
Demonstrações do resultado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023					
(Em milhares de reais - R\$, exceto o lucro básico e diluído por ação)					
	Controladora		Consolidada		
	Notas	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receita líquida		6.046	419.069	364.271	
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	20	(251)	(475)	(332.610)	(329.200)
Lucro (prejuízo) bruto		5.793	5.924	86.459	35.071
(Despesas) receitas operacionais					
Gerais e administrativas	21	(52.835)	(41.816)	(83.925)	(59.826)
Comerciais	22	(12.362)	(3.494)	(24.529)	(10.512)
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	9	154	160	66.837	99.255
Equivalência patrimonial	8	46.200	61.846	7.328	24.688
Outras receitas operacionais, líquidas	24	(17.573)	(8.149)	(42.544)	(34.778)
		18.636	8.557	8.254	52.048
Lucro operacional antes do resultado financeiro		24.428	14.471	94.713	87.255
Resultado financeiro					
Receitas financeiras	23	53.573	28.467	65.926	28.577
Despesas financeiras	23	(62.928)	(39.842)	(144.672)	(87.888)
		(9.355)	(11.375)	(78.748)	(59.311)
Lucro operacional antes do imposto de renda e da contribuição social		15.073	3.096	15.967	27.933
Imposto de renda e contribuição social					
Imposto de renda e contribuição social - Corrente	15	-	-	(2.899)	(57.054)
Imposto de renda e contribuição social - Diferidos	15	507	(105)	2.945	33.42
		507	(105)	46	(23.633)
Lucro líquido do exercício		15.580	2.991	16.013	4.300
Participação dos acionistas controladores	-	-	-	15.580	2.999
Participação dos acionistas não controladores	-	-	-	433	1.311
Quantidade de ações no fim do exercício		43.500	445.000	455.000	435.000

Demonstrações dos fluxos de caixa				
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (Em milhares de reais - R\$)				
	Notas	Controladora		Consolidada
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Lucro do exercício antes do imposto de renda e da contribuição social		15.073	3.096	15.967
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais				27.93

Depreciações	21	12.271	12.475	12.271	12.475
Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	10	59.649	149.950	171.702	171.400
Rendimentos financeiros sobre CRIS subordinadas	10	(28.597)	-	(28.597)	-
Equivalência patrimonial	8	(46.200)	(61.846)	(7.328)	(24.683)
Provisão para riscos	16	(6.157)	5.241	(6.157)	5.241
Provisão para garantia	16 e 16.1	-	-	(1.015)	1.015
Provisão para distratos e perdas de créditos esperados	-	-	-	37.303	9.930
Impostos diferidos	15	-	(2.224)	(3.744)	6.225
Juros sobre passivo de arrendamento	11.1	(875)	2.423	(875)	2.423
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	9	(154)	(160)	(66.837)	(99.255)
Ajuste a valor presente	4	(3.586)	(1.880)	2.451	9.040
Arrendamentos de caixas e valores mobiliários	-	-	-	(3.586)	(1.880)
(Aumento) redução nos ativos operacionais	-	-	-	-	-
Caixa a receber de clientes	-	(37.595)	53.172	(172.871)	(75.635)
Imostos a recuperar	-	3.575	(996)	3.240	(594)
Imóveis a capitalizar	-	5.627	(4.305)	(9.630)	(65.278)
Outros créditos	-	2	-	-	-
Aumento (redução) nos passivos operacionais	-	-	-	-	-
Fornecedores	-	7.119	349	8.887	2.911
Salários, encargos e provisões	-	(35)	24	(35)	24
Impostos, taxas e contribuições a recolher	-	(811)	(2.574)	909	(6.804)
Adiantamento de clientes e permutas físicas e financeiras	15	3.708	(19.094)	(12.630)	(29.835)
Distratos e outras contas a pagar	-	3.450	53	(9.040)	(11.448)
Créditos por imóveis comprometidos	13	-	-	(6.164)	(12.355)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	-	(13.234)	133.004	(86.199)	(78.813)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	-	(2.899)	(8.581)
Juros pagos sobre empréstimos e financiamentos	10	(125.938)	(46.399)	(168.913)	(171.347)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	-	(139.172)	(13.395)	(258.011)	(259.335)
Fluxo de caixa das atividades de investimento	-	-	-	-	-
Dividendos recebidos das controladas e controladas em conjunto	-	31.333	90.503	6.100	11.550
Créditos em caixa	4	(68.270)	(12.946)	(68.270)	(12.946)
Partes relacionadas	7.2	183.687	56.013	96.068	56.288
Aumento/redução de capital em controladas e controladas em conjunto	8.a)	(396.192)	(172.534)	(2.510)	3.421
Adiantamento por futuro aumento de capital	7.1	145.322	(141.986)	-	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	-	(104.120)	(180.950)	31.018	(38.216)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	-	-	-	-	-
Partes relacionadas	7.2	54.471	(2.562)	19.380	54.465
Captações de empréstimos e financiamentos	10	(186.077)	436.931	294.192	490.720
Investimentos de pacotes imobiliários	14	(3.500)	(1.207)	3.959	2.272
Dividendos pagos	-	-	(120.220)	-	(120.220)
Pagamento de passivo de arrendamento	11.1	(11.693)	(12.475)	-	(12.475)
Pagamento de capital	-	180.000	-	116.993	116.993
Aumento (redução) de capital de controladoras e não controladoras	-	-	-	(1.604)	4.021
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	107.070	-	107.070	-
Arrendamentos de empréstimos e financiamentos	10	(340.462)	(309.097)	(366.053)	(376.607)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamento	-	181.964	(8.630)	234.882	(6.764)
Aumento (redução) líquido do saldo de caixa e equivalentes de caixa	-	(61.329)	(202.975)	8.259	(209.837)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	4	196.779	399.754	206.445	416.281
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	4	135.449	196.779	214.703	206.444
Aumento (redução) líquido do saldo de caixa e equivalentes de caixa	-	(61.330)	(202.975)	8.258	(209.837)

	-	(7.119)	349	889	2.801
- Saldo encargos e provisões	-	(36)	24	(85)	2
- Impostos, taxas e contribuições a recolher	-	(811)	(2574)	909	(6.947)
Adiantamento de clientes e permutas físicas e financeiras	15	3.708	(19.094)	(12.030)	(29.836)
Distratos e outras contas a pagar	-	3.450	53	9.640	(11.448)
Credores por imóveis compromissados	13	-	-	(6.164)	(12.355)
Caixa gerado pelas atividades operacionais	(123.234)	133.004	(86.199)	(78.813)	(78.813)
- Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(2.899)	(8.581)	-
Juros pagos sobre empréstimos e financiamentos	-	(125.938)	(146.399)	(168.913)	(171.344)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	(139.172)	(133.395)	(258.011)	(259.335)	(259.335)
Fluxo de caixa das atividades de investimento					
Dividendos recebidos das controladas e controladas em conjunto	-	31.333	90.503	6.100	11.500
Títulos e valores mobiliários	4	(68.272)	12.340	(68.272)	(12.340)
Partes relacionadas	7.2	183.687	56.013	96.068	56.283
Aumento/redução de capital em controladas e controladas em conjunto	8.a)	(396.192)	(172.534)	(2.510)	3.42
Adiantamento para futuro aumento de capital	7.1	145.322	(141.986)	-	-
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento	(104.120)	(180.950)	31.388	58.265	(31.388)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento					
Partes relacionadas	7.2	54.471	(2.562)	19.010	(3.415)
Captações de empréstimos e financiamentos	10	186.007	436.931	294.192	497.72
Investimentos de parceiros imobiliários	14	(3.500)	220.120	3.959	2.200
Dividendos pagos	-	-	-	-	(120.220)
Pagamento de passivo de arrendamento	11.1	(11.693)	(12.475)	(11.693)	(12.475)
Aumento de capital	-	190.000	-	190.000	-
Aumento (redução) de capital de controladores e não controladores	-	-	(1.604)	-	4.02
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	107.070	-	107.070	-
Pagamento de empréstimos e financiamentos	10	(340.482)	(309.097)	(366.053)	(376.607)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamento	181.964	(8.630)	234.859	(8.630)	(8.630)
Aumento (redução) líquido do saldo de caixa e equivalentes de caixa	(61.329)	(202.975)	8.258	(209.837)	(209.837)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	4	196.779	399.754	206.445	416.281
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	4	135.449	196.779	214.703	206.445
Aumento (redução) líquido do saldo de caixa e equivalentes de caixa	(61.330)	(202.975)	8.258	(209.837)	(209.837)

Demonstrações do valor adicionado		(Em milhares de reais - R\$)	
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2023			
		Controladora	Consolidada
	Notas	31/12/2023	31/12/2023
Receitas			
Receita de vendas de imóveis	19	420	5.025
Receita de prestação serviços	19	5.361	7.326
Variação do valor justo de propriedades para investimento	10	154	66.837
Receita de locações	18	1.428	17.470
Outras receitas	24	37.479	42.544
Total		44.843	82.215
Insumos adquiridos de terceiros			
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	22	(251)	(475)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	22-23	(48.052)	(91.309)
Total		(48.303)	(92.511)
Valor adicionado bruto		(3.461)	11.345
Depreciações e amortizações	9	(12.571)	(12.571)
Valor (consumido) adicionado líquido produzido pela sociedade		(16.031)	10.774
Valor adicionado recebido em transferência			
Resultado de equivalência patrimonial	8	46.200	7.328
Receitas financeiras	25	53.573	65.926
Total		99.773	73.254
Valor adicionado total a distribuir		83.742	107.028
Distribuição do valor adicionado		83.742	107.028
Pessoal			
Remuneração direta	22	3.316	3.316
Benefícios	22	1.036	1.036
Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS)	22	233	223
Impostos, taxas e contribuições	16-19	658	833
Remuneração de capitais de terceiros			
Despesas financeiras	25	62.928	144.672
Remuneração de capitais próprios			
Dividendos mínimos obrigatórios	18.2	1.480	1.480
Prejuízo (lucro) retido no exercício	18.3	14.100	14.100
Participação dos acionista não controladores	-	-	433

[illegible]

ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. **d) Valor justo das propriedades para investimento:** O valor justo das propriedades para investimento é determinado mediante a avaliação de cada propriedade por especialistas externos. A Administração da Companhia usa o seu julgamento para escolher o método e definir as premissas que se basiam, principalmente, nas condições de mercado existentes. **e) Provisão para garantia:** Constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos no exercício de garantia, com base no histórico de gastos incorridos. A provisão é constituída em contrapartida ao resultado (custo), à medida que os custos de unidades vendidas ocorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento. **f) Tributos com recolhimento diferido:** O imposto de renda, a contribuição social, o Programa de Integração Social (PIS) e a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (Cofins), com recolhimentos diferidos, são reconhecidos no passivo circulante e não circulante, conforme expectativa de recebimento das parcelas previstas nos contratos de compra e venda. O saldo referente ao recolhimento diferido refere-se à diferença entre o reconhecimento do saldo a pagar pelo critério contábil, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 32 - "Tributos sobre o lucro", e o critério fiscal, em que a receita é tributada no momento do recebimento das parcelas em aberto de clientes.

4. Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

	Controladora	Consolidado
	31/12/2024	31/12/2023
Caixa e bancos - Conta movimento	21.136	6.785
Aplicações financeiras (*)	114.263	190.994
Total	135.459	197.779

(*) Representam aplicações financeiras em CDBs e Fundos DI, remunerados a taxas que variam entre 97% e 102,2% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), sem o risco de mudança significativa do valor. Os prazos para resgate variam entre um e três meses em média e possuem liquidez imediata.

Títulos e valores mobiliários

	Controladora	Consolidado
	31/12/2024	31/12/2023
Aplicação financeira CRII (*)	110.196	41.926
Fundo Hous II (**)	25.563	21.977
Total	135.759	63.903

Circulante 110.196 41.926
Não circulante 25.563 21.977
(*) Representa aplicação Scrow, CRI atreladas aos Certificado de Depósito Interbancário (CDI) e CRIIs liberados conforme cronograma de construção; (**) Aquisição de 250.000 quotas em 2022 do Fundo de investimentos Hous II, correspondente 50% das quotas do fundo, remunerados com base no Spread de 7% em relação ao patrimônio líquido do fundo + IPCA.

5. Contas a receber de clientes:

	Controladora	Consolidado
	31/12/2024	31/12/2023
Empreendimentos concluídos (*)	-	96.927
(-) Provisão para distrato	-	(18.325)
Total empreendimentos concluídos	-	78.602
Empreendimentos em construção	-	20.195
Vendas contratadas e atualizadas	-	1.130.751
(-) Venda contratada a apropriar	-	(446.513)
(=) Receita apropriada	-	684.238
(-) Ajuste a valor presente	-	(18.398)
(*) Provisão para distrato(***)	-	(18.978)
(-) Parcelas recebidas	-	(331.185)
Saldo líquido a receber dos empreendimentos em construção	-	314.687

Contas a receber de incorporação imobiliária (concluídos e em construção)

	Controladora	Consolidado
	31/12/2024	31/12/2023
Contas a receber de outras operações (**)	43.020	5.425
Total das contas a receber	43.020	5.425

Circulante 26.050 3.191
Não circulante 16.970 2.234

(*) Aguardando processo de repasse para o recebimento; (**) Refere-se a Vendas de SPes e FEE performance com expectativa de liquidação até o final de 2027. Os valores estão atualizados, conforme cláusulas contratuais, a saber: • Até a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do Índice Nacional de Construção Civil (INCC). • Após a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do Índice Geral de Preços ao Mercado (IGP-M), acrescidas de juros de 12% ao ano, apropriados de forma "pro rata temporis" e registrados como receita financeira no resultado do período. As contas a receber de imóveis não concluídos foram mensuradas a valor presente das contraprestações a receber, considerando a taxa de remuneração da NTN-B. A taxa média praticada pela Companhia para o período findo em 31 de dezembro de 2024 foi de 6,48%; em 2023 a taxa foi de 6,80%. A taxa de juros praticada para as contas a receber de imóveis concluídos é considerada idêntica às taxas usuais de mercado, motivo pelo qual estão apresentadas a seu valor justo. As contrapartidas da reversão do valor justo ocorrem até a data da entrega das chaves, sendo, desta forma, revertidas em contrapartida da receita de incorporação imobiliária. Em 31 de dezembro de 2024 e em 31 de dezembro 2023, as parcelas do circulante e não circulante possuem os seguintes vencimentos:

	Controladora	Consolidado
	31/12/2024	31/12/2023
Vencimento	-	-
Vencidas	-	-
Até 90 dias	-	98.220
De 91 a 180 dias	-	2.798
Acima de 180 dias (*)	-	27.446
Subtotal - Vencidas	-	129.116

A vencer	-	-
2025	26.050	3.191
2026	16.970	2.234
2027	-	39.331
2028 em diante	-	660
Subtotal - A vencer	43.020	5.425
(*) Ajuste a valor presente	-	(19.388)
(-) Perdas de créditos esperados ("PCE") e distratos (***)	-	(37.303)
Subtotal	-	(56.691)
Total	43.020	5.425

O aumento do saldo vencido acima de 180 dias refere-se ao processo de repasse dos imóveis concluídos ao final de 2024 (Consolidação, Mito Alves, Turiapi II e Ueno) e deverá ser realizada parte substancial até dezembro de 2025. (***) a companhia utiliza como base para provisões de créditos esperados e distratos, clientes inadimplentes acima de 180 dias, após este prazo legal para entrar com medidas judiciais cabíveis.

Movimentação da provisão

	Controladora	Consolidado
	31/12/2024	31/12/2023
Saldo em 31 de dezembro de 2022	5.227	10.360
Adição a provisão	-	15.586
Adição a provisão	-	21.719
Saldo em 31 de dezembro de 2024	5.227	37.665

6. Imóveis a comercializar:

	Controladora	Consolidado
	31/12/2024	31/12/2023
Terrenos para incorporação (*)	5.091	115.699
Imóveis em construção	-	209.905
Juros capitalizados (**)	-	58.707
Juros capitalizados parceiros imobiliários	-	24.272
Imóveis concluídos	6.276	16.994
Total	11.367	16.994
Circulante	6.275	16.554
Não circulante	5.091	410

(*) Terrenos para incorporação no curto prazo, correspondem a 05 empreendimentos planejados para ser lançado em 2025 e o não circulante foram classificados os empreendimentos que serão lançados após 2026.

	Controladora	Consolidado
	31/12/2024	31/12/2023
Saldo em 31 de dezembro de 2022	9.404	9.404
Adição - juros capitalizados nos estoques	10	12.233
Baixa - custo financiamento apropriado aos custos	20	(51.107)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	59.530	59.530
Adição - juros capitalizados nos estoques	10	44.263
Baixa - custo financiamento apropriado aos custos	10	(24.103)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	59.530	59.530

7. Partes relacionadas: A Companhia, suas controladas, controladas em conjunto e quotistas controladores celebram entre si, no curso normal de seus negócios, operações financeiras e comerciais. Estas operações incluem especialmente a disponibilização de recursos financeiros para os empreendimentos na forma de adiantamentos para aumento de capital, aquisição de terrenos para empreendimentos imobiliários e prestação de garantias na contratação de empréstimos e financiamentos. Os saldos de partes relacionadas estão registrados com base nos valores contábeis e estão assim apresentadas:

7.1. Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital:

	Controladora	Consolidado
	31/12/2024	31/12/2023
Ágata Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	27.882
Amarindeiro desenvolvimento Imob. SPE Ltda.	106	210
Amoreira Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	14.804
Begônia Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	3.633	1.945
Cerejeira Branca Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	12.716
Cipreste Negro Desenvolvimento Imobiliários Ltda.	2.317	11.570
Colina Negra Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	155	154
Estrela Prateada Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	59	8.125
Eucalipto Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	8.125
Gardênia Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	261	261
Hematita Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	151	80
Horizonte Branco Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	160	160
Iris Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	507	506
Lago Negro Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	919	48
Mar Negro Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	50	6
Mar Verde Desenvolvimento Imobiliários Ltda.	-	17
Monte Alegre Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	314	313
Monte dourado desenvolvimento Imob. SPE Ltda.	-	146
Novo Colina Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	96	95
Novo Nascente Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	30	29
Pedra Azul Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	148	61
Pedra Dourada Desenvolvimento Imobiliários Ltda.	-	18.803
Pedra Negra Desenvolvimento Imobiliários Ltda.	125	125
Pedra Verde Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	23.129
Peridoto Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	4.512	9.474
Planalto Paulista Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	542	435
Rio Doce Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	57	56
Rio Nascente Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	20	17
Romanzeira Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	41	25.474
Serra Dourada Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	14
Tanzanita Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	568	567
Violeta Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	24	23
Vitaton 20 Desenvolvimento Imobiliários Ltda.	-	128
Vitaton 22 Desenvolvimento Imobiliários Ltda.	-	457
Vitaton 24 Desenvolvimento Imobiliários Ltda.	130	127
Vitaton 26 Desenvolvimento Imobiliários Ltda.	3.326	11.512
Vitaton 32 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	19.962	18.391
Vitaton 46 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	234	233
Vitaton 48 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	352	1.900
Vitaton 53 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	184	163
Vitaton Hortênsia Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	69	69
Vitaton Safira Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	831	831
Colina Branca Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2.985	2.219
Diamante Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	10.759	10.265
Mar Verde Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.161	1.161
Vitaton 54 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	746	1.731
Vitaton Amarilis Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	7.417	8.073
Peônia Desenvolvimento Imobiliários Ltda.	1.849	-
Planeta Prateado Desenvolvimento Imobiliários Ltda.	1.156	-
Vitaton Lotus Desenvolvimento Imobiliários Ltda.	-	-
Vitaton Paulista Desenvolvimento Imobiliários Ltda.	20	-
Planeta Branco Desenvolvimento Imobiliários Ltda.	-	-
Oceano Azul Desenvolvimento Imobiliários Ltda.	-	-
Vitaton 28 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	48	-
Cometa Prateado Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-
Ipiranga Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1	-
Rocha Azul Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	60	-
Serra Prateada Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2.293	-
Pedra Branca Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	15	-
Não circulante	69.341	214.663

Os adiantamentos não possuem: (i) cláusulas de atualização monetária; (ii) fixação de quantidade de quotas serem convertidas em capital das Companhias; ou (iii) prazo determinado para sua conversão em capital. Os aportes são realizados pela controladora para cobrir as despesas e custos iniciais dos projetos.

7.2. Operações de mútuo:

	Controladora	Consolidado
	31/12/2024	31/12/2023
Ativo não circulante	-	-
Passivo circulante	(279.804)	(225.333)
Total	(279.804)	(225.333)

	Controladora	Consolidado
	31/12/2024	31/12/2023
Acácia Desenvolvimento	(1.480)	(1.539)
Alto da Colina (**)	-	93
BGA Properties Ltda.	(2.634)	(2.882)
Camélia Desenvolvimento	(9.588)	(14.525)
Castanheira Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (**)	(10.957)	(9.785)
Cipreste Branco Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(15.327)	(15.228)
Colina Dourada Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (**)	(3.432)	(7.597)
Diamante Azul Desenvolvimento Imobiliários Ltda.	(16.389)	3.470
Onix Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(103.388)	(105.512)
Planeta Branca Desenvolvimento Imobiliários Ltda. (**)	(17.025)	(3.487)
Rio Prateado (**) (1.623)	(1.872)	-
Rio Valeto Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (**)	(4.959)	(5.698)
Vergueiro Desenv. Imobiliário Ltda. (*)	(141)	(205)
Vitaton 28 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (**)	(23)	(8)
Vitaton 28 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (**)	(273)	(8)
Vitaton 29 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (**)	-	(4)
Vitaton 29 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (**)	(3.388)	(3.490)
Vitaton 30 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (**)	(23)	(8)
Vitaton 31 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (**)	(1.286)	(1.062)
Vitaton 33 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (**)	(1.429)	(1.429)
Vitaton 34 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (**)	(1.133)	(775)
Vitaton 35 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (**)	(8.822)	(7.087)
Vitaton 42 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (**)	(18.492)	(38.906)
Vitaton 45 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (**)	(623)	(696)
Vitaton 54 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (**)	-	(50)
Vitaton Alvorada Desem	(374)	(387)
Vitaton Ametista Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (**)	(633)	(145)
Vitaton Gestão Patrimonial	1.382	3.212
Vitaton Investimentos Ltda. (*)	(516)	93.284
Vitaton Lotus Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (**)	(575)	(1.280)
Vitaton Olimpia Desenv.	-	(624)
Vitaton Properties Ltda.	-	145
Vitaton Realty	-	3

	Controladora	Consolidado		Controladora	Consolidado
	31/12/2024	31/12/2023		31/12/2024	31/12/2023
Vitaton Serviços (**)	(190)	(128)	-	(11.146)	-
Vitapar Desenvolvimento	-	597	-	(315)	-
Vitapar Empreendimentos	-	516	-	(4.955)	-
Vitaton 28 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (**)	(845)	-	-	(274.951)	(124.413)
Vitaton Morumbi Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (**)	(671)	-	-	(15.007)	(100.870)
Vitaton 21 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (**)	(1)	-	-	-	-
Vitaton 46 desenvolvimento Imobiliário Ltda. (**)	(1)	-	-	-	-
Amoreira Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (**)	(6.494)	-	-	-	-
Vitaton 24 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (**)	(170)	-	-	-	-
Cerejeira Branca Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (**)	(2.526)	-	-	-	-
Cometa Prateado Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (**)	(5.107)	-	-	-	-
Eucalipto Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (**)	(2)	-	-	-	-
Oceano Negro Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (**)	(3.533)	-	-	-	-
Pedra Negra Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (**)	(8.620)	-	-	-	-
Peridoto Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (**)	(5.751)	-	-	-	-

a) Movimentação dos investimentos - Controladora:

	Saldo em 31 de dezembro de 2022	Aumento (redução) de capital	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	Saldo em 31 de dezembro de 2023	Aumento (redução) de capital	Juros Capitalizados	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	Saldo em 31 de dezembro de 2024
Alto da Colina Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	3.614	-	-	(276)	3.338	(1)	-	-	(30)	3.350
Acácia Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	84	-	-	(1)	83	-	-	-	(1)	83
Amarilis Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	25.692	5.136	-	1.184	32.012	14.154	10.879	-	(4.560)	52.485
Amarindeiro Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(100)	-	-	(1)	(101)	-	-	-	-	107
Amoreira Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	29.064	-	-	(11.931)	17.133	-	-	-	-	23.758
Begônia Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	19.428	5	-	(4.817)	14.616	(1.678)	-	1.676	-	1.521
Camélia Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	25.865	5	(5.398)	(8.121)	12.351	(1.290)	-	1.290	-	7.450
Castanheira Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	17.990	8.638	-	(3.263)	23.365	-	-	-	(3.389)	3.571
Cerejeira Branca Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	46.212	15	(15.000)	(2.071)	12.049	15.248	-	1.759	-	14.779
Cipreste Branco Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	22.917	(135)	-	(6.965)	15.817	7.258	-	5.551	-	1.295
Cipreste Negro Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	28.104	4	(4.512)	(4.596)	19.000	(2.397)	-	2.397	-	(5.351)
Colina Branca Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(19)	-	-	(1)	(20)	-	-	-	-	(21)
Colina Negra Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	4.423	2	(4.073)	2.750	3.102	(1)	-	-	-	321
Diamante Azul Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	14.546	14.650	(6.000)	(4.772)	18.424	30.836	16.304	-	(9.330)	56.234
Diamante Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(38)	-	-	(1)	(39)	-	-	-	-	(39)
Hematita Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(36)	-	-	(1)	(37)	-	-	-	-	(38)
Horizonte Branco Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(43)	-	-	(1)	(44)	-	-	-	-	(45)
Monte Alegre Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(4)	-	-	(1)	(4)	-	-	-	-	(4)
Monte dourado Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2.605	-	-	(106)	2.499	-	-	-	-	736
Morro Alto Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(91)	-	-	(1)	(92)	-	-	-	-	(93)
Novo Colina Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	97.882	(111)	-	(87)	97.689	9.342	-	-	(431)	97.259
Novo Nascente Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	4.633	-	-	5.456	10.089	9.342	5.749	-	3.955	29.135
Oscar freire Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	8.240	(781)	-	1.277	8.736	2.899	-	(4.835)	-	393
Pedra Negra Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	20.721	1.378	(272)	6.211	28.038	25.275	10.880	-	(8.767)	55.426
Peônia Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	66	-	-	(2)	63	-	-	-	-	1
Peridoto Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(39)	-	-	(2)	(41)	-	-	-	-	(42)
Rio Doce Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	11.092	11	(11.100)	1.895	1.898	(2.218)	-	-	-	(271)
Rio Prateado des. Imobiliário Ltda.	27.208	-	-	(3.257)	23.951	(1.103)	1.103	-	(1.689)	22.262
Rio Valente Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(2)	-	-	(1)	(3)	-	-	-	-	(4)
Serra Dourada Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(38)	-	-	(1)	(38)	-	-	-	-	(39)
Tanzanita Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	6.989	-	-	4.998	11.987	28.466	8.164	-	(6.572)	42.045
Violeta Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(18)	-	-	(1)	(19)	-	-	-	-	(20)
Vitacon 19 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	742	24	-	(9)	739	46	-	-	(445)	740
Vitacon 20 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(345)	318	-	27	0	-	-	-	1	1
Vitacon 21 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	385	-	-	(126)	259	-	-	-	81	340
Vitacon 22 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2.575	45	(10)	2.610	(2.610)	0	-	-	-	-
Vitacon 23 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	249	-	-	(65)	184	1	-	-	(15)	170
Vitacon 24 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	368	-	(368)	0	-	-	-	-	0
Vitacon 25 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(162)	-	-	(261)	(423)	-	-	-	(29)	(452)
Vitacon 26 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99.687	-	-	(92)	100.607	36	-	-	(36)	99.687
Vitacon 28 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	5.927	-	-	(664)	5.263	1	-	-	(98)	5.166
Vitacon 29 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	4.091	248	-	(1.043)	3.296	-	-	-	137	3.433
Vitacon 30 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	3.018	69	-	147	3.234	6	-	-	54	3.294
Vitacon 31 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(62)	-	-	(64)	(126)	-	-	-	(2)	(128)
Vitacon 32 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	4.181	-	-	4.219	0	-	-	-	(632)	3.587
Vitacon 34 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	-	529	(521)	(8)	0	-	-	-	-	0
Vitacon 35 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	10.689	-	-	1.971	12.660	-	-	-	7.488	20.148
Vitacon 36 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(791)	2.617	-	(116)	1.710	41	-	-	455	2.206
Vitacon 40 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99.687	-	-	(138)	99.313	11.008	7.290	-	(11.728)	102.879
Vitacon 41 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(13.696)	-	-	(3.412)	(17.108)	-	-	-	(3.641)	(20.748)
Vitacon 42 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	5.020	11.083	(5.000)	(4.808)	6.295	(1)	-	-	321	6.615
Vitacon 43 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.246	73	-	(161)	1.158	118	-	-	(115)	1.161
Vitacon 44 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	4.534	770	-	46	5.352	(5.352)	-	-	-	-
Vitacon 45 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.400	116	-	(61)	1.455	-	-	-	(25)	1.430
Vitacon 46 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	511	-	-	(12)	499	1	-	-	(136)	364
Vitacon 47 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(232)	-	-	(1)	(233)	-	-	-	(1)	(234)
Vitacon 48 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2.478	-	-	(87)	3.357	(1)	-	-	229	3.585
Vitacon 53 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(181)	-	-	(181)	-	-	-	-	(1)	(183)
Vitacon 54 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	6.907	11.457	(13.725)	(4.922)	(283)	8.699	-	-	(3.039)	5.377
Vitacon Ágata Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	10.423	12.040	-	329	22.792	43.159	9.883	-	6.825	82.659
Vitacon Alvorada Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.860	(233)	(390)	15	1.252	-	-	-	(68)	1.184
Vitacon Ametista Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	600	36	-	(1)	635	-	-	-	(1)	634
Vitacon Azaleia Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	4.450	-	-	8.149	12.599	0	-	-	(444)	3.881
Gárdia Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(15)	-	-	(1)	(16)	1	-	-	-	(1)
Iris Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	(1)	-	-	-	-	(2)	-
Lótus Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	19.652	9	(8.239)	14.503	25.924	2	-	-	(1.305)	5.280
Vitacon Mombi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.251	38	-	(307)	983	24	-	-	145	1.152
Vitacon Olimpia Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	9.678	1.035	-	(177)	10.536	77	-	-	157	10.770
Planalto Paulista Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	49.739	(8)	-	(5.468)	44.263	8.041	4.546	-	3.249	60.099
Vitacon Safira Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(579)	25	-	(25)	(830)	-	-	-	-	(830)
Vitacon Serviços Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	96	17	(17)	-	-	-	-	-	60	237
Colina Dourada Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	12.931	(759)	(294)	9.724	21.602	(1)	-	-	2.380	23.981
Diamante Amarelo Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	67	1	-	(1)	67	-	-	-	-	67
Diamante Negro Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1	-	-	-	1	(1)	-	-	-	0
Eucalipto Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(8.621)	-	-	661	(7.960)	7.014	-	-	1.386	442
Hortensia Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2	-	-	-	2	(1)	-	-	-	1
Ipiranga Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	-	-	-	-	0	(1)	-	-	-	(1)
Lago Negro Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	-	-	-	-	0	-	-	-	(450)	(450)
Mar Negro Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	-	-	-	-	0	(1)	-	-	-	(1)
Mar Verde Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1	-	-	-	0	(1)	-	-	-	0
Mar Vermelho Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	579	-	-	(1)	578	2.836	-	-	(1)	3.413
Pedra Azul Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1	-	-	-	1	-	-	-	-	1
Pedra Dourada Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	-	-	-	-	0	(1)	-	-	-	(1)
Pedra verde Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1	-	-	-	0	(2)	-	-	-	(1)
Rocha Azul Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1)	(1)
Vitacon 18 Desenvolvimento imobiliário	95	-	-	-	95	-	-	-	-	96
Vitacon Paulista Desenvolvimento imobiliário	396	8	(384)	(20)	0	-	-	-	(20)	(19)
Vitacon Vergueiro Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	9.186	-	-	242	9.412	12.931	-	-	1.832	11.244
Fil Japurá - Fundo de investimento imobiliário Japura (*)	-	93.129	-	58.936	152.065	(12.931)	-	(15.262)	3.025	126.897
Cometa Dourado Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	-	-	-	-	0	287	-	-	(13)	274
Cometa Prateado Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	-	-	-	-	0	9.790	-	-	9.421	19.360
Estreia Brilhante Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	-	-	-	-	-	65	149	-	(1)	64
Mar Branco Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	-	0	65	-	-	-	65
Oceano Azul Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	-	-	-	-	0	50.022	-	-	12.259	62.281
Oceano Dourado Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	-	-	-	-	0	90	-	-	-	90
Oceano negro Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	-	-	-	-	-	9.906	-	-	(1.584)	8.406
Mar Turquesa Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	-	0	-	-	0	3.054	-	-	(239)	2.815
Planeta Prateado Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	-	-	-	0	-	37.549	-	-	(950)	36.599
Serra Prateada Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	-	-	-	-	0	11.889	-	-	48	11.937
Planeta Branco Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	-	9.990	-	7.143	17.133	0	-	-	13.739	30.872
Costa Dourada Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	-	-	-	-	0	55	-	0	-	54
Companhias controladas Sub-Total	667.750	171.905	(74.950)	37.162	801.867	306.063	87.620	(25.235)	38.872	1.209.187
BNI Palmas Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	216	(216)	-	-	-	-	-	-	-	0
BNI Leme Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(4)	4	-	-	-	-	-	-	-	0
BNI Topázio Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	985	(985)	-	-	-	-	-	-	-	0
Vitacon 49 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.388	-	-	121	1.509	(1)	-	(500)	129	1.137
Vitacon 50 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	17.193	1.500	(11.500)	2.541	9.734	-	-	1.592	7.026	7.026
Vitacon 51 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2.336	-	-	18	2.354	-	-	(1.300)	194	1.248
Vitacon 52 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	14	-	-	81	580	-	-	-	(81)	499
Max Casa XV Desenvolvimento imobiliário Ltda.	-	(14)	-	-	0	-	-	-	-	0
Onix Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	59.965	-	-	14.375	74.340	2.510	-	-	113	76.963
SCP On Jurupis empreendimentos Imob. Ltda.	19.069	(1.523)	-	7.547	25.093	-	-	-	5.381	30.474
Em coligadas e controladas em conjunto Sub-Total	101.658	(2.021)	(11.500)	24.663	113.617	2.509	-	(6.100)	27.327	117.547
Total	769.408	(170.674)	(86.450)	61.825	915.484	308.572	87.620	(31.335)	46.600	1.326.734

