda.	2.952	4.631	-	-
Emccamp Incorporação Parque Europa SPEE Ltda.	4.190	63	-	-
Emccamp Incorporação SPO1 SPE Ltda.	13	3	-	-
Emccamp Incorporação SC 06 SPE Ltda.	473	29	-	-
Emccamp Inc. SC 12 SPE Ltda.	2.023	-	-	-
Empreendimentos Imobiliários Betim SPE Ltda.	-	1	-	-
Emccamp Incorporação Nova Suíça	81	77	-	-
Emccamp Incorporação SC 04 SPE Ltda.	227	916	-	-
Emccamp Urbanismo Nova Lima Ltda.	4.928	2.757	-	-
Emccamp Incorporação SC 05 SPE Ltda.	1.522	-	-	-
Emccamp Incorporação SC 03 SPE Ltda.	1.191	734	-	-
Emccamp Incorporação SC 17 SPE Ltda.	805	719	-	-
Emccamp Incorporação SC 23 SPE Ltda.	2.644	2.529	-	-
Emccamp Incorporação SC 18 SPE Ltda.	442	442	-	-
Emccamp Incorporação SC 14 SPE Ltda.	21.490	36.691	-	-
Emccamp Incorporação SC 08 SPE Ltda.	34.648	16.184	-	-
Emccamp Incorporação SC 07 SPE Ltda.	61	952	-	-
Emccamp Incorporação SC 16 SPE Ltda.	14.344	1.865	-	-
Emccamp Incorporação SC 26 SPE Ltda. (a)	-	-	-	-
Emccamp Incorporação SC 22 SPE Ltda.	1	1	-	-
Emccamp Incorporação SC 29 SPE Ltda.	45	361	-	-
Emccamp Incorporação SC 19 SPE Ltda.	-	-	-	-
Emccamp Incorporação SC 31 SPE Ltda.	12.264	10.586	-	-
Emccamp Incorporação SC 15 SPE Ltda.	72	16	-	-
Emccamp Incorporação SC 24 SPE Ltda.	626	14	-	-
Emccamp Incorporação SC 20 SPE Ltda.	4.269	-	-	-
Emccamp Empreendimentos e Participações Ltda	1	-	-	-
Emccamp Incorporação SC 32 SPE Ltda.	4.089	-	-	-
Emccamp Incorporação SC 25 SPE Ltda.	1.414	-	-	-
Emccamp Incorporação SC 38 SPE Ltda.	1.665	-	-	-
Emccamp Incorporação SC 28 SPE Ltda.	553	-	-	-
Emccamp Incorporação SC 30 SPE Ltda.	231	-	-	-
Emccamp Incorporação SC 39 SPE Ltda.	1.295	-	-	-
Emccamp Incorporação SC 34 SPE Ltda.	4.706	-	-	-
	131.476	87.856	-	-
Ativo com outras partes relacionadas:				
Emccamp Construtora Urbanismo Ltda. (b)	4.954	825	4.954	825
Quintas Ermida Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	116	-	117
Pinheiro Campos Rental Real Estate Ltda	-	-	-	4.033
	4.954	941	4.954	4.975
	136.430	88.797	4.954	4.975

Notas Explicativas**Emccamp Residencial S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2024****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Passivo com empresas controladas:				
Partes Relacionadas Avenida dos Estados	1.656	2.165	-	-
Partes Relacionadas Itapetininga	45	48	-	-
Partes Relacionadas Jundiaí SPE	9.504	11.017	-	-
Emccamp Incorporação SC 01 SPE Ltda.	6.783	4.543	-	-
Emccamp Incorporação SC 12 SPE Ltda.	-	174	-	-
Emccamp Incorporação SC 09 SPE Ltda.	131	630	-	-
Emccamp Incorporação SC 05 SPE Ltda.	-	30	-	-
Pinheiro Campos Rental Real Estate Ltda.	-	-	21.626	-
Porto Carioca – Emccamp Incorporação SC 26 SPR Ltda.	43.207	41.703	-	-
Emccamp Incorporação São Mateus SPE Ltda.	298	-	-	-
Emccamp Incorporação Ribeirão das Neves SPE Ltda.	9	-	-	-
Emccamp Incorporação Butantã SPE Ltda.	-	-	-	-
Emccamp Incorporação SC 19 SPE Ltda.	14	-	-	-
Riva Incorporadora ASS.A.	-	-	6.579	-
Empreendimento Imobiliário Betim SPE Ltda	6	-	-	-
	61.653	60.310	28.205	-

(a) Foi aprovada, em Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 20 de dezembro de 2023, a aquisição, pela Companhia, da totalidade de quotas da Emccamp Incorporação SC 26 SPE Ltda. e de titularidade da Pinheiro Campos Rental Real Estate Ltda. (PCRRE), isto é, 548.728 quotas de “classe B”, com valor nominal de R\$ 100,00 (cem reais) cada (“Aquisição de Quotas”), através do “Instrumento Particular de Cessão de Quotas e Outras Avenças, celebrado em 20 de dezembro de 2023 entre a Companhia, na qualidade de compradora, a PCRRE, na qualidade de vendedora e a SPE, na qualidade de interveniente anuente (“Contrato de Quotas”).

Além disso, a PCRRE adquiriu 368 apartamentos e 142 vagas de garagem da Emccamp Incorporação SC 26 SPE Ltda em empreendimento denominado “Porto Carioca”, conforme aprovado em Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 20 de dezembro de 2023.

A Aquisição de Unidades Habitacionais foi realizada pelo montante de R\$129.270, a serem pagos em três etapas, (i) um sinal de R\$54.873, pago mediante cessão de crédito no âmbito do Contrato de Quotas em 20 de dezembro de 2023; (ii) R\$1.000 em 24 parcelas iguais e sucessivas, sendo o vencimento da primeira parcela em 10 de janeiro de 2024 e as demais parcelas na mesma data dos meses subsequentes; e (iii) R\$50.397, mediante pagamento de parcela única, em até 30 dias após a emissão do “habite-se” do empreendimento.

A precificação no âmbito da Aquisição de Quotas foi realizada com base em relatório de valuation realizado por consultoria especializada, a Cubo Capital Consultoria Financeira Ltda.

A Aquisição de Unidades Habitacionais foi realizada de acordo com a tabela de vendas padrão da SPE, com preço médio de R\$ 351 por unidade e as condições de comercialização atendem o padrão praticado pela Companhia e suas coligadas em todos os seus empreendimentos. Importante ressaltar, inclusive, que a SPE já havia especulado operação similar à Aquisição de Unidades Habitacionais com outros players do mercado, em termos semelhantes à Aquisição de Unidades Habitacionais.

Relata-se, ainda, que as transações com partes relacionadas mencionadas acima foram apreciadas pelo Comitê de Auditoria, Riscos e Compliance da Companhia e devidamente aprovadas. Os administradores da PCRRE são acionistas majoritários da Companhia, além de ocuparem os cargos de Presidente do Conselho de Administração da Companhia (Sr. Eduardo Pinheiro Campos) e de membro do Conselho de Administração e Diretor Presidente da Companhia (Sr. Régis Pinheiro de Campos).

Notas Explicativas

Emccamp Residencial S.A.

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Em 27 de dezembro de 2024, foi firmado o 2º Aditivo ao contrato particular de promessa de compra e venda em que as partes, em razão de uma reavaliação estratégica de suas operações, concluíram que a aquisição de todas as 368 (trezentas e sessenta e oito) unidades do empreendimento não iria gerar ganhos mútuos, motivo pelo qual optaram por distratar parcialmente o contrato, cancelando a compra de 184 unidades adquiridas da PCRRE no montante de R\$ 64.361. As 184 unidades remanescentes encontram-se totalmente quitadas e, dessa forma, não há mais operações ou saldos a serem reconhecidos entre as partes Em decorrência da norma contábil de reconhecimento da receita e do contas a receber pelo método do POC (avanço da receita em proporção ao avanço do custo), a Companhia registrou o efeito líquido do distrato no valor de (R\$ 15.427) no resultado do exercício, e o saldo em partes relacionadas considerando o recebimento efetivo em montante superior ao avanço dos contratos de venda de R\$ 21.626.

(b) Foi assinado em 23 de dezembro de 2024 entre Emccamp Residencial S.A e Emmobi Urbanismo Ltda. um contrato particular de cessão de projetos no montante de R\$ 4.077 . A Emmobi assume a responsabilidade técnica e financeira pela aprovação e continuidade dos projetos de loteamentos cedidos. O pagamento será realizado à medida que a Emmobi tenha caixa derivado de cada um dos loteamentos cedidos.

Honorários da administração

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o montante de despesas a título de remuneração dos administradores no consolidado é de R\$ 7.987 (R\$ 6.690 em 31 de dezembro de 2023).

14. Investimentos

A Companhia possui em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023 a seguinte composição de investimentos:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Participações em investidas	374.330	376.967	-	-
Outros investimentos	56	644	56	644
	374.386	377.611	56	644
Provisão para perda - investimentos	(13.928)	(9.116)	-	-
	360.458	368.495	56	644

Notas Explicativas

Emccamp Residencial S.A.

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A movimentação dos investimentos está apresentada a seguir:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2022	325.537	644
Aportes de capital	92.066	-
Dividendos recebidos de controladas	(53.566)	-
Resultado de equivalência patrimonial	63.475	-
Redução de capital	(59.017)	-
Saldo em 31 de dezembro de 2023	368.495	644
Aportes de capital	3.264	-
Dividendos recebidos de controladas	(106.786)	-
Resultado de equivalência patrimonial	155.842	-
Redução de capital	(60.357)	-
Baixa de investimentos	-	(588)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	360.458	56

Notas Explicativas

Emccamp Residencial S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2024
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(a) Participações em investidas

A Companhia possui participação nas seguintes controladas:

Controladas	% de Participação	
	2024	2023
Emccamp Incorporação SPO1 SPE Ltda.	99,9900%	99,8142%
Emccamp Incorporação SPO2 SPE Ltda.	99,9900%	100,0000%
Emccamp Empreendimentos Itapecerica da Serra SPE Ltda.	99,9900%	99,9999%
Emccamp Incorporação Itapetininga SPE Ltda.	99,9900%	99,9948%
Emccamp Incorporação Ribeirão das Neves SPE Ltda.	100,0000%	99,8596%
Emccamp Incorporação Vila Prudente SPE Ltda.	99,9900%	99,9897%
Emccamp Incorporação Villa Real SPE Ltda.	100,0000%	100,0000%
Emccamp Incorporação Butantã SPE Ltda.	99,90000%	99,9962%
Emccamp Incorporação Jundiaí SPE Ltda.	99,9000%	100,0000%
Emccamp Incorporação Osasco SPE Ltda.	99,9900%	99,9984%
Emccamp Incorporação Buritis SPE Ltda.	100,0000%	100,0000%
Emccamp Incorporação São Mateus SPE Ltda.	99,9000%	99,9985%
Emccamp Incorporação Espírito Santo SPE Ltda.	99,9000%	99,9968%
Emccamp Incorporação Parque Europa SPE Ltda.	99,9000%	99,9989%
Emccamp Incorporação SC 06 SPE Ltda.	99,9000%	99,9944%
Emccamp Incorporação SC 12 SPE Ltda.	99,9000%	99,1079%
Emccamp Incorporação SC 13 SPE Ltda.	99,9000%	99,9288%
Empreendimentos Imobiliários Betim SPE	100,0000%	100,0000%
Emccamp Incorporação SC 04 SPE Ltda.	99,9000%	100,0000%
Emccamp Urbanismo Nova Lima Ltda.	66,9789%	67,5114%
Emccamp Incorporação SC 01 SPE Ltda.	99,9000%	100,0000%
Emccamp Incorporação SC 05 SPE Ltda.	99,9000%	100,0000%
Emccamp Incorporação Guarulhos SPE Ltda.	99,9000%	99,0000%
Emccamp incorporação SC 09 SPE Ltda.	99,9000%	100,0000%
Emccamp Incorporação SC 15 SPE Ltda.	99,9000%	99,9447%
Emccamp Incorporação SC 03 SPE Ltda.	99,0000%	99,0000%
Emccamp Incorporação SC 17 SPE Ltda.	99,0000%	99,0000%
Emccamp Incorporação SC 23 SPE Ltda.	100,0000%	99,0000%
Emccamp Incorporação SC 18 SPE Ltda.	99,0000%	99,0000%
Emccamp Incorporação SC 14 SPE Ltda.	99,9900%	99,5706%
Emccamp Incorporação SC 08 SPE Ltda.	99,0000%	99,0000%
Emccamp Incorporação SC 07 SPE Ltda.	99,0000%	99,4639%
Emccamp Incorporação SC 16 SPE Ltda.	99,0000%	99,0000%
Emccamp Incorporação SC 26 SPE Ltda.	100,0000%	100,0000%
Emccamp Incorporação SC 22 SPE Ltda.	100,0000%	99,0000%
Emccamp Incorporação SC 19 SPE Ltda.	99,9900%	100,0000%
Emccamp Incorporação SC 29 SPE Ltda. (a)	50,0000%	8,0812%
Emccamp Incorporação SC 31 SPE Ltda.	100,0000%	100,0000%
Emccamp Incorporação SC 20 SPE Ltda.	99,0000%	99,0000%
Emccamp Incorporação SC 21 SPE Ltda.	100,0000%	99,0000%
Emccamp Incorporação SC 24 SPE Ltda.	100,0000%	99,0000%
Emccamp Incorporação SC 25 SPE Ltda.	100,0000%	99,0000%
Emccamp Incorporação SC 28 SPE Ltda.	100,0000%	99,0000%
Emccamp Incorporação SC 30 SPE Ltda.	100,0000%	-
Emccamp Incorporação SC 32 SPE Ltda.	100,0000%	-
Emccamp Incorporação SC 34 SPE Ltda.	100,0000%	-
Emccamp Incorporação SC 38 SPE Ltda.	63,0000%	-
Emccamp Incorporação SC 39 SPE Ltda.	99,0000%	-

(a) Esta SPE é controlada, sendo que a Companhia irá administrar toda a obra. A Companhia será detentora de 50% da participação dos resultados desta SPE enquanto o outro quotista será detentora dos demais 50% da participação dos resultados. A Companhia entende que possui controle pois tem: a)

Notas Explicativas

Emccamp Residencial S.A.

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

conforme previsto no acordo de sócios, exclusividade na indicação dos diretores da sociedade e deverão estar vinculados à Emccamp Residencial S.A., seja como funcionário e/ou como membro da administração bem como exclusividade na indicação de diretor substituto no caso de vacância, renúncia, destituição e/ou incapacidade de qualquer diretor já eleito; b) a Emccamp Residencial S.A. será exclusivamente responsável pela solidez e segurança das obras do empreendimento. Esta SPE tem subclasses de quotas, sendo as quotas de classe A as detentoras da totalidade dos poderes políticos e gerenciais e as quotas de classe B aquelas com poderes políticos limitados. A Companhia é responsável pela integralização de todos os recursos necessários para a execução do empreendimento e com consequente subscrição de quotas de classe A. Já os demais quotistas são responsáveis pela integralização de todos os recursos necessários para o pagamento da dívida contraída por esta SPE para quitação do terreno descrito no objeto social, com consequente subscrição de quotas de classe B. Os demais quotistas não poderão requerer a subscrição de quotas de classe A. Dessa forma, Companhia detém de todas as quotas com poderes políticos e gerenciais desta SPE – quotas de classe A –, sendo determinado, inclusive em Acordo de Sócios assinado junto aos demais quotistas, que a Companhia deterá poderes para definir administradores e gerenciar todos os assuntos relacionados ao empreendimento a ser executado nos termos do objeto social.

Notas Explicativas

Emccamp Residencial S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis em 31 de dezembro de 2024
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Os objetos sociais das investidas são a incorporação e construção de empreendimentos imobiliários residenciais, similares àqueles realizados pela própria controladora.

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o valor da participação de não controladores é de R\$ 5.378 (R\$ 5.719 em 31 de dezembro de 2023). Os saldos patrimoniais das investidas estão apresentados a seguir:

Empresa	Participação - %		Patrimônio líquido		Investimentos		Resultado do exercício		Equivalência patrimonial	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Emccamp Incorporação SP01 SPE Ltda.	99,9900%	99,8142%	653	3	653	3	650	85	650	87
Emccamp Incorporação SP02 SPE Ltda.	99,9900%	100,0000%	2.226	1.454	2.224	1.454	772	(487)	771	(487)
Emccamp Empreendimentos Itapecerica da Serra SPE Ltda.	99,9900%	99,9999%	225	(386)	225	(386)	611	(174)	610	(174)
Emccamp Incorporação Itapetininga SPE Ltda.	99,9900%	99,9948%	3.609	4.898	3.609	4.898	(328)	1.535	(328)	1.535
Emccamp Incorporação Ribeirão das Neves SPE Ltda.	100,000%	99,8596%	1.585	2.700	1.585	2.700	(987)	234	(987)	234
Emccamp Incorporação Vila Prudente SPE Ltda.	99,9900%	99,9897%	(503)	(302)	(503)	(302)	(201)	(348)	(201)	(348)
Emccamp Incorporação Villa Real SPE Ltda.	100,000%	100,0000%	(1.442)	(2.819)	(1.442)	(2.819)	1.033	(13.931)	725	(13.931)
Emccamp Incorporação Butantã SPE Ltda.	99,9000%	99,9962%	3.298	31.498	3.295	31.497	2.704	(1.584)	2.701	(1.584)
Emccamp Incorporação Osasco SPE Ltda.	99,9900%	99,9984%	375	6.593	375	6.593	(684)	(8.093)	(684)	(8.093)
Emccamp Incorporação Jundiaí SPE Ltda.	99,9000%	100,0000%	12.103	13.487	12.091	13.487	1.117	(10.268)	1.116	(10.268)
Emccamp Incorporação Burity SPE Ltda.	100,0000%	100,0000%	(3.335)	(3.148)	(3.335)	(3.148)	(188)	(3.298)	(188)	(3.298)
Emccamp Incorporação São Mateus SPE Ltda.	99,9000%	99,9985%	14.832	25.085	14.817	25.085	6.299	9.552	6.293	9.552
Emccamp Incorporação Espírito Santo SPE Ltda.	99,9000%	99,9968%	(2.683)	92	(2.680)	92	(2.776)	(16.101)	(2.773)	(16.100)
Emccamp Incorporação Parque Europa SPE Ltda.	99,9000%	99,9989%	1.016	10.621	1.015	10.621	(5.284)	366	(5.279)	366
Emccamp Incorporação Guarulhos SPE Ltda.	99,9000%	99,0000%	-	-	-	-	-	-	-	-
Emccamp Incorporação SC 01 SPE Ltda.	99,9000%	100,0000%	27.442	47.889	27.415	47.889	24.559	23.965	24.534	23.965
Emccamp Incorporação SC 03 SPE Ltda.	99,0000%	99,0000%	(2)	-	(2)	-	(2)	-	(2)	-
Emccamp Incorporação SC 04 SPE Ltda.	99,9000%	100,0000%	719	14.837	718	14.837	(8.344)	10.057	(8.336)	10.057
Emccamp Incorporação SC 05 SPE Ltda.	99,9000%	100,0000%	11.441	6.766	11.430	6.766	7.128	2.122	7.121	2.122
Emccamp Incorporação SC 06 SPE Ltda.	99,9000%	99,9944%	528	1.974	527	1.974	155	(9.420)	155	(9.419)
Emccamp Incorporação SC 07 SPE Ltda.	99,0000%	99,4639%	9.515	4.072	9.420	4.072	5.443	4.066	5.389	4.044
Emccamp Incorporação SC 08 SPE Ltda.	99,0000%	99,0000%	1.970	(475)	1.950	(475)	2.436	(460)	2.412	(455)
Emccamp Incorporação SC 09 SPE Ltda.	99,9000%	100,0000%	37.826	25.851	37.788	25.851	28.856	15.489	28.827	15.489
Emccamp Incorporação SC 12 SPE Ltda.	99,9000%	99,1079%	(2.478)	26.240	(2.476)	26.240	(4.898)	13.849	(4.893)	13.725
Emccamp Incorporação SC 13 SPE Ltda.	99,9000%	99,9288%	88	89	88	89	(2)	(3)	(2)	(3)
Emccamp Incorporação SC 14 SPE Ltda.	99,9900%	99,5706%	32.422	7.665	32.419	7.632	24.748	7.657	24.746	7.624
Emccamp Incorporação SC 15 SPE Ltda.	99,9000%	99,9447%	31.817	21.756	31.785	21.744	11.092	6.805	11.081	6.801
Emccamp Incorporação SC 16 SPE Ltda.	99,0000%	99,0000%	3.455	(4)	3.420	(5)	3.449	-	3.415	-
Emccamp Incorporação SC 17 SPE Ltda.	99,0000%	99,0000%	(1)	(1)	(1)	(1)	-	-	-	-
Emccamp Incorporação SC 18 SPE Ltda.	99,0000%	99,0000%	10	10	10	10	-	10	-	10
Emccamp Incorporação SC 19 SPE Ltda.	99,9900%	100,0000%	1.728	2.897	1.728	2.897	1.117	1.132	1.117	1.132
Empreendimentos Imobiliários Betim SPE	100,0000%	100,0000%	4.087	4.713	4.087	4.713	253	(1.888)	253	(1.888)
Emccamp Incorporação SC 20 SPE Ltda.	99,0000%	99,0000%	(1.191)	-	(1.179)	-	(1.200)	-	(1.188)	-
Emccamp Incorporação SC 21 SPE Ltda.	100,0000%	99,0000%	-	-	-	-	-	-	-	-

Notas Explicativas

Emccamp Residencial S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis em 31 de dezembro de 2024
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Empresa	Participação - %		Patrimônio líquido		Investimentos		Resultado do exercício		Equivalência patrimonial	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Emccamp Incorporação SC 22 SPE Ltda.	100,0000%	99,0000%	-	-	-	-	-	-	-	-
Emccamp Incorporação SC 23 SPE Ltda.	100,0000%	99,0000%	(2.005)	(2.005)	(2.005)	(1.985)	-	(2.000)	-	(1.980)
Emccamp Incorporação SC 24 SPE Ltda.	100,0000%	99,0000%	8	-	8	-	(1)	34.371	(1)	34.353
Emccamp Incorporação SC 25 SPE Ltda.	100,0000%	99,0000%	(48)	-	(48)	-	(47)	(10)	(47)	(7)
Emccamp Incorporação SC 26 SPE Ltda.	100,0000%	100,0000%	147.440	105.188	147.440	105.181	48.253	-	48.253	-
Emccamp Urbanismo Nova Lima Ltda.	66,9789%	67,5114%	15.030	15.466	10.067	10.441	(436)	16	(292)	1
Emccamp Incorporação SC 28 SPE Ltda.	100,0000%	99,0000%	-1	-	-1	-	-	-	-	-
Emccamp Incorporação SC 29 SPE Ltda.	50,0000%	8,0812%	4.566	448	2.283	36	81	415	41	415
Emccamp Incorporação SC 30 SPE Ltda.	100,0000%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Emccamp Incorporação SC 31 SPE Ltda.	100,0000%	100,0000%	11.727	425	11.727	425	11.303	-	11.303	-
Emccamp Incorporação SC 32 SPE Ltda.	100,0000%	-	(234)	-	(234)	-	(245)	-	(245)	-
Emccamp Incorporação SC 34 SPE Ltda.	100,0000%	-	(4)	-	(4)	-	(4)	-	(4)	-
Emccamp Incorporação SC 38 SPE Ltda.	63,0000%	-	210	-	132	-	(322)	-	(203)	-
Emccamp Incorporação SC 39 SPE Ltda.	99,0000%	-	(19)	-	(19)	-	(18)	-	(18)	-
			<u>368.005</u>	<u>373.577</u>	<u>360.402</u>	<u>367.851</u>	<u>156.092</u>	<u>63.661</u>	<u>155.842</u>	<u>63.475</u>

Notas Explicativas

Emccamp Residencial S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis em 31 de dezembro de 2024
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Os empreendimentos sem resultados apresentados estão em fase inicial e não tiveram eventos que afetaram o resultado no exercício.

	31/12/2024				
	Ativos circulantes	Ativos não circulantes	Passivos circulantes	Passivos não circulantes	Patrimônio líquido
Emccamp Incorporação SPO1 SPE Ltda.	707	37	56	35	653
Emccamp Incorporação SPO2 SPE Ltda.	415	1.942	95	36	2.226
Emccamp Empreendimentos Itapecerica da Serra SPE Ltda.	402	28	84	121	224
Emccamp Incorporação Itapetininga SPE Ltda.	1.419	2.359	168	1	3.609
Emccamp Incorporação Ribeirão das Neves SPE Ltda.	944	1.136	408	87	1.585
Emccamp Incorporação Vila Prudente SPE Ltda.	97	54	127	527	(503)
Emccamp Incorporação Villa Real SPE Ltda.	2.723	827	809	4.183	(1.442)
Emccamp Incorporação Butantã SPE Ltda.	1.322	3.142	752	414	3.298
Emccamp Incorporação Osasco SPE Ltda.	976	372	459	514	375
Emccamp Incorporação Jundiaí SPE Ltda.	2.565	10.780	974	268	12.103
Emccamp Incorporação Buritis SPE Ltda.	92	96	351	3.172	(3.335)
Emccamp Incorporação São Mateus SPE Ltda.	20.109	1.867	5.263	1.881	14.832
Emccamp Incorporação Espírito Santo SPE Ltda.	780	332	506	3.289	(2.683)
Emccamp Incorporação Parque Europa SPE Ltda.	5.844	2.924	2.662	5.090	1.016
Emccamp Incorporação Guarulhos SPE Ltda.	-	-	-	-	-
Emccamp Incorporação SC 01 SPE Ltda.	26.984	7.536	5.116	1.962	27.442
Emccamp Incorporação SC 03 SPE Ltda.	230	959	-	1.191	(2)
Emccamp Incorporação SC 04 SPE Ltda.	3.622	209	2.157	955	719
Emccamp Incorporação SC 05 SPE Ltda.	18.233	1.872	6.404	2.260	11.441
Emccamp Incorporação SC 06 SPE Ltda.	1.665	433	886	684	528
Emccamp Incorporação SC 07 SPE Ltda.	12.586	815	2.938	948	9.515
Emccamp Incorporação SC 08 SPE Ltda.	31.433	9.746	3.430	35.779	1.970
Emccamp Incorporação SC 09 SPE Ltda.	46.069	2.646	8.418	2.471	37.826
Emccamp Incorporação SC 12 SPE Ltda.	1.128	761	1.025	3.342	(2.478)
Emccamp Incorporação SC 13 SPE Ltda.	3	166	-	81	88
Emccamp Incorporação SC 14 SPE Ltda.	52.934	18.109	15.394	23.227	32.422
Emccamp Incorporação SC 15 SPE Ltda.	35.448	2.468	3.229	2.870	31.817
Emccamp Incorporação SC 16 SPE Ltda.	13.997	8.275	1.247	17.570	3.455
Emccamp Incorporação SC 17 SPE Ltda.	-	804	-	805	(1)
Emccamp Incorporação SC 18 SPE Ltda.	-	452	-	442	10
Emccamp Incorporação SC 19 SPE Ltda.	637	1.627	536	-	1.728
Empreendimentos Imobiliários Betim SPE	1.094	3.583	590	-	4.087
Emccamp Incorporação SC 20 SPE Ltda.	15.094	12.305	4.700	23.890	(1.191)
Emccamp Incorporação SC 21 SPE Ltda.	-	-	-	-	-
Emccamp Incorporação SC 22 SPE Ltda.	-	1	-	1	-
Emccamp Incorporação SC 23 SPE Ltda.	-	639	-	2.644	(2.005)
Emccamp Incorporação SC 24 SPE Ltda.	23	611	-	626	8
Emccamp Incorporação SC 25 SPE Ltda.	501	865	-	1.414	(48)
Emccamp Incorporação SC 26 SPE Ltda.	111.713	127.257	59.216	32.314	147.440
Emccamp Urbanismo Nova Lima Ltda.	14	20.114	170	4.928	15.030

Notas Explicativas

Emccamp Residencial S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis em 31 de dezembro de 2024
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	31/12/2024				
	Ativos circulantes	Ativos não circulantes	Passivos circulantes	Passivos não circulantes	Patrimônio líquido
Emccamp Incorporação SC 28 SPE Ltda.	83	469	-	553	(1)
Emccamp Incorporação SC 29 SPE Ltda.	1.158	3.540	60	72	4.566
Emccamp Incorporação SC 30 SPE Ltda.	-	231	-	231	-
Emccamp Incorporação SC 31 SPE Ltda.	35.645	11.721	7.046	28.593	11.727
Emccamp Incorporação SC 32 SPE Ltda.	3.078	2.588	1.789	4.111	(234)
Emccamp Incorporação SC 34 SPE Ltda.	-	8.301	3.599	4.706	(4)
Emccamp Incorporação SC 38 SPE Ltda.	104	2.283	490	1.687	210
Emccamp Incorporação SC 39 SPE Ltda.	-	1.276	-	1.295	(19)
	451.871	278.558	141.154	221.270	368.005

Notas Explicativas

Emccamp Residencial S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis em 31 de dezembro de 2024
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	31/12/2024				
	Receita líquida	Lucro bruto	Lucro antes do resultado financeiro	Lucro antes dos impostos	Lucro líquido
Emccamp Incorporação SP01 SPE Ltda.	(8)	435	636	651	650
Emccamp Incorporação SP02 SPE Ltda.	27	701	772	773	772
Emccamp Empreendimentos Itapeperica da Serra SPE Ltda.	(1)	328	583	611	611
Emccamp Incorporação Itapetininga SPE Ltda.	169	142	(313)	(304)	(328)
Emccamp Incorporação Ribeirão das Neves SPE Ltda.	328	(33)	(987)	(980)	(987)
Emccamp Incorporação Vila Prudente SPE Ltda.	16	(137)	(196)	(199)	(611)
Emccamp Incorporação Villa Real SPE Ltda.	453	(212)	983	1.073	1.033
Emccamp Incorporação Butantã SPE Ltda.	16.911	3.497	2.709	3.147	2.704
Emccamp Incorporação Osasco SPE Ltda.	791	(310)	(688)	(588)	(684)
Emccamp Incorporação Jundiaí SPE Ltda.	3.510	2.167	1.113	1.200	1.117
Emccamp Incorporação Buritis SPE Ltda.	95	(177)	(162)	(188)	(188)
Emccamp Incorporação São Mateus SPE Ltda.	53.439	9.330	6.596	7.680	6.299
Emccamp Incorporação Espírito Santo SPE Ltda.	3.357	(2.569)	(2.717)	(2.720)	(2.776)
Emccamp Incorporação Parque Europa SPE Ltda.	24.166	(3.906)	(4.951)	(4.787)	(5.284)
Emccamp Incorporação Guarulhos SPE Ltda	-	-	-	-	-
Emccamp Incorporação SC 01 SPE Ltda.	82.623	28.566	24.542	26.975	24.559
Emccamp Incorporação SC 03 SPE Ltda.	-	-	(2)	(2)	(2)
Emccamp Incorporação SC 04 SPE Ltda.	8.677	(7.641)	(8.224)	(8.157)	(8.344)
Emccamp Incorporação SC 05 SPE Ltda.	39.641	9.006	7.358	8.090	7.128
Emccamp Incorporação SC 06 SPE Ltda.	800	-	(48)	230	155
Emccamp Incorporação SC 07 SPE Ltda.	26.530	6.506	5.785	5.949	5.443
Emccamp Incorporação SC 08 SPE Ltda.	20.036	4.936	2.717	2.858	2.436
Emccamp Incorporação SC 09 SPE Ltda.	104.006	35.482	29.602	31.131	28.856
Emccamp Incorporação SC 12 SPE Ltda.	19.475	(3.959)	(4.778)	(4.117)	(4.898)
Emccamp Incorporação SC 13 SPE Ltda.	-	-	-	(2)	(2)
Emccamp Incorporação SC 14 SPE Ltda.	93.640	29.838	26.520	26.553	24.748
Emccamp Incorporação SC 15 SPE Ltda.	46.362	13.438	11.715	12.076	11.092
Emccamp Incorporação SC 16 SPE Ltda.	18.891	6.548	3.821	3.828	3.449
Emccamp Incorporação SC 17 SPE Ltda.	-	-	-	-	-
Emccamp Incorporação SC 18 SPE Ltda.	-	-	-	-	-
Emccamp Incorporação SC 19 SPE Ltda.	1.523	1.244	1.214	1.220	1.117
Empreendimentos Imobiliários Betim SPE	938	227	318	320	253
Emccamp Incorporação SC 20 SPE Ltda.	9.604	641	(1.019)	(1.092)	(1.200)
Emccamp Incorporação SC 21 SPE Ltda.	-	-	-	-	-
Emccamp Incorporação SC 22 SPE Ltda.	-	-	-	-	-
Emccamp Incorporação SC 23 SPE Ltda.	-	-	-	-	-
Emccamp Incorporação SC 24 SPE Ltda.	-	-	-	(1)	(1)
Emccamp Incorporação SC 25 SPE Ltda.	-	-	(47)	(47)	(47)
Emccamp Incorporação SC 26 SPE Ltda.	152.180	62.373	52.235	51.368	48.253

Notas Explicativas

Emccamp Residencial S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis em 31 de dezembro de 2024
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	31/12/2024				
	Receita líquida	Lucro bruto	Lucro antes do resultado financeiro	Lucro antes dos impostos	Lucro líquido
Emccamp Urbanismo Nova Lima Ltda.	-	-	(435)	(436)	(436)
Emccamp Incorporação SC 28 SPE Ltda.	-	-	-	-	-
Emccamp Incorporação SC 29 SPE Ltda.	-	-	(9)	101	81
Emccamp Incorporação SC 30 SPE Ltda.	-	-	-	-	-
Emccamp Incorporação SC 31 SPE Ltda.	41.858	15.127	12.079	12.063	11.303
Emccamp Incorporação SC 32 SPE Ltda.	-	-	(228)	(245)	(245)
Emccamp Incorporação SC 34 SPE Ltda.	-	-	(4)	(4)	(4)
Emccamp Incorporação SC 38 SPE Ltda.	116	42	(309)	(309)	(322)
Emccamp Incorporação SC 39 SPE Ltda.	-	-	(18)	(18)	(18)
	770.153	211.630	166.163	173.701	156.092

Notas Explicativas

Emccamp Residencial S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis em 31 de dezembro de 2024
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	31/12/2023				
	Ativos circulantes	Ativos não circulantes	Passivos circulantes	Passivos não circulantes	Patrimônio líquido
Emccamp Incorporação SPO1 SPE Ltda	603	9	606	3	3
Emccamp Incorporação SPO2 SPE Ltda.	543	2.402	1.482	-	1.454
Emccamp Empreendimentos Itapecerica da Serra SPE Ltda.	191	13	590	-	(386)
Emccamp Incorporação Itapetininga SPE Ltda.	1.503	3.571	176	-	4.898
Emccamp Incorporação Ribeirão das Neves SPE Ltda.	1.323	1.924	382	165	2.700
Emccamp Incorporação Vila Prudente SPE Ltda.	235	46	504	79	(302)
Emccamp Incorporação Villa Real SPE Ltda.	4.231	1.083	2.900	5.233	(2.819)
Emccamp Incorporação Butantã SPE Ltda.	30.876	3.711	2.213	876	31.498
Emccamp Incorporação Jundiaí SPE Ltda.	6.474	11.744	4.731	-	13.487
Emccamp Incorporação Osasco SPE Ltda.	9.233	277	2.866	51	6.593
Emccamp Incorporação Buritys SPE Ltda.	1.057	40	1.818	2.427	(3.148)
Emccamp Incorporação São Mateus SPE Ltda.	30.816	841	5.220	1.352	25.085
Emccamp Incorporação Espírito Santo SPE Ltda.	7.649	98	2.434	5.221	92
Emccamp Incorporação Parque Europa SPE Ltda.	13.298	818	2.465	1.030	10.621
Emccamp Incorporação SC 06 City Penha	4.820	498	3.315	29	1.974
Emccamp Incorporação SC 12 Santo Amaro	30.397	404	3.678	883	26.240
Emccamp Incorporação SC 13 Nova Suíça	166	-	-	77	89
Empreendimentos Imobiliários Betim SPE	2.306	4.027	1.619	1	4.713
Emccamp Incorporação SC 04 Vila Matilde	18.085	468	2.352	1.364	14.837
Emccamp Urbanismo Nova Lima Ltda.	18.223	-	-	2.757	15.466
Emccamp Incorporação SC 01 SPE Ltda.	47.505	5.125	3.884	857	47.889
Emccamp Incorporação SC 05 SPE Ltda.	14.936	296	8.253	213	6.766
Emccamp Incorporação Guarulhos SPE Ltda.	-	-	-	-	-
Emccamp Incorporação SC 09 SPE Ltda.	30.666	15.796	14.164	6.447	25.851
Emccamp Incorporação SC 15 SPE Ltda.	8.553	18.354	2.905	2.246	21.756
Emccamp Incorporação SC 03 SPE Ltda.	734	-	-	734	-
Emccamp Incorporação SC 17 SPE Ltda.	718	-	-	719	(1)
Emccamp Incorporação SC 23 SPE Ltda.	524	-	-	2.529	(2.005)
Emccamp Incorporação SC 18 SPE Ltda.	452	-	-	442	10
Emccamp Incorporação SC 14 SPE Ltda.	37.652	14.517	4.737	39.767	7.665
Emccamp Incorporação SC 08 SPE Ltda.	20.767	2.386	5.828	17.800	(475)
Emccamp Incorporação SC 07 SPE Ltda.	6.862	2.518	2.528	3.780	4.072
Emccamp Incorporação SC 16 SPE Ltda.	1.794	67	-	1.865	(4)
Emccamp Incorporação SC 26 SPE Ltda.	105.803	61.200	32.900	28.825	105.188
Emccamp Incorporação SC 22 SPE Ltda.	1	-	-	1	-
Emccamp Incorporação SC 19 SPE Ltda.	1.531	1.804	438	-	2.897
Emccamp Incorporação SC 29 SPE Ltda.	833	-	24	361	448
Emccamp Incorporação SC 31 SPE Ltda.	14.680	5.707	3.633	16.329	425
Emccamp Incorporação SC 20 SPE Ltda.	-	-	-	-	-

Notas Explicativas

Emccamp Residencial S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis em 31 de dezembro de 2024
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	31/12/2023				
	Ativos circulantes	Ativos não circulantes	Passivos circulantes	Passivos não circulantes	Patrimônio líquido
Emccamp Incorporação SC 21 SPE Ltda.	-	-	-	-	-
Emccamp Incorporação SC 24 SPE Ltda.	15	-	-	15	-
Emccamp Incorporação SC 25 SPE Ltda.	-	-	-	-	-
Emccamp Incorporação SC 28 SPE Ltda.	-	-	-	-	-
	476.046	160.744	118.735	144.478	373.577

Notas Explicativas

Emccamp Residencial S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis em 31 de dezembro de 2024
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	31/12/2023				
	Receita líquida	Lucro bruto	Lucro antes do resultado financeiro	Lucro antes dos impostos	Lucro líquido
Emccamp Incorporação SP01 SPE Ltda	104	2	68	88	85
Emccamp Incorporação SP02 SPE Ltda.	64	(399)	(499)	(473)	(487)
Emccamp Empreendimentos Itapecerica da Serra SPE Ltda.	19	18	(187)	(159)	(174)
Emccamp Incorporação Itapetininga SPE Ltda.	1.759	1.599	1.570	1.594	1.535
Emccamp Incorporação Ribeirão das Neves SPE Ltda.	324	322	165	272	234
Emccamp Incorporação Vila Prudente SPE Ltda.	24	(293)	(347)	(346)	(348)
Emccamp Incorporação Villa Real SPE Ltda.	3.248	(13.870)	(14.080)	(13.569)	(13.931)
Emccamp Incorporação Butantã SPE Ltda.	31.727	1.168	(1.036)	(923)	(1.584)
Emccamp Incorporação Jundiaí SPE Ltda.	24.408	(8.462)	(10.694)	(8.841)	(10.268)
Emccamp Incorporação Osasco SPE Ltda.	18.330	(7.420)	(8.419)	(7.480)	(8.093)
Emccamp Incorporação Buritis SPE Ltda.	1.504	(3.350)	(3.287)	(3.242)	(3.298)
Emccamp Incorporação São Mateus SPE Ltda.	75.657	15.195	10.514	11.289	9.552
Emccamp Incorporação Espírito Santo SPE Ltda.	7.641	(15.363)	(16.000)	(15.993)	(16.101)
Emccamp Incorporação Parque Europa SPE Ltda.	25.578	2.269	562	979	366
Emccamp Incorporação SC 06 City Penha	11.069	(8.751)	(9.630)	(9.035)	(9.420)
Emccamp Incorporação SC 12 Santo Amaro	56.890	16.857	13.927	15.196	13.849
Emccamp Incorporação SC 13 Nova Suíssa	-	-	(2)	(3)	(3)
Empreendimentos Imobiliários Betim SPE	1.236	(2.045)	(2.105)	(2.018)	(1.888)
Emccamp Incorporação SC 04 Vila Matilde	41.969	13.266	10.829	10.907	10.057
Emccamp Urbanismo Nova Lima Ltda.	-	-	(10)	(10)	(10)
Emccamp Incorporação SC 01 SPE Ltda.	84.676	29.456	23.975	25.779	23.965
Emccamp Incorporação SC 05 SPE Ltda.	20.087	3.369	2.304	2.597	2.122
Emccamp Incorporação Guarulhos SPE Ltda.	-	-	-	-	-
Emccamp Incorporação SC 09 SPE Ltda.	66.425	21.289	16.387	16.989	15.489
Emccamp Incorporação SC 15 SPE Ltda.	37.365	9.016	7.312	7.655	6.850
Emccamp Incorporação SC 03 SPE Ltda.	-	-	-	-	-
Emccamp Incorporação SC 17 SPE Ltda.	-	-	-	-	-
Emccamp Incorporação SC 23 SPE Ltda.	-	-	(2.000)	(2.000)	(2.000)
Emccamp Incorporação SC 18 SPE Ltda.	-	-	-	10	10
Emccamp Incorporação SC 14 SPE Ltda.	45.286	11.418	8.370	8.541	7.657
Emccamp Incorporação SC 08 SPE Ltda.	2.260	313	(415)	(427)	(460)
Emccamp Incorporação SC 07 SPE Ltda.	24.287	5.279	4.380	4.517	4.066
Emccamp Incorporação SC 16 SPE Ltda.	-	-	-	-	-
Emccamp Incorporação SC 26 SPE Ltda.	120.013	41.589	36.564	36.840	34.371
Emccamp Incorporação SC 22 SPE Ltda.	-	-	-	-	-

Notas Explicativas

Emccamp Residencial S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis em 31 de dezembro de 2024
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	31/12/2023				
	Receita líquida	Lucro bruto	Lucro antes do resultado financeiro	Lucro antes dos impostos	Lucro líquido
Emccapm Incorporação SC 19 SPE Ltda.					
Emccapm Incorporação SC 29 SPE Ltda.	1.269	1.174	1.140	1.182	1.135
Emccapm Incorporação SC 31 SPE Ltda.	-	-	-	16	16
Emccapm Incorporação SC 20 SPE Ltda.	11.064	2.047	610	572	415
Emccapm Incorporação SC 21 SPE Ltda.	-	-	-	-	-
Emccapm Incorporação SC 24 SPE Ltda.	-	-	-	-	-
Emccapm Incorporação SC 25 SPE Ltda.	-	-	-	-	-
Emccamp Incorporação SC 28 SPE Ltda.	-	-	-	-	-
	714.283	115.513	69.966	80.504	63.664

Notas Explicativas

Emccamp Residencial S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis em 31 de dezembro de 2024
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

15. Imobilizado

A movimentação do Imobilizado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 é como segue:

	Controladora									
	Máquinas e equipamentos	Instalações	Veículos	Móveis e utensílios	Equipamentos de computação	Estande de vendas	Ferramentas	Fôrmas	Direito de uso	Total
Custo	6.653	296	3.678	553	4.626	5.238	298	73.010	5.269	99.621
Depreciação	(6.574)	(190)	(2.713)	(511)	(3.193)	(3.569)	(298)	(46.352)	(4.402)	(67.802)
Em 31 de dezembro de 2023	79	106	965	42	1.433	1.669	-	26.658	867	31.819
Adições	41	-	-	-	-	3	-	12.163	6.345	18.552
Baixas	-	-	(391)	-	-	(790)	-	-	-	(1.181)
Transferências	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Depreciação	(14)	(25)	(238)	(7)	(223)	(431)	-	(10.809)	(1.950)	(13.697)
Custo	6.694	295	2.625	553	4.626	5.241	298	85.173	11.613	117.118
Depreciação	(6.588)	(214)	(2.289)	(518)	(3.416)	(4.790)	(298)	(57.161)	(6.351)	(81.625)
Em 31 de dezembro de 2024	106	81	336	35	1.210	451	-	28.012	5.262	35.493
	Consolidado									
	Máquinas e equipamentos	Instalações	Veículos	Móveis e utensílios	Equipamentos de computação	Estande de vendas	Ferramentas	Fôrmas	Direito de uso	Total
Custo	6.657	298	3.678	553	4.631	23.159	298	77.500	6.517	123.291
Depreciação	(6.574)	(189)	(2.713)	(511)	(3.196)	(13.617)	(298)	(50.749)	(5.065)	(82.912)
Em 31 de dezembro de 2023	83	109	965	42	1.435	9.542	-	26.751	1.452	40.379
Adições	41	-	-	-	-	3.598	-	12.163	7.832	23.634
Baixas	-	(3)	(391)	-	(1)	(884)	-	-	-	(1.279)
Transferências	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Depreciação	(14)	(25)	(238)	(7)	(223)	(5.268)	-	(10.809)	(2.758)	(19.342)
Custo	6.698	295	2.625	553	4.631	26.529	298	89.663	14.349	145.641
Depreciação	(6.588)	(214)	(2.289)	(518)	(3.420)	(19.541)	(298)	(61.558)	(7.823)	(102.249)
Em 31 de dezembro de 2024	110	81	336	35	1.211	6.988	-	28.105	6.526	43.392

Notas Explicativas**Emccamp Residencial S.A.****Notas explicativas da administração às informações contábeis em 31 de dezembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

16. Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Fornecedores	10.221	8.645	24.278	28.077
Retenções técnicas	315	4.399	12.234	10.509
	<u>10.536</u>	<u>13.044</u>	<u>36.512</u>	<u>38.586</u>
Circulante	10.221	11.833	33.940	35.068
Não circulante	315	1.211	2.572	3.518

O saldo de fornecedores representa compromissos da Companhia e suas controladas por aquisição de insumos necessários à execução dos serviços contratados ou a aquisição de equipamentos com recursos próprios.

As retenções técnicas correspondem a acordo contratual, que visa assegurar que todas as particularidades técnicas existentes nos contratos de obra sejam plenamente executadas. Nesse sentido, é retido dos valores a pagar ao contratado um percentual específico (previsto em contrato) para que, em caso de alguma desconformidade ao contrato, a empresa contratante esteja preservada. Ao término do contrato, cumprindo-se todas as exigências, o valor é restituído ao fornecedor.

17. Obrigações trabalhistas

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Provisão para férias e encargos	4.126	4.140	6.920	6.352
FGTS	355	359	631	561
INSS	2.938	2.643	5.334	4.569
Provisão PLR	1.372	-	1.372	-
Outros passivos trabalhistas	344	339	625	525
	<u>9.135</u>	<u>7.481</u>	<u>14.882</u>	<u>12.007</u>

De acordo com as premissas do planejamento estratégico, a Companhia mantém um plano para Participação nos Lucros e Resultados ("PLR") apurada em conexão com o plano vigente que proporciona aos seus colaboradores e aos de suas controladas o direito de participar nos seus lucros, o qual está vinculado a um atingimento de metas globais da Companhia, bem como de metas departamentais, que foram estabelecidas e acordadas no início de 2024. Em 2024, a Companhia registrou provisão para PLR de R\$2.939 impactando o resultado nas rubricas de "Custo dos imóveis vendidos" e "Despesas gerais e administrativas". O montante de R\$ 1.567 foi pago a título de antecipação em abril de 2024 conforme metas e resultados alcançados pela Companhia e alinhados com a política.

Notas Explicativas**Emccamp Residencial S.A.****Notas explicativas da administração às informações contábeis em 31 de dezembro de 2024****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma****18. Obrigações tributárias**

Os saldos abaixo são compostos pela provisão dos impostos correntes cujo fato gerador é a realização do contas a receber e também pela provisão dos impostos diferidos que ocorrem pelo reconhecimento da receita, no qual o recebimento do contas a receber está diferido ao longo do fluxo de cada contrato:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
IRPJ a recolher	650	829	5.303	4.965
CSLL a recolher	340	439	2.961	2.824
PIS	195	247	1.478	1.412
COFINS	905	1.142	6.807	6.527
IRRF	983	974	1.260	1.216
IPTU	26	-	159	-
Outros impostos	648	344	1.263	916
	3.747	3.975	19.231	17.860

19. Dividendos a pagar

	2024	2023
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	76.933	(31.780)
Constituição da reserva legal (5%) (i)	(3.847)	-
Base de cálculo dos dividendos	73.086	(31.780)
Dividendo mínimo obrigatório (25%)	(18.272)	-
Total de dividendos	(18.272)	-
Porcentagem sobre o lucro líquido do exercício	25%	0%

Abaixo está apresentada a movimentação dos saldos de dividendos a pagar:

	Controladora
Saldo em 31 de dezembro de 2022	6.386
Dividendos mínimos obrigatórios	-
Dividendos adicionais	2.800
Dividendos cancelados	(4.145)
Dividendos pagos	(5.041)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	-
Dividendos mínimos obrigatórios	18.272
Dividendos adicionais	4.742
Dividendos cancelados	-
Dividendos pagos (i) (ii) (iii)	(4.442)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	18.572

Os dividendos foram distribuídos em conformidade com a legislação vigente.

Notas Explicativas**Emccamp Residencial S.A.****Notas explicativas da administração às informações contábeis em 31 de dezembro de 2024****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

Os dividendos foram distribuídos em conformidade com a legislação vigente.

- (i) Em 22 de janeiro de 2024, os acionistas da Companhia aprovaram em Assembleia Geral Extraordinária, a distribuição de dividendos no montante de R\$ 1.000, à conta de reserva de lucros, sendo pagos integralmente no dia 31 de janeiro de 2024.
- (ii) Em 01 de abril de 2024, os acionistas da Companhia aprovaram em Assembleia Geral Extraordinária, a distribuição de dividendos no montante de R\$ 2.242, à conta de reserva de lucros, em quatro parcelas de R\$ 560, sendo a primeira paga no dia 10 de abril de 2024, a segunda paga em 30 de junho de 2024, a terceira a pagar em 30 de setembro de 2024 e a quarta em 20 de dezembro de 2024.
- (iii) Em 12 de setembro de 2024, os acionistas da Companhia aprovaram em Assembleia Geral Extraordinária, a distribuição de dividendos adicionais no montante de R\$1.500, sendo pago o montante de R\$ 1.200 em 2024.

20. Obrigações por compra de imóveis

Demonstra os valores a serem liquidados em caixa, em decorrência da aquisição de terrenos utilizados para atividade de incorporação imobiliária, bem como as eventuais obrigações registradas de permutas físicas firmadas.

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Terreno Aldeias Pendotiba	-	-	-	-
Terreno Lagoinha	3.881	3.881	3.881	3.881
Terreno Jundiaí 001	2.043	9.373	2.043	9.373
Terreno Penha 011	-	-	349	349
Terreno Pontal Oceânico	-	-	-	833
Terreno Metrôpolis	-	-	-	573
Terreno Parque Europa	-	-	-	1.490
Terreno Capela do Socorro 038	-	-	-	-
Terreno Colonial	-	-	3.554	7.064
Terreno Diadema	-	-	5.689	16.358
Terreno campinas 138	-	-	-	-
Terreno Mooca 049	-	-	2.413	5.460
Terreno Porto Carioca	-	-	14.000	38.000
Terreno Mooca 035	-	-	1.914	4.369
Terreno Penha 030	-	-	1.379	6.418
Terro Pontal II – Ocean Side	-	-	16.261	-
Terreno Barão	-	-	4.249	8.214
Terreno Pirituba 069	-	-	1.500	-
Terreno Penha 059	-	-	3.500	-
Juros sobre terrenos	-	-	518	1.445
	5.924	13.254	61.250	103.827
Circulante	5.924	13.254	45.274	70.775
Não circulante	-	-	15.976	33.052

Notas Explicativas**Emccamp Residencial S.A.****Notas explicativas da administração às informações contábeis em 31 de dezembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

21. Arrendamentos

A controladora e suas controladas reconhecem um ativo de direito de uso e um passivo de arrendamento na data inicial do contrato.

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Saldo inicial	929	1.173	1.534	1.173
Adição e remensuração	6.345	1.166	7.832	1.972
AVP juros	1.378	121	1.609	256
Juros	(796)	(68)	(850)	(152)
Pagamentos	(2.416)	(1.462)	(3.354)	(1.715)
	5.440	930	6.771	1.534
Passivo circulante	4.722	682	5.671	1.040
Passivo não circulante	718	248	1.100	494

22. Empréstimos e financiamentos**(a) Financiamento**

Essa modalidade de empréstimo tem por finalidade financiar investimentos em formas metálicas e seus acessórios a serem utilizadas na construção civil para construções de paredes de concreto. As taxas de juros aplicáveis a esses empréstimos são, conforme a operação, e variam entre 10,04% a.a. e 11,09% a.a. e os prazos desses contratos são inferiores a 36 meses.

(b) Debêntures

Em 25 de outubro de 2022, foi celebrada escritura particular da 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, para distribuição pública com esforços restritos da Companhia. O valor total da emissão de R\$40.000 e as debêntures tiveram valor nominal unitário de R\$1,00. A remuneração das debêntures contemplará juros remuneratórios, equivalentes a 100% da variação acumulada da taxa DI, capitalizada exponencialmente, acrescida de sobretaxa (spread) de 2,00% ao ano. As debêntures terão vencimento em 28 de outubro de 2024, sendo 57% do valor principal amortizado em 2023 e 43% em 2024, de acordo com o cronograma de vencimento. As debêntures poderiam ter sido resgatadas antecipadamente, entre outras hipóteses, a partir de 6 (seis) meses contados da data de emissão das debêntures, a exclusivo critério da Companhia e independentemente da vontade dos titulares das debêntures. Conforme apresentado na escritura das debêntures, os recursos líquidos captados serão utilizados para reforço do capital de giro e investimento em novos projetos.

(c) Notas Comerciais Escriturais

Em 12 de setembro de 2024, foi celebrada a 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais, em série única, para colocação privada. O valor total da emissão de R\$50.000 e as notas comerciais terão valor nominal unitário de R\$1,00. A remuneração das notas comerciais contemplará juros remuneratórios mensais, equivalentes a 100% da variação acumulada da taxa DI, capitalizada exponencialmente, acrescida de sobretaxa (spread) de 1,75% ao ano. As notas comerciais terão vencimento em 13 de setembro de 2027, sendo saldo do valor nominal amortizado mensalmente, a partir

Notas Explicativas

Emccamp Residencial S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis em 31 de dezembro de 2024
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

do 16º (décimo sexto), ou seja, a partir de 13 de janeiro de 2026. As notas comerciais poderão ser resgatadas antecipadamente, a qualquer momento a partir da data de integralização, a Emissora poderá, a seu exclusivo critério, realizar o resgate antecipado facultativo total das Notas Comerciais (não sendo admitido o resgate antecipado parcial das Notas Comerciais), observados os termos e condições estabelecidos. Conforme apresentado na escritura das notas comerciais, os recursos líquidos captados serão utilizados para reforço do capital de giro e investimento em novos projetos.

		Controladora		Consolidado	
Encargos financeiros		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Circulante					
Debêntures	CDI + 2,00%	-	97.610	-	97.610
NCE	CDI + 1,75%	289	-	289	-
Crédito associativo (Financiamento à produção)	8,30% a 10,74% a.a + TR	1.284	-	45.661	-
Financiamento imobiliário	9,50% a.a	-	-	-	-
Financiamento Leasing	10,04% a 11,09% a.a	-	116	-	116
Custo de transação		-	1.519	-	1.519
Total circulante		1.573	99.245	45.950	99.245
Não circulante					
Debêntures	CDI + 1,15%	-	-	-	-
NCE	CDI + 1,75%	50.000	-	50.000	-
Crédito associativo (Financiamento à produção)	TR 10,74%	-	-	-	-
Financiamento imobiliário	9,50% a.a	-	-	14.480	-
Custo de transação		(934)	-	(934)	-
Total não circulante		49.066	-	63.546	-
		50.639	99.245	109.496	99.245

Notas Explicativas

Emccamp Residencial S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis em 31 de dezembro de 2024
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

								Controladora
				Adição	Amortização			
	31/12/2023	Captações	Juros apropriados	Custos de transação - apropriação	Principal	Juros Pagos	(-) Custos de transação	31/12/2024
Debêntures	99.129	-	8.244	-	(97.222)	(11.274)	1.123	-
NCE	-	50.000	1.800	(1.039)	-	(1.511)	105	49.355
Crédito associativo (Financiamento à produção)	-	4.434	69	-	(3.150)	(69)	-	1.284
Financiamento Leasing	116	-	-	-	(113)	(3)		-
	99.245	54.434	10.113	(1.039)	(100.485)	(12.857)	1.228	50.639
Consolidado								
				Adição	Amortização			
	31/12/2023	Captações	Juros apropriados	Custos de transação - apropriação	Principal	Juros Pagos	(-) Custos de transação	31/12/2024
Debêntures	99.129	-	8.244	-	(97.222)	(11.274)	1.123	-
NCE	-	50.000	1.800	(1.039)	-	(1.511)	105	49.355
Crédito associativo (Financiamento à produção)	-	62.604	2.244	-	(17.059)	(2.128)	-	45.661
Financiamento imobiliário		14.333	341	-	-	(194)	-	14.480
Financiamento Leasing	116	-	-	-	(114)	(2)		-
	99.245	126.937	12.629	(1.039)	(114.395)	(15.109)	1.228	109.496

Notas Explicativas

Emccamp Residencial S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis em 31 de dezembro de 2024

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

23. Provisões para contingências

	Controladora e Consolidado					
	Trabalhistas	Cíveis	Administrativo	Tributárias	Previdenciário	Total
Em 31 de dezembro de 2022	857	4.139	70	471	439	5.976
Provisão (reversão) constituída, líquida	598	(1.257)	(70)	70	54	(605)
Pagamento de acordos e condenações judiciais	(856)	(9)	-	-	-	(865)
Em 31 de dezembro de 2023	599	2.873	-	541	493	4.506
Provisão (reversão) constituída, líquida	556	1.290	-	88	121	2.055
Pagamento de acordos e condenações judiciais	(417)	(529)	-	-	-	(946)
Em 31 de dezembro de 2024	738	3.634	-	629	614	5.615

A Companhia é parte em ações judiciais e processos administrativos perante vários tribunais e órgãos governamentais, decorrentes do curso normal das suas operações, envolvendo aspectos essencialmente cíveis e trabalhistas. Em bases periódicas, a Administração revisa o quadro de contingências conhecidas, avalia as possibilidades de prováveis perdas e ajusta as provisões, considerando a opinião de seus assessores jurídicos e demais dados disponíveis nas datas de encerramento dos exercícios, como a natureza dos processos e a experiência histórica. A Administração acredita que as atuais provisões são suficientes para as demandas atualmente em curso.

Contingências possíveis

Os processos judiciais atualmente em curso, com probabilidade de perda possível, somam R\$201.673 em 31 de dezembro de 2024 (R\$202.340 em 31 de dezembro de 2023) em conformidade com as práticas contábeis internacionais, com as práticas contábeis adotadas no Brasil e legislação aplicável, para esses processos não foi constituída provisão para fazer face a eventuais perdas contingentes.

	2024	2023
Trabalhista	4.176	3.491
Cível	194.743	197.092
Administrativo	69	-
Ambiental	1.359	702
Tributário	1.326	1.055
	201.673	202.340

No final de 2021, a Companhia foi informada pela Caixa Econômica Federal ("Caixa"), através de mensagem eletrônica, da distribuição de 915 ações judiciais contra o Fundo de Arrendamento Residencial ("FAR"), gerido pela Caixa, propostas por condomínios e beneficiários de unidades autônomas arrendadas através do FAR em virtude de supostos vícios construtivos. Conforme formalizado no Ofício nº 42/2022/GEJUR datado de 13/01/2022, a Caixa entende que a Companhia pode vir a ser responsabilizada pelos eventuais vícios construtivos detectados em seus empreendimentos. Desde então, periodicamente a Caixa tem comunicado novas ações ou a Companhia tem identificado, por conta própria, a distribuição de novas ações no mesmo contexto.

Notas Explicativas

Emccamp Residencial S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis em 31 de dezembro de 2024

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Em 31 de dezembro de 2024, o valor total atualizado atribuído às ações é de R\$ 166.037. Sendo as ações compostas por 44 ações ajuizadas por condomínios, totalizando R\$124.330 em pedidos, e 522 ações ajuizadas pelos beneficiários, totalizando R\$ 41.707 em pedidos. Do total das ações, mais de 98% são ajuizadas por apenas 04 bancas de advogados, em petições similares e genéricas, com indícios da prática de graves irregularidades, dentre elas captação irregular de clientes e advocacia predatória.

A variação do valor contingenciado para estas ações entre 31 de dezembro de 2023 até 31 de dezembro de 2024 é de uma redução de R\$ 6.912 composta por:

A. Acréscimo de:

- i. juros e correção monetária no montante de R\$ 24.090;
- ii. 06 novas ações, que totalizam R\$ 256;

B. Decréscimo de:

- i. 207 ações baixadas, que totalizam R\$ 31.258.

A Companhia obteve êxito em 212 das 290 Ações do FAR julgadas até esta data. Das 78 ações com condenações, 03 aguardam reinício dos julgamentos, 02 ações já foram devidamente quitadas e baixadas e outras 73 compõem o valor de provisão de R\$ 2.720.

A base é reavaliada periodicamente, na forma prescrita pelas normas aplicáveis.

As demais contingências possíveis são pulverizadas.

24. Provisão para garantias

A Companhia e suas controladas oferecem a seus clientes garantia de até cinco anos contra problemas na construção, em cumprimento à legislação vigente e, com o objetivo de suportar este compromisso e propiciar a adequada contraposição entre receitas e custos, durante a fase de construção dos empreendimentos, são provisionados valores correspondentes a 1,50% do custo de construção.

O percentual estimado é baseado em médias históricas de gastos com manutenção e expectativas de desembolsos futuros, de acordo com análises do departamento de assistência técnica da Companhia, revisadas anualmente.

Notas Explicativas**Emccamp Residencial S.A.****Notas explicativas da administração às informações contábeis em 31 de dezembro de 2024****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

A movimentação da provisão para garantia, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 foi a seguinte:

	Controladora	Consolidado
Em 31 de dezembro de 2022	8.005	17.703
Provisão (reversão) constituída, líquida	2.356	9.615
Pagamento	(7.146)	(7.446)
Em 31 de dezembro de 2023	3.215	19.872
Circulante	964	9.474
Não Circulante	2.251	10.398
Provisão (reversão) constituída, líquida	5.943	12.848
Pagamento	(3.440)	(9.285)
Em 31 de dezembro de 2024	5.718	23.435
Circulante	2.370	4.600
Não Circulante	3.348	18.835

25. Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Saldo inicial	-	-	13.321	24.478
(-) Compensação - evolução de obra (i)	-	-	(5.166)	(11.157)
Adiantamento para futuro aumento de capital (ii)	-	-	2.225	
Saldo final	-	-	10.380	13.321
Circulante	-	-	814	5.980
Não circulante	-	-	9.566	7.341

- (i) Em 21 de dezembro de 2023 a Emccamp Incorporação SC 26 SPE Ltda. assinou contrato de compra e venda de unidades habitacionais com o Município do Rio de Janeiro, do qual parte do pagamento será mediante a compensação e expedição dos termos de baixa de contrapartida (processo EIS-PRO-2021/05108 e 02/270176/2012), cujo os valores são estimados em R\$ 24.478. O valor da contrapartida é estimado e, caso seja verificado que o valor efetivamente apurado para a quitação das obrigações for inferior a R\$ 24.478, as partes convencionam que o saldo remanescente deverá ser incluído no pagamento previsto em moeda corrente.
- (ii) O empreendimento Santo Amaro (Emccamp Incorporação SC 29 SPE Ltda.) recebeu adiantamento para futuro aumento de capital dos sócios não controladores, no montante R\$ 2.225

Notas Explicativas

Emccamp Residencial S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis em 31 de dezembro de 2024

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

26. Patrimônio líquido

(a) Capital social

O capital social subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2024 é de R\$275.500 (R\$275.500 em 31 de dezembro de 2023), divididos em 51.018.519 de ações ordinárias nominativas e sem valor nominal (51.018.519 em 31 de dezembro de 2023). As ações são consideradas indivisíveis em relação à Companhia e cada ação ordinária dará direito a um voto nas decisões das Assembleias Gerais da Companhia.

(b) Reservas de lucros

Reserva legal

Conforme disposto no Estatuto Social da Companhia, serão destinados para reserva legal 5% do lucro líquido do exercício, limitado a 20% do capital social integralizado.

Reserva de retenção de lucros

Esta reserva tem o objetivo de atender às necessidades de recursos para investimentos futuros, principalmente para capital de giro, aquisição de terrenos, investimento em ativo imobilizado e intangível, de acordo com o orçamento de capital a ser apresentado para aprovação da Assembleia Geral.

(c) Dividendos

De acordo com o Estatuto Social da Companhia e com a Lei das Sociedades por Ações, é conferido aos titulares de ações de emissão da Companhia direito ao recebimento de dividendos ou outras distribuições realizadas relativamente às ações de emissão da Companhia, na proporção de suas participações no capital social.

Aos acionistas é assegurado o direito ao recebimento de um dividendo obrigatório anual não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, que poderá ser diminuído ou acrescido dos seguintes valores: (i) importância destinada à constituição de reserva legal; (ii) importância destinada à formação de reserva para contingências e reversão da mesma reserva formada em exercícios anteriores; (iii) importância decorrente da reversão da reserva de lucros a realizar formadas em exercícios anteriores, nos termos do artigo 202, inciso II da Lei das Sociedade por Ações.

(d) Resultado por ação

O quadro abaixo apresenta os dados de resultado e quantidade de ações utilizadas no cálculo dos lucros básico e diluído por ação:

	2024
Lucro básico e diluído por ação:	
Lucro líquido do exercício	76.933
Média ponderada das ações	51.018.519
Lucro por ação básico e diluído - em R\$	1,51
	2023
Prejuízo básico e diluído por ação:	
Prejuízo do exercício	(31.780)
Média ponderada das ações	51.018.519
Prejuízo por ação básico e diluído - em R\$	(0,62)

Notas Explicativas**Emccamp Residencial S.A.****Notas explicativas da administração às informações contábeis em 31 de dezembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

27. Receita operacional líquida

A reconciliação das vendas e dos serviços prestados brutos para a receita líquida é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Incorporação de imóveis	137.309	248.117	930.045	978.307
Tributos sobre a receita (i)	(2.820)	(5.095)	(18.998)	(19.622)
Ajuste valor presente (ii)	35	619	(6.373)	(762)
	<u>134.524</u>	<u>243.641</u>	<u>904.674</u>	<u>957.923</u>

A receita dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2024 é composta por incorporação, construção e comercialização de unidades imobiliárias.

- (i) Os impostos incidentes sobre as vendas e serviços consistem no Programa de Integração Social – (PIS) e na Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – (COFINS) sendo (1,65% e 7,6%) para as receitas auferidas sob o regime da não cumulatividade, (0,65% e 3%) para as receitas auferidas sob o regime da cumulatividade e (0,37% e 1,71%) para as receitas auferidas sob o regime de tributação especial aplicado às construtoras e incorporadoras.
- (ii) Por entender que o financiamento feito a seus clientes é parte intrínseca de suas operações, a Companhia apropria as reversões dos ajustes a valor presente das contas a receber de clientes como receita operacional.

28. Custos e despesas por natureza**(a) Custos das vendas de imóveis e prestação de serviços**

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Mão de obra de pessoal	10.637	16.396	50.786	51.722
Materiais	38.645	90.505	224.726	259.701
Serviços de terceiros	20.294	44.610	112.146	148.438
Custo contrato oneroso	1.637	-	6.612	-
Gastos com máquinas, equipamentos e veículos	5.110	15.693	25.054	33.715
Terrenos	13.689	34.914	165.886	231.961
Garantia	7.181	2.815	13.942	9.675
Depreciações	1.073	718	8.616	7.319
Juros sobre empréstimos	43	-	1.100	-
Demais custos	<u>5.083</u>	<u>12.692</u>	<u>53.046</u>	<u>74.583</u>
	<u>103.392</u>	<u>218.343</u>	<u>661.914</u>	<u>817.114</u>

Notas Explicativas**Emccamp Residencial S.A.****Notas explicativas da administração às informações contábeis em 31 de dezembro de 2024****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma****(b) Despesas gerais e administrativas**

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Mão de obra de pessoal	57.403	50.748	57.403	50.748
Gastos com máquinas, equipamentos e veículos	5.211	4.534	5.211	4.534
Serviço de terceiros	14.782	11.050	14.782	11.050
Aluguéis e condomínios	259	54	259	54
Telefone	224	225	224	225
Depreciação e amortização	1.659	1.990	1.659	1.990
Doações e contribuições	58	36	58	36
Taxas e custas	3.026	1.901	3.026	1.901
Tributárias				
Viagens e estadias	1.192	1.081	1.192	1.087
Contribuição à associações de classe	-	-	-	-
Arrendamento	1.650	(1.717)	1.650	(1.717)
Provisão PECLD	3.000	831	3.902	831
Perdas judiciais	1.033	2.528	1.040	3.003
Outras despesas	6.495	6.317	7.240	6.384
	95.992	79.578	97.646	80.126

(c) Despesas comerciais

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Comissões de venda	5.336	9.115	33.929	35.147
Propaganda e publicidade	682	1.788	7.388	9.086
Depreciação e amortização	476	425	6.057	4.775
Mão de obra com pessoal	303	468	1.395	1.686
Serviços de terceiros	449	1.019	1.884	3.150
Outras despesas	1.245	963	3.488	2.826
	8.491	13.778	54.141	56.670

29. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Despesas financeiras				
Juros e multas	(12.084)	(26.687)	(12.430)	(26.832)
Comissões e despesas bancárias	(623)	(724)	(2.535)	(1.758)
	(12.707)	(27.411)	(14.965)	(28.590)
Receitas financeiras				
Rendimentos de aplicações financeiras	4.065	3.566	13.074	14.689
Juros recebidos ou incorridos	788	545	1.508	1.086
Variações monetárias ativas	128	174	128	174
Descontos	57	19	128	73
	5.038	4.304	14.838	16.022
Resultado financeiro, líquido	(7.669)	(23.107)	(127)	(12.568)

Notas Explicativas

Emccamp Residencial S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis em 31 de dezembro de 2024

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

30. Despesa do imposto de renda e contribuição social

A reconciliação entre a despesa de imposto de renda e contribuição social pelas alíquotas nominais e efetivas é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Lucro (prejuízo) antes do IRPJ e da CSLL	79.572	(27.008)	97.432	(9.977)
Alíquota - 34%	(27.054)	9.183	(33.127)	3.392
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	52.986	21.582	-	-
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo Regime Especial de Tributação (RET)	(28.571)	(35.537)	12.876	(25.010)
Total dos impostos	(2.639)	(4.772)	(20.251)	(21.618)
Taxa efetiva	3%	(18%)	21%	(217%)

31. Receitas a apropriar e custos a incorrer

Em observância ao Ofício Circular Nº 02/2018 de 12 de dezembro de 2018, que trata sobre o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas nas companhias brasileiras, estão sendo apresentadas as informações abaixo, relacionadas principalmente com receitas a apropriar e custos a incorrer de unidades em construção.

		Controladora	Consolidado
		2024	2024
(I)	Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas		
	Empreendimentos em construção:		
(a)	Receita de vendas contratadas	113.846	1.724.764
	Receita de vendas apropriadas	79.787	1.286.014
	Distratos - receitas estornadas	-	-
(b)	Receita de vendas apropriadas líquidas	79.787	1.286.014
	Receita de vendas a apropriar (a-b)	34.059	438.750
(II)	Custo orçado a apropriar das unidades vendidas		
	Empreendimentos em construção:		
(a)	Custo orçado	68.711	1.116.540
	Custo incorrido:	-	-
	Custos de construção	48.155	829.424
	Distratos - custos estornados	-	-
(b)	Custo incorrido líquido	48.155	829.424
	Custo a incorrer de unidades vendidas (a-b)	20.556	287.116
(III)	Custo orçado a apropriar das unidades em estoque		
	Empreendimentos em construção:		
(a)	Custo orçado	-	383.780
(b)	Custo incorrido	-	165.954
	Custo a incorrer das unidades em estoques (a-b)	-	217.826

Notas Explicativas

Emccamp Residencial S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis em 31 de dezembro de 2024

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

32. Compromissos

Compromissos com a aquisição de terrenos

O Grupo possui contratos com proprietários de terrenos, conforme apresentado a seguir. A maioria desses contratos de aquisição de terrenos possuem cláusulas que permitem a dissolução dos contratos sem qualquer ônus para o Grupo, caso determinadas condições não sejam atendidas e/ou alcançadas. Essas condições abrangem principalmente a obtenção das aprovações legais, sejam municipais ou estaduais como registro de incorporação, alvará de construção, e ainda a viabilidade técnica e econômica dos empreendimentos dentre outras.

Esses compromissos serão registrados contabilmente quando todas as cláusulas nos contratos de aquisição de terrenos forem superadas e/ou atendidas, ou quando o Grupo obter o controle do ativo (terreno).

A composição desses compromissos é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Circulante	93.556	28.857	93.556	28.857
Não circulante	836.400	655.292	836.400	655.292
	929.956	684.149	929.956	684.149

33. Apresentação de informações por segmento e natureza

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 a principal receita da Companhia e de suas controladas vem da atividade de incorporação imobiliária. O principal gestor das operações analisa informações analíticas por empreendimento para deliberar sobre alocação de recursos e avaliar seu desempenho. A gestão das atividades relativas ao planejamento estratégico, financeira, compras, investimentos de recursos e avaliação de performance nos empreendimentos é centralizada, não havendo uma segregação de gestão em conjuntos por tipo de empreendimento, que pudesse caracterizar-se uma gestão por segmento, ou outros fatores que possam identificar conjunto de componentes como segmentos operacionais da entidade, sendo as informações apresentadas aos membros da diretoria de forma analítica por empreendimento e também consolidadas como um único segmento operacional.

34. Seguros

A Companhia adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. A cobertura dos seguros, em valores de 31 de dezembro 2024, está demonstrada a seguir:

Risco de engenharia - obras civis em construção, que oferece garantia contra todos os riscos envolvidos na construção de um empreendimento, tais como incêndio, roubo e danos de execução, entre outros. Esse tipo de apólice permite coberturas adicionais conforme riscos inerentes à obra, entre os quais se destacam responsabilidade civil geral e cruzada, despesas extraordinárias, tumultos, responsabilidade civil do empregador e danos morais. A importância segurada é de R\$ 2.390 em 31 de dezembro 2024.

Notas Explicativas

Emccamp Residencial S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis em 31 de dezembro de 2024

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Seguro empresarial - Garante indenização à Companhia referente aos eventos cobertos ocorridos nos imóveis comerciais locados, cobertura para os estandes de vendas e apartamentos-modelo, com garantia contra danos causados por incêndio, roubo, raio e explosão, entre outros. A importância segurada é de R\$ 55.902 em 31 de dezembro 2024.

Seguro responsabilidade civil - Garante a cobertura de danos morais aos administradores da Companhia (D&O). A importância segurada é de R\$ 20.000 em 31 de dezembro 2024.

Seguro de Automóvel - Garante indenizar à Companhia quantias decorrentes de danos aos veículos cobertos, tais como roubo, colisão, danos materiais e corporais aos passageiros. A importância segurada é de R\$ 5.100 em 31 de dezembro 2024.

Seguro Garantia de Entrega do Imóvel - Garante aos permutantes a entrega das unidades que foram objeto do Instrumento de Permuta firmado entre as partes. A importância segurada é de R\$ 3.578 em 31 de dezembro 2024.

Seguro Garantia Financeiro - Garante a indenização ao vendedor do terreno por meio de pagamento em dinheiro em caso de impossibilidade ou insolvência do Tomador. A importância segurada é de R\$ 31.324 em 31 de dezembro 2024.

Seguro Garantia Judicial - Garante ao beneficiário da apólice o pagamento do valor total do débito em discussão, referente a ação distribuída ou a ser distribuída perante uma das Varas Judiciais. Garantia contratada em substituição ao depósito judicial. A importância segurada é de R\$ 8.900 em 31 de dezembro 2024.

Seguro Garantia para Obras de Infraestrutura - Garante a execução das obras de infraestrutura no empreendimento exigidas pela instituição para viabilização do empreendimento. A importância segurada é de R\$ 23.889 em 31 de dezembro 2024.

Seguro Garantia Pós Entrega / Manutenção Corretiva - Garante a manutenção e resolução de problemas em obras entregue por até 5 anos, sobre os danos previstos no Código do Consumidor. A importância segurada é de R\$ 245.080 em 31 de dezembro 2024.

Seguro Residencial - Garante indenização à Companhia referente aos eventos cobertos ocorridos nos imóveis residenciais locados, eventos tais como danos elétricos, incêndio, queda de raio, vendaval e etc. A importância segurada é de R\$ 12.595 em 31 de dezembro 2024.

Seguro de Vida em Grupo e Acidentes Pessoais - Garante indenização referente a danos corporais ocorridos involuntariamente a funcionários, empreiteiros, estagiários e administradores. A importância segurada é de R\$ 355 em 31 de dezembro 2024.

Seguro Riscos Diversos - Garante a indenização pelos prejuízos decorrentes do inadimplemento do tomador em relação às obrigações assumidas no para o Segurado. A importância segurada é de R\$ 61.813 em 31 de dezembro 2024.

35. Transações que não envolvem caixa ou equivalente de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Encargos financeiros capitalizados (nota 8)	(55)	(534)	(1.670)	(8.437)
Dividendos a pagar (nota 19)	(18.572)	-	(18.663)	-
Aquisição de investimento com cessão de crédito (nota 13)	-	54.873	-	-
Direito de uso (nota 15)	6.345	1.166	7.832	1.972
	(12.282)	55.505	(12.501)	(6.465)
	*	*	*	*

Notas Explicativas

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Em observância às disposições constantes no artigo 25, parágrafo 1º, incisos V e VI, a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 480/09, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com as demonstrações financeiras (Controladora e Consolidado) relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Belo Horizonte, 31 de março de 2025.

Presidente – Régis Guimarães Campos

Diretor financeiro e Relação com investidores – André Alves Avelar

Notas Explicativas

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes

Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes

Em observância às disposições constantes no artigo 25 parágrafo 1º, incisos V e VI, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 480/09, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com a opinião expressa no relatório dos Auditores Independentes, datado de 28 de março de 2023, relativo às demonstrações financeiras (Controladora e Consolidado) referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Belo Horizonte, 31 de março de 2025

Presidente – Regis Guimarães Campos

Diretor financeiro e Relação com investidores – André Alves Avelar

Notas Explicativas

DIRETORIA

Regis Guimarães Campos
Diretor Presidente

André de Souza Lima Campos
Vice-Presidente Executivo

André Alves Avelar
Diretor financeiro e Relação com investidores

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Eliane Barbosa dos Santos
Contador
CRC MG – 090.642/O-7

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

Aos Administradores e Acionistas
Emccamp Residencial S.A

Opinião

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

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia e da Companhia e suas controladas em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa, bem como o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

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

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa 2.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular/CVM/SNC/SEP no 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Porque é um PAA Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Reconhecimento da receita de venda das unidades imobiliárias em construção e serviços de construção (notas explicativas 2.19 e 27)

De acordo com as Notas 2.19 e 27 às demonstrações financeiras, a Companhia e suas controladas reconhecem as receitas de seus contratos de vendas de unidades não concluídas nos empreendimentos de incorporação imobiliária e as receitas de prestação de serviços de construção através do método de Porcentagem de Conclusão (POC).

O método de reconhecimento de receita por meio do POC requer que a administração da Companhia estime os custos a serem incorridos até o término da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias, de modo a estabelecer uma proporção entre os custos já incorridos e o orçamento da obra. Essa proporção é aplicada sobre o valor justo da

receita das unidades vendidas ou dos serviços de construção, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, determinando o montante da receita de venda a ser reconhecido em cada período de competência.

Essa área permanece como significativa para nossa auditoria tendo em vista que o processo de reconhecimento de receita envolve estimativas críticas da administração na determinação dos orçamentos de custos, sua revisão periódica e o estágio da execução da obra. Assim, quaisquer mudanças nessas estimativas podem impactar de forma relevante a posição patrimonial e o resultado do exercício. Destacamos, a seguir, os principais procedimentos de auditoria executados para dar resposta de auditoria a esse assunto.

Efetuamos entendimento dos principais controles internos estabelecidos pela administração para o reconhecimento das receitas de venda das unidades imobiliárias em construção e dos serviços de construção, que compreendem a preparação, aprovação e revisão tempestiva das estimativas dos custos a incorrer, como também a apuração dos custos incorridos por empreendimento.

Testamos, em base amostral, as informações dos orçamentos de obras, bem como os custos incorridos inspecionando contratos, documentos e pagamentos efetuados.

Comparamos, em base amostral, os dados incluídos nos sistemas, referentes ao reconhecimento das receitas de venda das unidades imobiliárias em construção e dos serviços de construção, com os documentos da administração que suportam os registros de receita (contratos de venda ou de prestação de serviços de construção) e comprovantes de liquidação financeira.

Calculamos de forma independente os valores das receitas de vendas de unidades imobiliárias em construção e dos serviços de construção, comparando com os registros contábeis da Companhia e suas controladas e recalculamos o saldo a receber de acordo com o índice contratual vigente.

Nossos procedimentos de auditoria demonstraram que as estimativas utilizadas pela administração em relação a esse assunto, assim como as correspondentes divulgações, são consistentes com os critérios estabelecidos pelo Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018.

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado

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

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

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

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

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

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

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como

necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas

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

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

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

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

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as ações tomadas para eliminar ameaças à nossa independência ou salvaguardas aplicadas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os Principais Assuntos de Auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Belo Horizonte, 31 de março de 2024

PricewaterhouseCoopers Marcos Magnusson de Carvalho
Auditores Independentes Ltda. Contador CRC 1SP215373/O-9
CRC2SP000160/F-5

Pareceres e Declarações / Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)

Os membros do Comitê de Riscos, Auditoria e Compliance ("CARC") da Emccamp Residencial S.A., no exercício de suas atribuições e responsabilidades legais, conforme previsto no Regimento Interno do CARC, procederam, nesta data, ao exame e análise das Demonstrações Financeiras do Exercício de 2024, considerando as informações prestadas pela Administração da Companhia e pela PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes ("PWC") opinaram, por unanimidade, que estes refletem adequadamente, em todos os aspectos relevantes, as posições patrimonial e financeira da Companhia e de suas controladas, e recomendaram a aprovação dos documentos pelo Conselho de Administração da Companhia.

Belo Horizonte - MG, 31 de março de 2025.

Delson Miranda Tolentino

Membro e Coordenador do CARC

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Em observância às disposições constantes no artigo 25, parágrafo 1º, incisos V e VI, a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 480/09, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com as demonstrações financeiras (Controladora e Consolidado) relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Belo Horizonte, 31 de março de 2025.

Presidente – Régis Guimarães Campos

Diretor financeiro e Relação com investidores – André Alves Avelar

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes

Em observância às disposições constantes no artigo 25 parágrafo 1º, incisos V e VI, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 480/09, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com a opinião expressa no relatório dos Auditores Independentes, datado de 28 de março de 2023, relativo às demonstrações financeiras (Controladora e Consolidado) referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Belo Horizonte, 31 de março de 2025

Presidente – Regis Guimarães Campos

Diretor financeiro e Relação com investidores – André Alves Avelar