

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	13
Balanço Patrimonial Passivo	14
Demonstração do Resultado	16
Demonstração do Resultado Abrangente	17
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	18

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024	20
DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023	21
DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	22
Demonstração de Valor Adicionado	23

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	24
---	----

Notas Explicativas	31
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Negativa de Opinião	81
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	84
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	85

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Último Exercício Social 31/12/2024
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	32.428
Preferenciais	0
Total	32.428
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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	369.887	394.584	302.085
1.01	Ativo Circulante	11.747	16.644	16.183
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	7.882	12.369	11.159
1.01.03	Contas a Receber	2.273	3.040	4.470
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	2.273	3.040	4.470
1.01.06	Tributos a Recuperar	1.228	733	411
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	1.228	733	411
1.01.07	Despesas Antecipadas	364	502	143
1.02	Ativo Não Circulante	358.140	377.940	285.902
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	136.844	114.287	92.111
1.02.01.04	Contas a Receber	5.414	1.071	0
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	5.414	1.071	0
1.02.01.05	Estoques	6.436	8.281	8.033
1.02.01.08	Despesas Antecipadas	180	0	0
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	124.814	104.935	84.078
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	124.814	104.935	84.078
1.02.02	Investimentos	219.394	262.812	192.795
1.02.02.01	Participações Societárias	219.394	262.812	192.795
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	219.394	262.812	192.795
1.02.03	Imobilizado	741	677	340
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	741	677	340
1.02.04	Intangível	1.161	164	656
1.02.04.01	Intangíveis	1.161	164	656

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	369.887	394.584	302.085
2.01	Passivo Circulante	344.646	196.896	168.348
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	509	529	264
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	509	529	264
2.01.02	Fornecedores	10.188	973	541
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	10.188	973	541
2.01.03	Obrigações Fiscais	1.361	853	922
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	1.361	853	922
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	1.361	853	922
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	143.438	15.472	26.275
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	51.561	10.000	14.550
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	51.561	10.000	14.550
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	91.877	5.472	11.725
2.01.04.03.01	Debêntures (CRI)	91.877	5.472	11.725
2.01.05	Outras Obrigações	189.150	179.069	140.346
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	188.528	177.904	138.811
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	188.528	177.904	138.811
2.01.05.02	Outros	622	1.165	1.535
2.01.05.02.04	Adiantamentos de Clientes	65	0	0
2.01.05.02.05	Contas a pagar	557	1.165	1.535
2.02	Passivo Não Circulante	25.197	114.136	82.598
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	0	97.886	59.066
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	0	9.819	21.548
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	0	9.819	21.548
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	0	88.067	37.518
2.02.01.03.01	Debêntures (CRI)	0	88.067	37.518
2.02.02	Outras Obrigações	3.891	4.600	6.161
2.02.02.02	Outros	3.891	4.600	6.161

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
2.02.02.02.03	Conta corrente com sociedade por conta de participação	0	0	1.405
2.02.02.02.04	Credores por imóveis compromissados	2.908	4.592	4.592
2.02.02.02.05	Outras Contas a pagar	983	0	164
2.02.02.02.06	Adiantamentos de clientes e outros	0	8	0
2.02.04	Provisões	21.306	11.650	17.371
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	0	247	0
2.02.04.02	Outras Provisões	21.306	11.403	17.371
2.02.04.02.04	Provisões para perda em investimento	21.306	11.403	17.371
2.03	Patrimônio Líquido	44	83.552	51.139
2.03.01	Capital Social Realizado	32.428	32.428	1.000
2.03.04	Reservas de Lucros	-32.384	51.124	50.139
2.03.04.01	Reserva Legal	200	200	200
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	-32.584	50.924	49.939

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
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-72.139	21.713	10.076
3.04.01	Despesas com Vendas	0	-86	0
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-19.771	-17.684	-14.299
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	945	4.090	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	0	0	-1.397
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-53.313	35.393	25.772
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-72.139	21.713	10.076
3.06	Resultado Financeiro	-11.370	-12.088	-8.271
3.06.01	Receitas Financeiras	1.035	955	1.669
3.06.02	Despesas Financeiras	-12.405	-13.043	-9.940
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-83.509	9.625	1.805
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	0	12.424	0
3.08.01	Corrente	0	12.424	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-83.509	22.049	1.805
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-83.509	22.049	1.805

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	-83.509	22.049	1.805
4.03	Resultado Abrangente do Período	-83.509	22.049	1.805

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	-15.838	-27.989	-28.282
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-7.054	10.003	-7.971
6.01.01.01	Lucro Líquido do exercício	-83.509	22.049	1.805
6.01.01.02	Depreciação Amortização	407	541	396
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	53.313	-35.393	-25.772
6.01.01.04	Ajuste de conversão patrimonial	0	0	-187
6.01.01.06	Encargos sobre empréstimos, financiamentos e outros	7.397	12.686	5.730
6.01.01.07	Encargos sobre Debêntures (CRI)	14.327	10.626	10.057
6.01.01.08	Despesas antecipadas Debêntures (CRI)	1.011	-506	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	5.938	-1.626	-3.793
6.01.02.01	Imóveis a comercializar	1.845	-248	-80
6.01.02.02	Impostos e contribuições a compensar	-495	-322	-83
6.01.02.03	Créditos diversos	-3.576	359	-1.556
6.01.02.04	Despesas com vendas a apropriar	-42	-359	189
6.01.02.05	Obrigações trabalhistas e tributárias	241	443	-276
6.01.02.06	Fornecedores	9.215	432	-274
6.01.02.07	Contas a pagar	377	-534	-307
6.01.02.08	Adiantamento de clientes	57	8	-1.406
6.01.02.09	Obrigações com sócios	0	-1.405	0
6.01.02.10	Credores por imóveis compromissados	-1.684	0	0
6.01.03	Outros	-14.722	-36.366	-16.518
6.01.03.02	Pagamento de juros sobre empréstimos, financiamentos e outros	-3.957	-36.366	-16.518
6.01.03.03	Pagamento de juros sobre Debêntures (CRI)	-10.765	0	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-1.460	-40.978	3.550
6.02.01	(Aumento)/redução de capital em controladas líquido	0	-40.592	3.659
6.02.02	No imobilizado	-153	-386	-109
6.02.03	Baixa de imobilizado	33	0	0
6.02.04	No intangível	-1.348	0	0

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
6.02.05	Ajuste de exercícios anteriores	8	0	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	12.811	70.177	16.613
6.03.01	Captações de empréstimos e financiamentos e outros	48.634	166.173	22.201
6.03.02	Partes relacionadas	-9.255	18.236	11.145
6.03.03	Transação de capital	0	10.364	0
6.03.04	Pagamento empréstimos e financiamentos e outros	-26.568	-124.596	-16.733
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-4.487	1.210	-8.119
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	12.369	11.159	19.278
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	7.882	12.369	11.159

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	32.428	200	0	50.924	0	83.552
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	32.428	200	0	50.924	0	83.552
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-83.508	0	-83.508
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-83.508	0	-83.508
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	32.428	200	0	-32.584	0	44

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	1.000	200	49.939	0	0	51.139
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.000	200	49.939	0	0	51.139
5.04	Transações de Capital com os Sócios	31.428	0	-21.064	0	0	10.364
5.04.01	Aumentos de Capital	31.428	0	-31.428	0	0	0
5.04.10	Transação de capital	0	0	10.364	0	0	10.364
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	22.049	0	0	22.049
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	22.049	0	0	22.049
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	32.428	200	50.924	0	0	83.552

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	1.000	200	0	48.134	186	49.520
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.000	200	0	48.134	186	49.520
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	1.805	-186	1.619
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	1.805	-186	1.805
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	0	-186
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	0	-186
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.000	200	0	49.939	0	51.139

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
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-14.382	-8.787	-11.118
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-15.327	-12.877	-9.721
7.02.04	Outros	945	4.090	-1.397
7.03	Valor Adicionado Bruto	-14.382	-8.787	-11.118
7.04	Retenções	-407	-49	-47
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-407	-49	-47
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-14.789	-8.836	-11.165
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-52.278	36.348	27.441
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-53.313	35.393	25.772
7.06.02	Receitas Financeiras	1.035	955	1.669
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-67.067	27.512	16.276
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-67.067	27.512	16.276
7.08.01	Pessoal	3.837	4.154	3.896
7.08.01.01	Remuneração Direta	3.837	4.154	3.890
7.08.01.04	Outros	0	0	6
7.08.01.04.02	Honorários de diretoria	0	0	6
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	0	-12.424	0
7.08.02.01	Federais	0	-12.424	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	12.605	13.733	10.575
7.08.03.01	Juros	12.405	13.043	9.940
7.08.03.02	Aluguéis	200	690	635
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-83.509	22.049	1.805
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-83.509	22.049	1.805

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	466.998	518.593	408.649
1.01	Ativo Circulante	110.783	204.400	126.701
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	11.338	29.459	19.254
1.01.01.01	Caixa e equivalentes de caixa	8.922	24.351	12.450
1.01.01.02	Aplicações financeiras com restrições	2.416	5.108	6.804
1.01.03	Contas a Receber	49.148	73.127	41.537
1.01.03.01	Clientes	49.148	73.127	41.537
1.01.04	Estoques	38.557	71.607	47.959
1.01.06	Tributos a Recuperar	1.658	13.553	710
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	1.658	13.553	710
1.01.07	Despesas Antecipadas	5.472	4.910	5.207
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	4.610	11.744	12.034
1.01.08.03	Outros	4.610	11.744	12.034
1.02	Ativo Não Circulante	356.215	314.193	281.948
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	353.010	312.060	279.870
1.02.01.04	Contas a Receber	17.269	78.781	39.842
1.02.01.04.01	Clientes	11.855	73.568	35.700
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	5.414	5.213	4.142
1.02.01.05	Estoques	285.364	230.859	232.923
1.02.01.07	Tributos Diferidos	180	0	0
1.02.01.07.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	180	0	0
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	50.197	2.420	7.105
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	50.197	2.420	7.105
1.02.03	Imobilizado	3.205	2.133	2.078
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	2.044	1.969	1.422
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	1.161	164	656

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	466.998	518.593	408.649
2.01	Passivo Circulante	266.371	125.681	90.634
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	2.020	3.001	1.134
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	2.020	3.001	1.134
2.01.02	Fornecedores	46.095	37.179	17.529
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	46.095	37.179	17.529
2.01.03	Obrigações Fiscais	24.398	25.990	15.074
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	24.398	25.990	15.074
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	24.398	25.990	15.074
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	153.510	21.636	45.204
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	61.633	16.164	33.479
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	61.633	16.164	33.479
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	91.877	5.472	11.725
2.01.04.03.01	Debêntures (CRI)	91.877	5.472	11.725
2.01.05	Outras Obrigações	40.348	37.875	11.693
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	3.756	7.592	995
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	3.756	7.592	995
2.01.05.02	Outros	36.592	30.283	10.698
2.01.05.02.04	Adiantamentos de Clientes e outros	13.782	1.937	848
2.01.05.02.05	Contas a pagar	693	1.248	1.662
2.01.05.02.06	Credores por imóveis compromissados	22.117	27.098	8.188
2.02	Passivo Não Circulante	192.665	297.179	257.035
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	0	113.574	69.780
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	0	25.507	32.262
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	0	25.507	32.262
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	0	88.067	37.518
2.02.01.03.01	Certificados de recebíveis imobiliários	0	88.067	37.518
2.02.02	Outras Obrigações	184.317	167.113	177.092

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
2.02.02.02	Outros	184.317	167.113	177.092
2.02.02.02.03	Conta corrente com sociedade por conta de participação	0	0	1.405
2.02.02.02.04	Adiantamentos de clientes e outros	182.833	166.605	175.022
2.02.02.02.05	Outras contas a pagar	1.484	500	665
2.02.02.02.06	Adiantamentos de clientes e outros	0	8	0
2.02.04	Provisões	8.348	16.492	10.163
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	0	8.583	1.564
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	0	8.583	1.564
2.02.04.02	Outras Provisões	8.348	7.909	8.599
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	8.348	7.909	4.766
2.02.04.02.04	Provisões para perda em investimento	0	0	3.833
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	7.962	95.733	60.980
2.03.01	Capital Social Realizado	32.428	32.428	1.000
2.03.04	Reservas de Lucros	-32.384	51.124	50.138
2.03.04.01	Reserva Legal	200	200	200
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	-32.584	50.924	49.938
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	7.918	12.181	9.842

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	-12.594	276.998	164.723
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-63.697	-200.251	-111.210
3.03	Resultado Bruto	-76.291	76.747	53.513
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	9.698	-42.841	-33.114
3.04.01	Despesas com Vendas	-4.007	-21.644	-12.906
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-23.295	-22.293	-20.085
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	37.000	1.096	-123
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-66.593	33.906	20.399
3.06	Resultado Financeiro	-19.512	-17.947	-14.175
3.06.01	Receitas Financeiras	1.142	1.115	1.931
3.06.02	Despesas Financeiras	-20.654	-19.062	-16.106
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-86.105	15.959	6.224
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	510	6.687	-3.073
3.08.01	Corrente	-1.558	8.160	-2.790
3.08.02	Diferido	2.068	-1.473	-283
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-85.595	22.646	3.151
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-85.595	22.646	3.151
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-83.509	22.049	1.805
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-2.086	597	1.346

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	-85.595	22.646	3.151
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-85.595	22.646	3.151
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-83.509	22.049	1.805
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-2.086	597	1.346

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	26.041	-39.048	-31.804
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-74.001	75.191	25.575
6.01.01.01	Lucro Líquido antes do IRCS	-85.595	22.646	3.151
6.01.01.02	Depreciação e amortização	454	561	411
6.01.01.03	Rendimento de aplicações financeiras e caixa restrito	-113	0	0
6.01.01.04	Ajuste de conversão patrimonial	0	0	-187
6.01.01.06	Impostos Diferidos	-2.068	3.885	0
6.01.01.07	Provisão para garantias de obra	628	2.618	1.011
6.01.01.08	Encargos sobre Empréstimos financiamentos e outros	7.436	18.155	8.486
6.01.01.09	Encargos sobre Debêntures (CRI)	14.327	10.929	10.057
6.01.01.10	Provisões para demandas judiciais	-189	0	0
6.01.01.11	Ajuste a Valor Presente	-14.148	13.090	2.423
6.01.01.12	Perdas de crédito estimadas (PCE)	4.256	3.813	223
6.01.01.13	Despesas antecipadas CRI	1.011	-506	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	115.556	-75.574	-37.544
6.01.02.01	Contas a receber	95.584	-86.361	-10.397
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	-21.455	-21.584	-12.946
6.01.02.03	Impostos e contribuições a compensar	11.715	-12.843	-182
6.01.02.04	Créditos diversos	6.933	-781	-5.403
6.01.02.05	Despesas com vendas a apropriar	-562	297	1.984
6.01.02.06	Credores por imóveis compromissados	11.248	10.493	0
6.01.02.11	Obrigações trabalhistas e tributárias	-9.088	15.917	5.740
6.01.02.12	Fornecedores	8.916	19.650	-12.040
6.01.02.13	Contas a pagar	413	-54	-485
6.01.02.15	Adiantamento de clientes	11.852	1.097	-3.815
6.01.02.16	Obrigações com sócios	0	-1.405	0
6.01.03	Outros	-15.514	-38.665	-19.835
6.01.03.01	Imposto de renda e contribuição social pagos	0	0	-582

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
6.01.03.02	Pagamento de juros sobre empréstimo, financiamentos e outros	-4.749	-38.665	-19.253
6.01.03.03	Pagamento de juros sobre Debêntures (CRI)	-10.765	0	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-897	-1.010	4.065
6.02.01	Capital em controladas líquido	-2.176	-2.090	4.107
6.02.03	Imobilizado	-233	-616	-42
6.02.04	Baixa de imobilizado	55	0	0
6.02.05	Intangível	-1.348	0	0
6.02.06	Aplicações financeiras com restrições	2.805	1.696	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-40.573	51.959	17.608
6.03.01	Captações de empréstimos e financiamentos e conta corrente com sociedade por conta participação	51.065	194.746	40.173
6.03.02	Partes relacionadas	-51.613	11.282	9.284
6.03.05	Pagamento empréstimos financiamentos e outros	-40.025	-164.433	-31.849
6.03.08	Transação de capital	0	10.364	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-15.429	11.901	-10.131
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	24.351	12.450	29.385
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	8.922	24.351	19.254

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	32.428	200	0	50.924	0	83.552	12.181	95.733
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	32.428	200	0	50.924	0	83.552	12.181	95.733
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	-2.177	-2.177
5.04.01	Aumentos de Capital	0	0	0	0	0	0	-2.177	-2.177
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-83.508	0	-83.508	-2.086	-85.594
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-83.508	0	-83.508	-2.086	-85.594
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	32.428	200	0	-32.584	0	44	7.918	7.962

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	1.000	200	49.939	0	0	51.139	9.841	60.980
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.000	200	49.939	0	0	51.139	9.841	60.980
5.04	Transações de Capital com os Sócios	31.428	0	-21.064	0	0	10.364	1.743	12.107
5.04.01	Aumentos de Capital	31.428	0	-31.428	0	0	0	1.743	1.743
5.04.08	Transação de capital	0	0	10.364	0	0	10.364	0	10.364
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	22.049	0	0	22.049	597	22.646
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	22.049	0	0	22.049	597	22.646
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	32.428	200	50.924	0	0	83.552	12.181	95.733

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	1.000	200	0	48.134	186	49.520	8.050	57.570
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.000	200	0	48.134	186	49.520	8.050	57.570
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	445	445
5.04.01	Aumentos de Capital	0	0	0	0	0	0	445	445
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	1.805	-186	1.619	1.346	2.965
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	1.805	0	1.805	1.346	3.151
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-186	-186	0	-186
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	-186	-186	0	-186
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.000	200	0	49.939	0	51.139	9.841	60.980

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	23.855	284.310	167.929
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	-13.145	283.214	168.052
7.01.02	Outras Receitas	37.000	1.096	-123
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-88.306	-228.122	-133.623
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-63.697	-200.252	-111.211
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-24.609	-27.870	-22.412
7.03	Valor Adicionado Bruto	-64.451	56.188	34.306
7.04	Retenções	-454	-69	-62
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-454	-69	-62
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-64.905	56.119	34.244
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	1.142	1.116	1.932
7.06.02	Receitas Financeiras	1.142	1.116	1.932
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-63.763	57.235	36.176
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-63.763	57.235	36.176
7.08.01	Pessoal	2.039	15.330	9.487
7.08.01.01	Remuneração Direta	3.837	4.154	3.890
7.08.01.04	Outros	-1.798	11.176	5.597
7.08.01.04.01	Comissões sobre venda	-1.798	11.176	5.591
7.08.01.04.02	Honorários de diretoria	0	0	6
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-1.061	-471	6.402
7.08.02.01	Federais	-1.061	-471	6.402
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	20.854	19.730	17.136
7.08.03.01	Juros	20.654	19.062	16.106
7.08.03.02	Aluguéis	200	668	1.030
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-85.595	22.646	3.151
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-83.509	22.049	1.805
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-2.086	597	1.346

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Divulgação de Resultados 3T24 | 4T24



Em 2026, a SUGOI completará 15 (quinze) anos de história.

Publicamos hoje os demonstrativos financeiros dos 3º e 4º trimestres de 2024. Reconhecemos o atraso na divulgação, justificado pela recente transição na gestão da Companhia, iniciada com a renúncia dos até então executivos/administradores em 30 de outubro de 2024 e também, diante da necessidade de substituição/troca da empresa de auditoria independente por uma revisão protocolar dos números.

Em 2022, o Conselho de Administração da época decidiu colocar à frente da operação da Companhia executivos não acionistas, profissionais do mercado, egressos de empresas renomadas. Estes executivos/administradores pediram renúncia em 30 de outubro de 2024, conforme se demonstra nos fatos relevantes publicados pela Companhia.

O período refletido nestes demonstrativos foi marcado por uma quebra de ritmo operacional (sem novos lançamentos, quebra de ciclo produtivo nas obras, trava de terrenos nos endividamentos), impactando diretamente nossos resultados. As oscilações apresentadas são um reflexo das decisões e da condução desta gestão que renunciou em outubro de 2024.

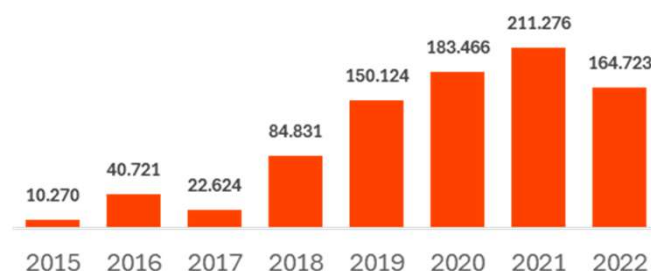
Nos meses de novembro, dezembro de 2024 e janeiro de 2025, a Companhia realizou ajustes em suas despesas gerais e administrativas (G&A), adequando-os à sua realidade atual. Neste mesmo período, os acionistas concluíram um acordo que resultou na saída de um dos acionistas da Companhia.

Em fevereiro de 2025, esta nova administração tomou posse e iniciou um profundo processo de revisão estrutural, buscando máxima transparência, pelo resgate da identidade (SUGOI) e da força que sempre caracterizaram nossa empresa. Retomamos a execução de 14 canteiros de obras, sendo que um deles já foi concluído em 2025. Estamos revisando integralmente as áreas operacionais, de planejamento, orçamento e execução, avançando na conclusão e entrega dos demais canteiros ao longo dos anos de 2026 e 2027.

Estamos em um momento de travessia, focados em corrigir os rumos, retomar novos lançamentos e reocupar nossa posição frente aos nossos clientes.

Para balizar a real estirpe da Companhia e compreensão da sua identidade, seu comportamento orgânico e força, apresentamos em gráfico o desempenho da Companhia antes de 2022, demonstrando quem somos e nossa capacidade de recuperar espaço e retomar o crescimento.

RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA - R\$/mil



A Companhia tem uma identidade, e ela carrega uma missão. Nossa personalidade é forte e resiliente. Com a retomada, estamos focados em recuperar nosso espaço!

Reafirmamos nosso compromisso com a recuperação e o crescimento sustentável diante do mercado e em especial, as mais de 3 mil famílias que em nós têm depositado sua confiança e a Caixa Econômica Federal, nossa tradicional parceira. Acreditamos que com direção de Deus, as medidas estratégicas em curso e a solidez de nossa trajetória histórica, estamos mais experimentados, fortes e maduros para superar este desafio e seguir em frente.

Agradecemos a compreensão e a confiança.

Atenciosamente,
A Administração

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Destaques Operacionais



CONCLUSÃO DAS OBRAS

Conclusão das obras dos empreendimentos:

- Mirai Parque do Carmo Condomínio 03
- Mirai Parque do Carmo Condomínio 07
- Sports Gardens da Amazônia – Torre B
- Vida & Alegria Condomínio 08 Vitória
 - Mirai Guarapiranga Módulo 01



MIRAI

PARQUE DO CARMO

246 UNIDADES



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Destaques Operacionais



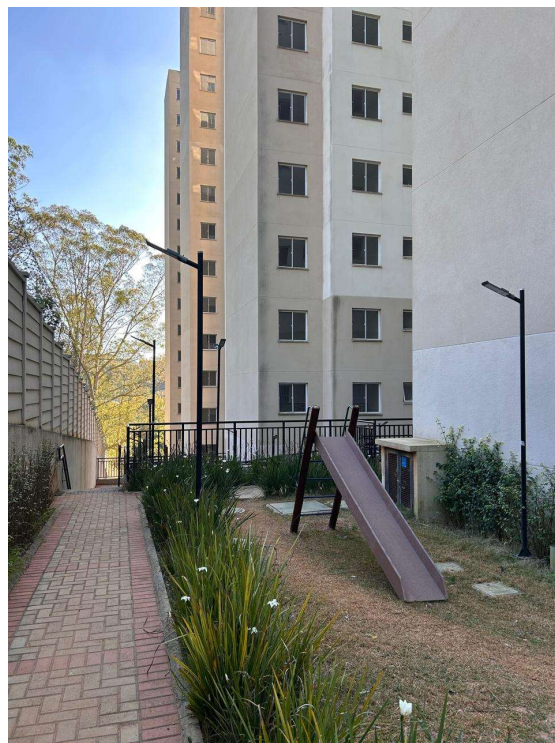
CONCLUSÃO DAS OBRAS



MIRAI

PARQUE DO CARMO

246 UNIDADES



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

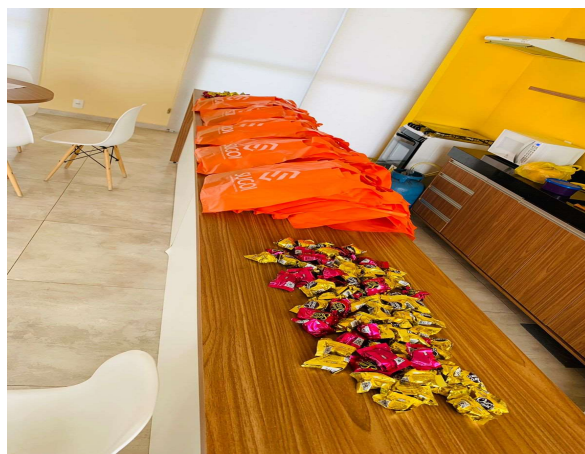
Destaques Operacionais



CONCLUSÃO DAS OBRAS



127 UNIDADES



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

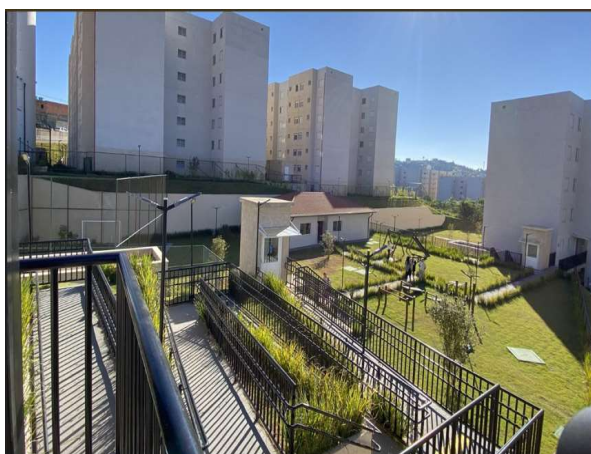
Destaques Operacionais



CONCLUSÃO DAS OBRAS

VIDA
& alegria
CONDOMÍNIO *Vitória*

104 UNIDADES



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Destaques Operacionais



CONCLUSÃO DAS OBRAS



293 UNIDADES



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



Relações com Investidores

E-mail: ri@sugoisa.com.br

www.sugoisa.com.br/ri



Notas Explicativas**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas****Exercício findo em 31 de dezembro de 2024***(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)***1. Contexto operacional**

A Sugoi S.A. ("Companhia") e suas controladas Grupo têm como principal atividade a administração de bens próprios, a incorporação, construção para desenvolvimento dos projetos, como também parcerias estratégicas envolvendo permuta de terrenos para o desenvolvimento da atividade imobiliária focada na primeira moradia.

A Companhia, constituída em 04 de abril de 2011, é uma sociedade anônima, registrada na Categoria A da Comissão de Valores Mobiliários (CVM)¹ com controle acionário privado, com sede na Avenida Nações Unidas, nº 11.633, 8º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.584.310/0001-42. A Companhia tem como missão alcançar famílias que almejam um lar, sonham com um lugar para firmar os pés com segurança e prosperar sua família, utilizando-se do programa do governo federal (PMCMV)² que fomenta o financiamento de unidades habitacionais com condições facilitadas de crédito, subsídios e taxas de juros reduzidas, ampliando o acesso à moradia digna e promovendo inclusão social e desenvolvimento sustentável.

Com quase 15 anos completos de existência, a Companhia se demonstrou experiente, experimentada e conta com um legado de mais de 5,3 mil lares entregues em diversas cidades do Brasil, incluindo Rio Branco no Acre.

A atuação da Companhia nos últimos 10 anos se concentrou no Estado de São Paulo, em especial, Capital e Região Metropolitana de São Paulo, com atuação excepcional no Estado do Acre, na Cidade de Rio Branco, e seguimos firmes no cumprimento da nossa missão.

A Companhia tem em construção 13 canteiros de obras na Cidade de São Paulo e Campinas, que, somadas às unidades, perfazem 3 mil novos lares programados para serem entregues no decorrer de 2026 e 2027.

Sobre terrenos adquiridos e projetos em desenvolvimento, a Companhia está licenciando/aprovando mais de 20 mil unidades.

A Companhia foi certificada com PBQPH nível A (Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade do Habitat) e ISO 9001.

A Sugoi desenvolve suas atividades de incorporação e construção por conta própria, por meio de Sociedades de Propósito Específico "SPEs". As controladas diretas e indiretas estão sumarizadas na nota explicativa nº 2.2.2 (a).

¹ A Comissão de Valores Mobiliários ([CVM](#)) [suspende o registro de Companhia aberta da SUGOI S.A.](#)

² [Ministério das Cidades – Programa Minha Casa Minha Vida](#)

Notas Explicativas**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas****Exercício findo em 31 de dezembro de 2024***(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)***1.1. Reestruturação do Grupo**

Ao final do ano de 2024, a Companhia iniciou o seu plano de reestruturação visando assegurar a continuidade de suas operações e a geração de caixa para fazer frente às suas obrigações.

Paralelamente, a Companhia está concentrando esforços na readequação de seus custos fixos, otimização das despesas administrativas e revisão estratégica do plano de negócios e orçamento das obras.

A atual administração da Companhia e suas controladas está confiante de que a implementação do plano de reestruturação garantirá a continuidade das operações e contribuirá para o fortalecimento da liquidez da organização e a retomada de crescimento.

1.2. Endividamento

A administração da Companhia e suas controladas estão trabalhando ativamente junto aos bancos credores para a equalização de alguns empréstimos, visando otimizar a estrutura de endividamento e melhorar a liquidez operacional. Esse movimento faz parte do plano de reestruturação e tem foco na renegociação de termos contratuais, como prazos de vencimento, taxas de juros e garantias associadas. A equalização busca equilibrar os pagamentos com a geração de caixa dos projetos imobiliários em andamento, reduzindo o impacto de obrigações de curto prazo e promovendo a sustentabilidade financeira da organização. Até o momento, negociações preliminares com instituições financeiras indicam progressos positivos, com expectativa de conclusão nos próximos trimestres. Essa medida alinha-se aos princípios de governança corporativa da Companhia, priorizando a transparência e o cumprimento de obrigações regulatórias perante a Comissão de Valores Mobiliários (CVM), investidores e clientes.

1.3. Debêntures 5ª emissão (CRI)

A Sugoi possui em seu passivo Debêntures - 1ª e 2ª Séries da 41ª emissão da Opea Securitizadora S.A. (CRI-Opea) e é estruturada pela XP Investimentos (sucessora do Banco Modal). A atual Administração, empossada em 2025, está conduzindo uma auditoria específica sobre a estrutura do CRI-Opea e os impactos gerados por esta transação na Companhia e sobre seus *stakeholders*.

1.4 Impostos e parcelamento de tributos

A Companhia e suas controladas iniciaram um processo de negociação de débitos tributários perante a Receita Federal do Brasil (RFB) e a Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), com o objetivo de estruturar um novo fluxo de pagamento que se adeque ao atual cenário de fluxo de caixa. Essa iniciativa, equivalente a um pedido formal de proposta junto à PGFN, tem como finalidade gerar um novo

Notas Explicativas**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas****Exercício findo em 31 de dezembro de 2024***(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

parcelamento dos impostos, que resultará na implementação de um cronograma de pagamentos mensais e na otimização da gestão financeira, além de mitigação dos riscos de passivo fiscal.

1.5. Capital circulante negativo - CCL

O capital de giro líquido (CGL), também conhecido como capital circulante líquido (CCL), representa a diferença entre os ativos circulantes e os passivos circulantes de uma organização. Essa métrica fundamental avalia a capacidade de uma empresa de cumprir suas obrigações de curto prazo. Embora um CGL positivo seja geralmente um indicador de saúde financeira, um CGL negativo pode, em alguns setores, refletir uma estratégia de negócio robusta. Na construção civil, por exemplo, é comum que empresas financiem suas operações utilizando os recursos de fornecedores (passivos) antes de receberem de seus clientes (ativos).

No cenário atual, a Companhia enfrenta um CGL negativo, resultado de um conjunto de fatores:

- Redução dos lançamentos: A Companhia tem um ciclo de lançamento de novos produtos no mercado que varia entre 18 e 24 meses devido ao complexo processo de aprovação dos projetos nos diversos órgãos do governo (CEF, Cartórios, Prefeitura e Grapohab);
- Redução da carteira de recebíveis: A escassez de lançamentos de novos empreendimentos nos últimos dois anos impactou diretamente a geração de receita e a carteira de contas a receber, ainda mais, em função da atual carteira estar colateralizada no CRI-Opea;
- Reclassificação de passivos: A quebra de *covenants* e obrigações que geram declaração unilateral de vencimento antecipado das Debêntures (CRI-Opea) pelos credores, mesmo que seja objeto de questionamento administrativo e judicial quanto à sua validade, legalidade e critérios de apuração, resultou na reclassificação técnica da dívida de longo para curto prazo, pressionando o ativo circulante, embora a Companhia conteste a exigibilidade imediata dos valores.

Para reverter essa situação e otimizar o capital de giro, a gestão deve focar em quatro pilares estratégicos:

Otimização de ativos

- Inventário: aumentar a oferta de novos produtos, novos empreendimentos, para impulsionar vendas e, conseqüentemente, o estoque e a carteira de recebíveis;
- Contas a receber: gerenciar de maneira mais eficiente o ciclo de recebimento, novos empreendimentos, para melhorar o fluxo de caixa;

Notas Explicativas**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas****Exercício findo em 31 de dezembro de 2024***(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

- Contas a pagar: negociação com fornecedores para alongar os prazos de pagamento;
- Equilíbrio das dívidas: Regularizar a situação perante os credores com proposta clara de diminuição do peso do serviço da dívida e/ou adimplemento com o ativo e recompra para realização do lançamento imobiliário e geração de receitas para recomposição dos recebíveis dos credores.

Essas ações conjuntas são essenciais para fortalecer a posição de liquidez da Companhia e suas controladas e garantir sua sustentabilidade financeira a longo prazo.

1.6. Fluxo de caixa operacional negativo

Atualmente, a Companhia e suas controladas enfrentam desafios significativos em seu fluxo de caixa operacional, impactado diretamente pela paralisação de obras e pela ausência de novos lançamentos.

O setor de construção civil, especialmente no segmento de baixa renda, opera com um ciclo de lançamento de empreendimentos de 18 (dezoito) a 24 (vinte e quatro) meses. A falta de um planejamento contínuo, que resultou na interrupção de novos lançamentos há 18 (dezoito) meses, é um fator crucial para a situação atual. Adicionalmente, o ritmo reduzido ou a paralisação de algumas obras comprometeram o reconhecimento de receitas de unidades já vendidas e financiadas pela Caixa Econômica Federal (CEF), diminuindo o faturamento da Companhia reconhecida pelo método POC (Método da Porcentagem de Conclusão/*Percentage of Completion*).

Ações da atual administração

A atual administração está focada em reverter este cenário e reestruturar a operação em duas frentes principais:

- (i) Retomada das obras:** A Companhia e suas controladas têm atualmente 13 (treze) canteiros de obras ativos que representam cerca de 3 (três) mil unidades, as quais pretende entregar entre 2026 e 2027. Esta iniciativa é crucial para normalizar o reconhecimento de receitas, reverter o fluxo de caixa operacional negativo e estabilizar o fluxo de caixa; e
- (ii) Novos lançamentos:** Quatro novos empreendimentos estão em fase de planejamento, representando um Valor geral de vendas (VGV) de aproximadamente R\$ 300 (trezentos) milhões. Essa ação visa reiniciar o ciclo de receita e garantir a sustentabilidade financeira no longo prazo.

Essas medidas são essenciais para restabelecer a saúde financeira da Companhia e suas controladas, otimizar a gestão de projetos e garantir a continuidade do crescimento.

Notas Explicativas**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas****Exercício findo em 31 de dezembro de 2024***(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)***1.7. Reestruturação do departamento de engenharia**

Em uma iniciativa de otimização de sua estrutura, a Companhia conduziu uma reestruturação abrangente na Diretoria de engenharia. O objetivo principal foi aprimorar a eficiência operacional, reduzir custos e modernizar os processos para garantir maior controle e previsibilidade nos projetos.

O plano de reestruturação foi executado em múltiplas frentes:

- Redução do quadro de pessoal: A Companhia realizou um enxugamento da equipe, com o desligamento de colaboradores, visando à adequação do time às novas diretrizes estratégicas e à otimização de custos;
- Revisão de processos: os procedimentos de compras, gestão de obras e orçamentação foram completamente revisados. A medida visa aumentar a transparência, mitigar riscos e garantir a padronização e a eficiência em todas as etapas dos projetos;
- Atualização de orçamentos: a metodologia de orçamentação foi atualizada, incorporando novas referências de mercado e tecnologias, para garantir a precisão e a competitividade dos novos empreendimentos;
- Modernização tecnológica: foram implementados novos sistemas de TI, focados na gestão integrada de obras e na orçamentação. Essa iniciativa automatiza tarefas, melhora o fluxo de informações e oferece à gestão uma visão mais clara e em tempo real sobre o andamento físico e financeiro de cada canteiro de obras.

Essas ações de reestruturação posicionam a Companhia para uma gestão mais ágil e eficiente, refletindo o compromisso em entregar projetos de alta qualidade, mantendo o controle rigoroso sobre os custos e prazos. A nova estrutura da Diretoria de Engenharia é essencial para sustentar o crescimento e a rentabilidade da Companhia no futuro.

1.8. Revisões dos orçamentos das obras

Devido à paralisação das obras e às suas diversas consequências, a Companhia realizou uma revisão orçamentária completa em todos os canteiros. Essa análise resultou na atualização dos custos totais estimados e reversão de receitas de determinados empreendimentos, refletindo deficiência em relação aos orçamentos originalmente aprovados.

Considerando que a receita dos empreendimentos é reconhecida pelo método POC (*Percentage of Completion*), com base no percentual de execução apurado pela relação entre os custos incorridos e o custo total estimado, a revisão orçamentária impactou o percentual de avanço físico de alguns projetos. Em determinados casos, a atualização do custo total estimado reduziu o percentual de execução anteriormente apurado, ocasionando a reversão parcial de receita previamente reconhecida.

Notas Explicativas**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas****Exercício findo em 31 de dezembro de 2024***(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

Tais ajustes têm por finalidade assegurar que as demonstrações financeiras reflitam adequadamente a evolução econômica dos empreendimentos e a estimativa mais atualizada de seus resultados.

1.9. Paralisações das obras e movimento de retomada

Em março de 2024, a Companhia optou por uma terceirização completa da mão de obra de suas obras de forma exclusiva para uma única empresa, o que impactou severamente a gestão, o cronograma e o avanço dos projetos.

A nova Administração, reconhecendo a importância do modelo de gestão que a Companhia sempre teve, reverteu essa decisão. A empresa terceirizada foi desligada e a gestão de obras foi internalizada novamente. Essa medida permitiu a retomada do controle total sobre a operação, alinhou os cronogramas e possibilitou a continuidade da liberação das parcelas de financiamento (PLS) dos projetos pela Caixa Econômica Federal (CEF).

A Companhia está focada no desenvolvimento de ações e projetos para maximizar seu desempenho operacional e na readequação de sua estrutura de capital. A gestão está promovendo melhorias na Governança, implementando ações de melhoria, reduzindo custos e despesas administrativos e operacionais e executando ações de melhoria da liquidez e capitalização da Companhia.

Todo este incremento de performance é fundamental neste processo de reestruturação da Companhia e suas controladas, possibilitando uma geração de caixa em níveis suficientes para continuidade e melhoria de suas operações, além de gerar valor para os nossos empregados, fornecedores, entes federativos, acionistas e toda a região.

1.10 Reforma tributária sobre o consumo

Em 20 de dezembro de 2023, foi promulgada a Emenda Constitucional (“EC”) nº 132, que estabelece a Reforma Tributária (“Reforma”) sobre o consumo. O modelo da Reforma está baseado num IVA repartido (“IVA dual”) em duas competências, uma federal (Contribuição sobre Bens e Serviços – “CBS”), que substituirá o PIS e a COFINS, e uma subnacional (Imposto sobre Bens e Serviços – “IBS”), que substituirá o ICMS e o ISS.

Foi também criado um Imposto Seletivo (“IS”) – de competência federal – que incidirá sobre a produção, extração, comercialização ou importação de bens e serviços prejudiciais à saúde e ao meio ambiente, nos termos de lei complementar.

Em janeiro de 2025 foi sancionado Projeto de Lei Complementar (“PLC”) nº 68/24, convertido na Lei Complementar nº 214/25, que regulamentou parte da Reforma Tributária.

Notas Explicativas**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas****Exercício findo em 31 de dezembro de 2024***(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

Embora a regulamentação e instituição do Comitê Gestor do IBS tenham sido inicialmente tratadas no PLC nº 108/2024, segundo projeto de regulamentação da Reforma, que ainda será apreciado pelo Senado Federal, parte da tratativa já foi incorporada ao PLC nº 68/2024, aprovado como acima mencionado, que, entre outras previsões, determinou a instituição, até 31 de dezembro de 2025, do referido Comitê, responsável pela administração do referido imposto.

Haverá um período de transição de 2026 até 2032, em que os dois sistemas tributários – antigo e novo – coexistirão. Os impactos da Reforma na apuração dos tributos acima mencionados, a partir do início do período de transição, somente serão plenamente conhecidos quando da finalização do processo de regulamentação dos temas pendentes por lei complementar. Consequentemente, não há qualquer efeito da Reforma nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2024.

2. Apresentação e base de elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas**2.1. Declaração de conformidade**

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas e estão apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas e estão apresentadas conforme pronunciamento técnico NBC TG 21 (R3) e IAS 34, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária, registradas na Comissão e Valores Mobiliários (CVM) e conforme as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), contemplando a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil com referência aos aspectos de transferência de controle de venda de unidades imobiliárias.

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram aprovadas pela Administração da Companhia em 20 de março de 2026.

Notas Explicativas**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas****Exercício findo em 31 de dezembro de 2024***(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)***2.2. Base de preparação**

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas utilizando o custo histórico como base de valor. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca dos ativos na data da transação.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas baseadas na premissa da continuidade operacional da Companhia. A Administração realiza uma avaliação da capacidade da Companhia de continuar operando ao preparar as demonstrações financeiras individuais e consolidadas devido ao fato de que há incertezas relevantes quanto à realização de ativos e liquidação de passivos no curso normal dos negócios.

A emissão destas demonstrações financeiras foi autorizada pela Diretoria em 20 de março de 2026.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em milhares de Reais (R\$) e todos os valores são arredondados para o milhar mais próximo, exceto se indicado de outra maneira.

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas requer o uso de estimativas contábeis críticas e o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia e de suas controladas na aplicação de suas políticas contábeis. Essas estimativas são utilizadas, entre outros aspectos, na apuração dos custos totais orçados dos empreendimentos, na mensuração do percentual de execução para fins de reconhecimento de receita pelo método POC (*Percentage of Completion*), na constituição de provisões para contingências, na estimativa de perdas esperadas com créditos e na apuração de tributos e demais encargos aplicáveis. Considerando o grau de incerteza inerente a essas estimativas, os resultados efetivos podem divergir daqueles previamente estimados.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia e suas controladas revisam suas estimativas e premissas periodicamente em prazo não superior a um ano.

Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis e que possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para a elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, são continuamente avaliadas e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

Notas Explicativas**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas****Exercício findo em 31 de dezembro de 2024***(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)***2.2.1. Demonstrações financeiras individuais**

Nas demonstrações financeiras individuais, as controladas diretas e controladas em conjunto são contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial. Os mesmos ajustes são feitos tanto nas informações das demonstrações individuais quanto nas demonstrações consolidadas para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da controladora.

As informações financeiras das controladas e controladas em conjunto, para fins de equivalência patrimonial, são elaboradas para o mesmo período de divulgação e, quando necessário, são efetuados ajustes para que as políticas contábeis estejam de acordo com as adotadas pela Companhia.

A participação societária no resultado das controladas e controladas em conjunto é demonstrada no resultado da controladora como equivalência patrimonial, representando o lucro líquido da investida atribuível aos controladores.

Após a aplicação do método da equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento da Companhia em sua sociedade controlada ou controlada em conjunto. A Companhia determina, em cada data de fechamento, se há evidência objetiva de que os investimentos em controladas e controladas em conjunto sofreram perdas por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da controlada ou controlada em conjunto e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado da controladora.

2.2.2. Consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia incluem as demonstrações financeiras de suas controladas, entendidas como as entidades sobre as quais exerce controle, direta ou indiretamente, sendo elaboradas mediante a aplicação uniforme das políticas contábeis adotadas pela Companhia. No processo de consolidação, são observados os seguintes critérios e procedimentos:

(a) Controladas

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico – SPEs) nas quais a Companhia tem o controle. A Companhia controla uma entidade quando está exposta ou tem direito a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a entidade e tem a capacidade de interferir nesses retornos devido ao poder que exerce sobre a entidade. As controladas são totalmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia. A consolidação é interrompida a partir da data em que a Companhia deixa de ter o controle:

Notas Explicativas**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas****Exercício findo em 31 de dezembro de 2024***(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

Controladas e controladas em conjunto diretas	Percentual de participação	
	2024	2023
Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	95%	95%
Condomínio Varandas Jardim do Lago Ltda.	95%	95%
Residencial Monte Serrat SPE Ltda.	95%	95%
Haifa Investimentos e Participações Ltda.	100%	100%
Residencial São Mateus SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Bom Retiro SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Jacú-Pessegueiro II SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Colina Guarapiranga SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Paulínia I SPE Ltda	99%	99%
Residencial Parque do Carmo SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Idemori SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Projeto SPE Ltda	95%	95%
Residencial Sports Gardens da Amazônia Ltda.	95%	95%
Sugoi N Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50%	50%
Residencial Portal do Belo Horizonte SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Barcelona SPE Ltda	95%	95%
Condomínio Varandas Jardim do Lago II SPE Ltda	95%	95%
Residencial Isabel Ferrari SPE Ltda	95%	95%
Residencial São Jose SPE Ltda	95%	95%
Residencial Jacú-Pessegueiro I SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Residencial I SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Residencial II SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Residencial III SPE Ltda	95%	95%
Residencial Via Verde SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Residencial IV SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Residencial V SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Residencial VI SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Residencial VII SPE Ltda (iv)	100%	50%
Sugoi Residencial VIII SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Residencial IX SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Residencial X SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Residencial XI SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Residencial XII SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Residencial XIII SPE Ltda	95%	95%
Residencial Guarapiranga SPE Ltda	100%	100%
Sugoi Residencial XIV SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Residencial XV SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Residencial XVI SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Residencial XVII SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Residencial XVIII SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Residencial XIX SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Residencial XX SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Residencial XXI Ltda	95%	95%
Sugoi Residencial XXII SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Residencial XXIII SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Residencial XXIV SPE Ltda	95%	95%
Residencial Bragança SPE Ltda (i)	-	50%
Residencial Atibaia SPE Ltda (ii)	-	50%
Residencial Vila União SPE Ltda (iii)	-	50%
Sugoi Residencial XXVII SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Residencial XXVIII SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Residencial XXIX SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Residencial XXX SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Residencial XXXI SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Residencial XXXII SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Residencial XXXIII SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Residencial XXXIV SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Residencial XXXV SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Residencial XXVI SPE Ltda	95%	95%

Notas Explicativas

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Controladas e controladas em conjunto diretas	Percentual de participação	
	2024	2023
Sugoi Residencial XXXVI SPE LTDA (v)	100%	-
Sugoi Residencial XL SPE LTDA (v)	95%	-
Sugoi Residencial XLI SPE LTDA (v)	95%	-
Sugoi Residencial XXXVIII SPE LTDA (v)	95%	-
Sugoi Residencial XXXIX SPE LTDA (v)	95%	-
Sugoi Residencial XXXVII SPE LTDA (v)	95%	-

- (i) Em 18 de março de 2024, a empresa Residencial Bragança SPE Ltda. foi extinta por iniciativa voluntária;
- (ii) Em 26 de março de 2024, a empresa Residencial Atibaia SPE Ltda. foi extinta por iniciativa voluntária;
- (iii) Em 28 de maio de 2024, a empresa Residencial Vila União SPE Ltda. foi extinta por iniciativa voluntária;
- (iv) Em 13 de junho de 2024, formalizou-se a cessão de 50% das quotas sociais, mediante a qual a sócia Miyamoto cedeu sua participação à sócia Sugoi, que passou a deter a integridade das quotas da SPE;
- (v) Novas SPEs constituídas durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

(b) Transações com participações de não controladores

A Companhia trata as transações com participações de não controladores como transações com proprietários de ativos do Grupo. Para as compras de participações de não controladores, a diferença entre qualquer contraprestação paga e a parcela adquirida do valor contábil dos ativos líquidos da controlada é registrada no patrimônio líquido. Os ganhos ou perdas sobre alienações para participações de não controladores também são registrados diretamente no patrimônio líquido, na conta “Prejuízos/Lucros acumulados”.

Quando a Companhia deixa de ter controle, qualquer participação retida na entidade é mensurada ao seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado. O valor justo é o valor contábil inicial para subsequente contabilização da participação retida em uma sociedade de propósito específico (SPE) ou um ativo financeiro.

As participações minoritárias são demonstradas no patrimônio líquido.

3. Políticas contábeis materiais

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são demonstrados ao custo e incluem dinheiro em caixa e depósitos bancários, que são conversíveis em um montante conhecido de caixa e estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

Notas Explicativas**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas****Exercício findo em 31 de dezembro de 2024***(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)***3.2. Ajuste a valor presente**

São ajustados a seu valor presente com base em taxa efetiva de juros os itens monetários integrantes do ativo e passivo, quando decorrentes de operações de curto prazo, se relevantes, e longo prazo, sem a previsão de remuneração ou sujeitas a: (i) juros pré-fixados; (ii) juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes; e (iii) reajustes somente por inflação, sem juros. A Companhia avalia periodicamente o efeito do ajuste a valor presente nas informações trimestrais.

3.3. Instrumentos financeiros**Classificação e mensuração de ativos e passivos financeiros**

Conforme a NBC TG 48, no reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado em: ao custo amortizado; a Valor justo por meio dos Outros resultados abrangentes ("VJORA") – instrumento de dívida; VJORA – instrumento patrimonial; e ao Valor justo por meio de resultado ("VJR"). A classificação dos ativos financeiros é substancialmente estabelecida conforme o modelo de negócios no qual um ativo financeiro é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais.

Ativos financeiros a custo amortizado - Estes ativos são mensurados de maneira subsequente ao custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por redução ao valor recuperável. A receita de juros, ganhos e perdas cambiais e perdas são reconhecidas no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento é reconhecido no resultado.

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado a VJR:

- É mantido dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais;
- Seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Um instrumento de dívida é mensurado a VJORA se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado a VJR:

- É mantido dentro de um modelo de negócio cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros;
- Seus termos contratuais geram em datas específicas fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Os ativos financeiros da Companhia e suas controladas são substancialmente representados por caixa e equivalentes de caixa (nota explicativa nº 4) classificados ao valor justo por meio do resultado, além de contas a receber (nota explicativa nº 5),

Notas Explicativas**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas****Exercício findo em 31 de dezembro de 2024***(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

créditos diversos (nota explicativa nº 7) e partes relacionadas (nota explicativa nº 12), todos classificados como mensurados subsequentemente ao custo amortizado.

Os passivos financeiros foram classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJR. Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso seja classificado como mantido para negociação, seja um derivativo ou seja designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao VJR são mensurados ao valor justo e o resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado. Outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A despesa de juros, ganhos e perdas cambiais é reconhecida no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

Os passivos financeiros da Companhia e suas controladas estão substancialmente representados por partes relacionadas (nota explicativa nº 12), empréstimos e financiamentos (nota explicativa nº 13), fornecedores (nota explicativa nº 14), adiantamento de clientes e credores por imobiliários compromissados (nota explicativa nº 17) e debêntures (CRI) (nota explicativa nº 18), os quais estão classificados como mensurados subsequentemente ao custo amortizado.

Perda por redução ao valor recuperável (*Impairment*)

Perdas de crédito esperadas são estimativas ponderadas pela probabilidade de perdas de crédito baseadas nas perdas históricas e projeções de premissas relacionadas. As perdas de crédito são mensuradas a valor presente com base em todas as insuficiências de caixa (ou seja, a diferença entre os fluxos de caixa devidos à Companhia de acordo com o contrato e os fluxos de caixa que a Companhia espera receber). As perdas de crédito esperadas são descontadas pela taxa de juros efetiva do ativo financeiro.

3.4. Contas a receber

As unidades são geralmente vendidas durante as fases de lançamento e construção de empreendimentos imobiliários. As contas a receber são constituídas com base no percentual de conclusão (POC) da construção aplicado à receita das unidades vendidas, ajustado de acordo com os termos dos contratos de venda, assim determinando o valor da receita acumulada a ser reconhecido, sendo o mesmo deduzido das parcelas recebidas.

As contas a receber são reconhecidas inicialmente pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos.

As parcelas em aberto do pró-soluto são atualizadas com base no Índice Nacional da Construção Civil (INCC) para a fase de construção do projeto e pelo Índice Geral de

Notas Explicativas**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas****Exercício findo em 31 de dezembro de 2024***(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

Preços de Mercado (IGPM) mais juros de 1% a.m., após a data de entrega das chaves das unidades concluídas.

Se o valor acumulado da receita apropriada, deduzida das parcelas recebidas, for inferior ao montante esperado a ser recebido do total da carteira de recebíveis em um ano ou menos, a receita apropriada é classificada como ativo circulante. Se não, a parcela que exceder é apresentada como ativo não circulante.

3.5. Imóveis para venda

A Companhia e suas controladas adquirem terrenos para futuras incorporações, com condições de pagamento em moeda corrente ou por intermédio de permutas. Os estoques de terrenos em caso de permuta são valorizados pelo valor de venda do terreno permutado e, excepcionalmente, pelo valor de venda das unidades permutadas.

A parcela registrada no estoque corresponde ao custo incorrido na fase atual da construção de unidades imobiliárias ainda não vendidas, que é inferior ao valor líquido realizável.

O valor líquido realizável é o preço de venda estimado no curso normal dos negócios, deduzido dos custos estimados de conclusão e das despesas estimadas com vendas.

O custo compreende terrenos, materiais, mão de obra (terceirizada) e outros custos relacionados com a construção.

Adicionalmente, os custos de empréstimos diretamente atribuíveis ao desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários são capitalizados ao custo dos imóveis em construção, sendo registrados no grupo de imóveis para venda durante o período de desenvolvimento dos projetos, conforme previsto no CPC 20. A capitalização desses encargos ocorre enquanto as atividades necessárias para a construção dos empreendimentos estiverem em andamento, sendo cessada quando substancialmente concluídas as atividades necessárias para disponibilização das unidades para venda.

A prática adotada para segregação entre circulante e não circulante da rubrica de imóveis a comercializar leva em consideração a previsão dos lançamentos de projetos. Projetos que têm a expectativa de lançamento inferior a um ano são considerados no circulante, os demais no não circulante. Tal expectativa é revisada periodicamente pela administração da Companhia.

3.6. Imobilizado

O imobilizado é avaliado pelo custo de aquisição, combinado com a dedução da sua depreciação, que foi calculada pelo método linear, às taxas mencionadas na nota explicativa nº 10.

Notas Explicativas**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas****Exercício findo em 31 de dezembro de 2024***(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)***3.7. Redução ao valor recuperável (*impairment*) – ativos não financeiros**

A Companhia avalia, ao menos anualmente, se há alguma indicação de redução ao valor recuperável de seus ativos imobilizados. Não foram identificados indícios de que tais ativos possam ter sofrido desvalorização, sendo assim, não foi necessário registrar perdas de *impairment*.

3.8. Fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios. Essas obrigações são classificadas como passivos circulantes se o pagamento é devido no prazo de um ano ou menos; caso contrário, são apresentadas como passivos não circulantes.

As contas a pagar são reconhecidas inicialmente pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura correspondente.

A Companhia oferece aos seus fornecedores a opção de recebimento por uma operação de risco sacado vinculado a uma instituição financeira. Essa modalidade é oferecida a nossos parceiros com a finalidade de capitalizar nossos fornecedores, visando maior agilidade e praticidade na compra de insumos e no custeio de seus colaboradores. Toda a prática beneficia exclusivamente os nossos fornecedores parceiros, antecipando seus prazos de recebíveis. Todas as taxas de desconto são custeadas pelos fornecedores, e a decisão de aderir ou não ao risco sacado fica a critério dos fornecedores, conforme seus respectivos fluxos de caixa e necessidade de antecipação de receita. O banco antecipa aos fornecedores os recebíveis atrelados à Companhia, aplicando uma taxa de desconto custeada pelos mesmos e a Companhia paga à instituição financeira.

3.9. Provisão para demandas judiciais

A Companhia e suas controladas estão sujeitas a processos judiciais e procedimentos administrativos de fiscalização em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor. As ações de fiscalização podem resultar em um passivo para a Companhia que atenda aos critérios de reconhecimento. A Administração, com base na sua melhor avaliação e estimativa e suportada por seus assessores jurídicos, avalia a necessidade de reconhecimento de provisão para processos judiciais ou administrativos em que o prognóstico de perda seja avaliado como provável e que sejam mensuráveis com confiabilidade.

Notas Explicativas**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas****Exercício findo em 31 de dezembro de 2024***(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)***3.10. Provisão para distrato**

Os distratos de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis representam ajuste dos montantes reconhecidos da receita e do custo incorrido no resultado. A reversão da receita apropriada é apresentada no “Contas a receber”, enquanto a reversão do custo incorrido apropriado é apresentada em “Imóveis a comercializar”. Para os montantes dos adiantamentos recebidos dos clientes a serem devolvidos nos termos dos contratos, são reconhecidos um passivo e eventuais parcelas retidas, ou valores complementares a serem devolvidos são reconhecidos imediatamente no resultado.

3.11. Provisão para garantia

Nos contratos de venda dos imóveis, a Companhia presta garantias para cobrir gastos com reparos em unidades imobiliárias decorrentes de eventuais problemas técnicos de construção que possam surgir nos empreendimentos vendidos, limitadas ao período contratual, geralmente de até cinco anos contados a partir da entrega do empreendimento.

A provisão para garantia sobre os imóveis vendidos é constituída de acordo com os termos contratuais, à medida que os custos das unidades vendidas são incorridos, sendo calculada com base na melhor estimativa da Administração para fazer frente a eventuais desembolsos futuros dessa natureza. Essa estimativa considera, entre outros fatores, a análise da base histórica de gastos incorridos com garantias.

Adicionalmente, a Companhia estabelece um limite máximo para o reconhecimento da provisão para garantia, com base em parâmetros internos e na experiência histórica, de forma a refletir de maneira prudente e consistente a exposição estimada a riscos relacionados a reparos de construção.

3.12. Credores por imóveis compromissados

Permuta de terrenos tem por objeto o recebimento de terrenos de terceiros para liquidação por meio da entrega de unidades imobiliárias ou do repasse de parcelas provenientes das vendas das unidades imobiliárias dos empreendimentos.

A Companhia e suas controladas realizam operações de permuta física e permuta financeira em determinadas aquisições de terrenos para desenvolvimento de empreendimentos imobiliários. Tais operações são reconhecidas inicialmente pelo valor justo do terreno recebido e registradas em estoques de terrenos para incorporação, tendo como contrapartida a rubrica de credores por imóveis compromissados.

O resultado dessas operações é reconhecido ao longo do desenvolvimento dos empreendimentos, considerando as mesmas premissas adotadas para o reconhecimento da receita na venda de unidades imobiliárias.

Notas Explicativas

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3.13. Demonstrações do valor adicionado (DVA)

O Grupo elabora demonstrações do valor adicionado (DVA), consolidado e individual, nos termos do pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do valor adicionado, as quais são apresentadas como parte integrante das demonstrações financeiras, conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às companhias abertas, enquanto para IFRS representam informação financeira adicional.

3.14. Impostos sobre receitas

As despesas de Imposto de Renda e Contribuição Social do período compreendem os impostos correntes e diferidos. Os impostos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado.

O encargo de Imposto de Renda e Contribuição Social corrente é calculado com base nas leis tributárias promulgadas na data do balanço. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia nas declarações de impostos de 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.

Conforme facultado pela legislação tributária, a Companhia poderá a cada exercício fiscal optar por apurar seus impostos utilizando o critério do Lucro Real, Lucro Presumido ou Regime Especial de Tributação (RET), este último conforme Lei nº 10.931/04 e Instrução Normativa nº 1.435/13, aplicável às Incorporações imobiliárias.

No Lucro Presumido, os impostos são apurados conforme as alíquotas descritas a seguir, após a aplicação de limites de presunção de 8% e 12% nos projetos em construção e 32% na prestação de serviço, para IRPJ e CSLL sobre a receita bruta, respectivamente:

	Lucro real	Lucro presumido	RET
Base	Lucro	Receita bruta	Receita bruta
Imposto de Renda	15% + 10% (adicional excedente)	15% + 10% (adicional excedente)	1,26%
Contribuição Social		9%	9% 0,66%
PIS		1,65%	0,65% 0,37%
COFINS		7,60%	3,00% 1,71%

Notas Explicativas**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas****Exercício findo em 31 de dezembro de 2024***(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

No regime de lucro presumido, as alíquotas incidentes sobre as receitas financeiras para fins de IRPJ e CSLL são as mesmas, não cabendo presunção neste caso.

O Imposto de Renda e Contribuição Social diferidos são reconhecidos sobre as diferenças temporárias decorrentes de receitas nas atividades imobiliárias tributadas em regime de caixa e o valor registrado em regime de competência (Nota Explicativa nº 2.16).

3.15. Informação por segmento

A gestão das atividades imobiliárias realizada pela Administração da Companhia e suas controladas é realizada por meio de um único segmento operacional de incorporação imobiliária. Todos os relatórios internos fornecidos para os principais tomadores de decisões operacionais, representados pela Administração da Companhia, consideram um único segmento de incorporação imobiliária.

3.16. Reconhecimento de receitas, custos e despesas**(a) Processo para reconhecimento da receita**

No processo de reconhecimento da receita de contratos com clientes foram adotados os preceitos introduzidos pelo NBC TG 47 a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

De acordo com a NBCTG 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”. A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita.

O modelo de negócios da Companhia é predominantemente baseado em contratos de compra e venda de imóveis com “financiamento na planta”. Neste modelo, geralmente voltado à baixa renda, o cliente assina “contrato de compra e venda de imóvel na planta” com a incorporadora, já prevendo as condições de pagamento, conforme seguem:

Notas Explicativas**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas****Exercício findo em 31 de dezembro de 2024***(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

- (i) Pagamentos diretos à incorporadora;
- (ii) Financiamento bancário;
- (iii) Recursos provenientes do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS); e
- (iv) Eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo.

Os valores pagos diretamente à incorporadora (item (i) acima) representam aproximadamente de 20% a 25% do valor do imóvel, sendo o restante do valor proveniente de financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios (itens de (ii) a (iv) acima). Em seguida, o cliente firma contrato de financiamento bancário (“contrato particular, com caráter de escritura pública”) com instituição financeira, contemplando os valores do financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo. A liberação destes recursos fica condicionada ao andamento das obras, de acordo com o percentual atestado no Relatório de Acompanhamento do Empreendimento, conforme o cronograma físico-financeiro aprovado pela instituição financeira. Este acompanhamento, para fins de liberação das parcelas, é efetuado pela área de engenharia da instituição financeira. No momento da assinatura do contrato de financiamento bancário, a titularidade do imóvel é transferida para o cliente, sendo fiduciariamente alienado à respectiva instituição financeira.

A seguir, resumo dos contratos celebrados na modalidade “financiamento na planta”, partes envolvidas, garantias e riscos existentes:

Notas Explicativas

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Contrato	Partes	Garantia real do imóvel	Risco de crédito	Risco de mercado	Risco de distrato
Financiamento bancário	Incorporadora (Vendedora); Comprador e Instituição financeira (Credora fiduciária)	Instituição financeira (IF)	20% a 25% da Incorporadora e 75% a 80% da Instituição financeira	Comprador e instituição financeira	Não aplicável. Em caso de inadimplemento, pelo cliente, a IF poderá consolidar a propriedade em seu nome para posterior alienação do imóvel a terceiros, conforme procedimentos previstos no artigo 27 da Lei nº 9.514/97. O valor arrecadado terá como objetivo principal a quitação do saldo devedor do cliente para com a IF.

Notas Explicativas**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas****Exercício findo em 31 de dezembro de 2024***(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)***(b) Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis**

Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado quando houver a transferência contínua do controle para instituição financeira ou cliente, utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos; Nos casos que durante o período de aprovação do cliente junto a entidade financiadora houver indícios que o cliente não cumprirá com sua parte contratual, é realizada a provisão para distrato do seu valor integral;
- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica "Contas a receber". Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas são contabilizados na rubrica "Adiantamentos de clientes";
- A variação monetária, incidente sobre o saldo de contas a receber até a entrega das chaves, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos períodos "*pro rata temporis*";
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque;
- Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão, observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção;
- Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita auferida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença temporária de receita;
- As demais despesas, incluindo propaganda e publicidade, são apropriadas ao resultado quando incorridas.

Notas Explicativas**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas****Exercício findo em 31 de dezembro de 2024***(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)***3.17. Lucro básico e diluído por ação**

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia e da média ponderada das ações em circulação no respectivo exercício, considerando, quando aplicável, ajustes de desdobramento ocorridos no exercício ou nos eventos subsequentes na preparação das informações financeiras intermediárias.

3.18. Novos pronunciamentos emitidos

Uma série de novas normas será efetiva para exercícios iniciados após 1 de janeiro de 2025. A Companhia e suas controladas não adotaram essas normas na preparação destas demonstrações financeiras.

O IFRS 18 substituirá o CPC 26/IAS 1 Apresentação das Demonstrações Financeiras e se aplica a períodos de relatórios anuais iniciados em ou após 1 de janeiro de 2027. O novo padrão introduz os seguintes novos requisitos principais.

- As entidades são obrigadas a classificar todas as receitas e despesas em cinco categorias na demonstração de lucros e perdas, a saber, as categorias operacional, de investimento, de financiamento, de operações descontinuadas e de imposto de renda. As entidades também são obrigadas a apresentar um subtotal de lucro operacional recém-definido. O lucro líquido das entidades não mudará.

As medidas de desempenho definidas pela administração (MPMs) são divulgadas em uma única nota nas demonstrações financeiras.

- Orientações aprimoradas são fornecidas sobre como agrupar informações nas demonstrações financeiras. Além disso, todas as entidades são obrigadas a usar o subtotal do lucro operacional como ponto de partida para a demonstração dos fluxos de caixa ao apresentar fluxos de caixa operacionais pelo método indireto.

A Companhia encontra-se em processo de avaliação dos impactos decorrentes da adoção do novo padrão, especialmente no que se refere à reestruturação da demonstração do resultado, à demonstração dos fluxos de caixa e às divulgações adicionais relacionadas às Medidas de Desempenho definidas pela Administração (MPMs). Adicionalmente, a Companhia está avaliando os possíveis efeitos das orientações aprimoradas quanto ao agrupamento e à desagregação de informações nas demonstrações financeiras.

3.19. Novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados

Na data de emissão das demonstrações financeiras, o Grupo não adotou as IFRS (CPCs) a seguir, já emitidas e ainda não aplicáveis:

Notas Explicativas**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas****Exercício findo em 31 de dezembro de 2024***(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

- IFRS 18 - Apresentação e divulgação nas demonstrações financeiras;
- Alterações ao CPC 18 (R3) - Investimento em coligada, em controlada e empreendimento controlado em conjunto e à ICPC 09 - Demonstrações Financeiras individuais, demonstrações separadas, demonstrações consolidadas e aplicação do método da equivalência patrimonial;
- Alterações ao CPC 02 (R2) - Efeitos nas mudanças nas taxas de câmbio e conversão de demonstrações financeiras e CPC 37 (R1) - Adoção inicial das normas internacionais de contabilidade;
- IFRS 19 - Subsidiárias sem obrigação pública: divulgação.

A administração não espera que a adoção das normas listadas acima tenha um impacto relevante sobre as demonstrações financeiras do Grupo em períodos futuros, exceto a norma a seguir:

IFRS 18 - Apresentação e divulgação nas demonstrações financeiras

Em abril de 2024, o IASB emitiu o IFRS 18, que substitui o IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) - Apresentação das Demonstrações Financeiras). O IFRS 18 introduz novos requisitos para apresentação dentro da demonstração do resultado do exercício, incluindo totais e subtotais especificados. Além disso, as entidades são obrigadas a classificar todas as receitas e despesas dentro da demonstração do resultado do exercício em uma das cinco categorias: operacional, investimento, financiamento, impostos de renda e operações descontinuadas, das quais as três primeiras são novas.

A norma também exige a divulgação de medidas de desempenho definidas pela administração, subtotais de receitas e despesas e inclui novos requisitos para a agregação e desagregação de informações financeiras com base nas “funções” identificadas nas demonstrações financeiras primárias (*primary financial statements* (PFS)) e nas notas explicativas.

A entidade deve aplicar o IFRS 18 para períodos de relatório anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027, sendo permitida a adoção antecipada, porém com o aval do órgão local. A norma exige aplicação retrospectiva com disposições de transição específicas. Os impactos da adoção da norma ainda estão sendo avaliados pela Administração.

Notas Explicativas**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas****Exercício findo em 31 de dezembro de 2024***(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)***4. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras com restrições**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Caixa e bancos	360	2.414	407	13.441
Certificados de depósito bancário (CDBs) (i)	7.522	9.955	8.515	10.910
Total de caixa e equivalentes de caixa	7.882	12.369	8.922	24.351
Aplicações financeiras com restrições (ii)	-	-	2.416	5.108
Total circulante	7.882	12.369	11.338	29.459

(i) São aplicações automáticas efetuadas pelas instituições financeiras com liquidez imediata, remuneradas pela taxa média do CDI, 98% do CDI (98% do CDI em 2023).

(ii) As aplicações financeiras com restrições correspondem ao montante retido pela Caixa Econômica Federal (CEF) até serem cumpridas as exigências contratuais do financiamento realizado ao cliente. Os recursos são liberados conforme a regularização do registro junto aos cartórios em relação aos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias dos promitentes compradores.

A Companhia e suas controladas avaliaram o risco de crédito da contraparte das suas aplicações financeiras conforme descrito na nota 27.

5. Contas a receber (Consolidado)

Descrição	2024	2023
Promitentes compradores de imóveis	72.923	169.576
Ajuste a valor presente (AVP) (i)	(5.929)	(20.077)
Provisão para risco de crédito esperada (PCE) (ii)	(11.012)	(6.756)
Contas a receber por incorporação de imóveis	55.982	142.743
Outras contas a receber (iii)	5.021	3.952
Total	61.003	146.695
Circulante	49.148	73.127
Não Circulante	11.855	73.568

(i) O ajuste a valor presente (AVP) representa a parcela correspondente aos juros a serem apropriados em exercícios futuros, conforme o regime de competência, sendo realizado com o objetivo de mensurar as receitas pelo seu valor justo. Para fins de cálculo do AVP, foi considerada a taxa de 10,23% nos exercícios de 2024 e 2023. As reversões do ajuste são reconhecidas no resultado do exercício, na rubrica de receita de incorporação imobiliária.

(ii) O Grupo reconhece provisão para perda de contas a receber referente às parcelas de financiamento direto com o cliente de caráter pró-soluto;

(iii) Referem-se substancialmente às parcelas inadimplentes dos clientes junto à Caixa Econômica Federal (CEF) em relação à taxa de evolução de obra. Quando ocorre essa inadimplência, a Companhia e suas controladas são obrigadas a efetuar o pagamento, desta maneira, gerando um contas a receber isolado da carteira original da unidade.

Notas Explicativas**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas****Exercício findo em 31 de dezembro de 2024***(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)***a) Carteira líquida a receber**

	2024	2023
Contas a receber de vendas apropriadas	1.228.421	1.254.412
Total recebimento	(1.155.498)	(1.084.836)
Receita de vendas a apropriar (*)	205.536	120.646
Total de contas a receber	278.459	290.222
Adiantamento de clientes	(12.479)	(1.451)
Total da carteira líquida a receber	265.980	288.771

(*) Sujeito aos efeitos do ajuste ao valor presente de reconhecimento.

b) Movimentação do ajuste a valor presente (AVP)

	2024	2023
Saldo Inicial	(20.077)	(5.534)
Adições	(7.022)	(19.419)
Reversões	21.170	4.876
Saldo Final	(5.929)	(20.077)
Circulante	(2.483)	(2.781)
Não circulante	(3.446)	(17.296)

c) Movimentação de provisão de riscos de crédito esperadas (PCE)

	2024	2023
Saldo Inicial	(6.756)	(2.876)
Adições	(6.955)	(4.424)
Reversões	2.699	544
Saldo Final	(11.012)	(6.756)

A exposição da Companhia e suas controladas a riscos de crédito e de mercado e perda estimada na realização de créditos relacionados aos compradores de imóveis está divulgada na nota 27.

d) Segregação de contas a receber por incorporação de imóveis está assim representada:

	2024	2023
Vencidos		
Até 60 dias	8.297	21.222
De 61 a 90 dias	1.956	528
De 91 a 180 dias	4.249	3.599
Acima de 180 dias	11.421	6.788
Subtotal	25.923	32.137

Notas Explicativas**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas****Exercício findo em 31 de dezembro de 2024***(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

A vencer		
Até 01 ano	30.961	53.505
Até 03 anos	15.958	82.989
Acima de 03 anos	81	945
Subtotal	47.000	137.439
Total vencidas e a vencer		
	72.923	169.576
Ajuste a valor presente e perda de crédito esperado		
Ajuste a valor presente (AVP)	(5.929)	(20.077)
Perda de crédito esperado (PCE)	(11.012)	(6.756)
Total	(16.941)	(26.833)
Total contas a receber líquido		
	55.982	142.743

6. Estoques (imóveis a comercializar)

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Terrenos para incorporação (i)	6.436	8.281	281.854	281.947
Imóveis em construção	-	-	13.817	2.552
Juros capitalizados	-	-	11.895	16.891
Imóveis concluídos	-	-	16.355	1.076
Total	6.436	8.281	323.921	302.466
Circulante	-	-	38.557	71.606
Não circulante	6.436	8.281	285.364	230.860

- (i) Refere-se a terrenos destinados a futuras incorporações, cuja expectativa de prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários é inferior a um ano, sendo essa estimativa revisada periodicamente pela Administração. Os referidos terrenos encontram-se atualmente vinculados em garantia a empréstimos contratados pela Companhia; entretanto, encontram-se em estágio avançado negociações para sua substituição e consequente baixa da alienação fiduciária, de modo a permitir que a Companhia prossiga com os futuros lançamentos dos empreendimentos.

a) Custo de unidades em estoques

	Consolidado	
	2024	2023
Custo total incorrido	918.541	853.865
Custo apropriado de unidades vendidas	(898.798)	(833.346)
Custo de unidades em estoque	19.743	20.519

Notas Explicativas**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas****Exercício findo em 31 de dezembro de 2024***(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)***7. Créditos diversos**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Adiantamentos a fornecedores	2.502	1.640	4.839	10.344
Opea Securitizadora S.A. (i)	4.838	2.182	4.838	2.182
Créditos com terceiros (ii)	-	-	-	4.142
Outros	347	289	347	289
Total	7.687	4.111	10.024	16.957
Circulante	2.273	3.040	4.610	11.744
Não circulante	5.414	1.071	5.414	5.213

- (i) Recebíveis retidos pela Opea: (a) Custear as despesas relacionadas às debêntures; (b) Formar o fundo de reserva da operação. Esses valores serão devolvidos à Companhia após liquidação da operação;
- (ii) Reconhecimento de perda efetiva relacionada a um crédito a receber atrelado a uma dívida de terceiros que foi sub-rogada pela Companhia para desembaraço de um projeto, ou seja, um crédito sem expectativa de realização.

8. Impostos e contribuições a compensar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
IRPJ diferido (i)	195	-	195	9.143
CSLL diferido (i)	195	-	195	3.292
IRRF retido na fonte	681	568	789	666
Tributos pagos a maior	337	165	480	403
INSS retido na fonte	-	-	179	49
Total	1.408	733	1.838	13.553
Circulante	1.228	733	1.658	13.553
Não circulante	180	-	180	-

- (i) Créditos tributários diferidos, relativos a prejuízo fiscal e base negativa de CSLL, foram cedidos pela Controladora às suas Controladas e utilizados no âmbito do Programa de Autorregularização Incentivada, instituído pela Lei nº 14.740, de 29 de novembro de 2023, como forma de quitação parcial das obrigações tributárias das SPEs, tendo os pedidos de adesão sido devidamente deferidos.

9. Investimentos (Controladora)

	2024	2023
Investimentos em controladas e controladas em conjunto (a)	219.394	262.812
Provisão para perda em investimentos em controlada (b)	(21.306)	(11.403)
Total	198.088	251.409

Notas Explicativas.**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas****Exercício findo em 31 de dezembro de 2024***(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)***(a) Movimentação dos investimentos**

Controladas	2023	Resultado de equivalência patrimonial	2024
Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.173	(986)	3.187
Condomínio Varandas Jardim do Lago Ltda.	12.526	(57)	12.469
Residencial Monte Serrat SPE Ltda.	1.429	42	1.471
Residencial São Mateus SPE Ltda.	75.262	(9.874)	65.388
Residencial Bom Retiro SPE Ltda.	40.623	(301)	40.322
Residencial Parque do Carmo SPE Ltda.	60.603	(19.842)	40.761
Residencial Sports Gardens da Amazônia Ltda.	4.247	3.802	8.049
Sugoi Residencial I SPE Ltda.	63	33	96
Residencial Guarapiranga SPE Ltda.	61.166	(13.515)	47.647
Total investimento em controladas	260.092	(40.698)	219.394

(b) Provisão para perda em investimento em controlada

Controladas	2023	Resultado de equivalência patrimonial	2024
Haifa Investimentos e Participações Ltda.	(24)	-	(24)
Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda.	(470)	(32)	(502)
Residencial Jacú-Pessegueiro II SPE Ltda.	(219)	(3)	(222)
Residencial Colina Guarapiranga SPE Ltda.	(48)	(24)	(72)
Residencial Paulínia I SPE Ltda.	(142)	-	(142)
Residencial Idemori SPE Ltda.	(559)	-	(559)
Sugoi Projeto SPE Ltda.	(87)	-	(87)
Sugoi N Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(8)	-	(8)
Residencial Portal do Belo Horizonte SPE Ltda.	(37)	(1)	(38)
Residencial Barcelona SPE Ltda.	(2.578)	1	(2.577)
Condomínio Varandas Jardim do Lago II SPE Ltda.	(1.862)	(1.857)	(3.719)
Residencial Isabel Ferrari SPE Ltda.	(38)	-	(38)
Residencial São Jose SPE Ltda.	(2.490)	(178)	(2.668)
Residencial Jacú-Pessegueiro I SPE Ltda.	(31)	(4)	(35)
Sugoi Residencial II SPE Ltda.	(21)	(2)	(23)
Sugoi Residencial III SPE Ltda.	(12)	(3)	(15)
Residencial Via Verde SPE Ltda.	(2)	(3)	(5)
Sugoi Residencial IV SPE Ltda.	(70)	-	(70)
Sugoi Residencial V SPE Ltda.	(1.372)	(172)	(1.544)
Sugoi Residencial VI SPE Ltda.	(351)	(10)	(361)
Sugoi Residencial VII SPE Ltda.	(2)	(2)	(4)
Sugoi Residencial VIII SPE Ltda.	(7)	(1)	(8)
Sugoi Residencial IX SPE Ltda.	-	(7.034)	(7.034)
Sugoi Residencial XIV SPE Ltda.	(3)	(3)	(6)
Sugoi Residencial X SPE Ltda.	(27)	-	(27)
Sugoi Residencial XI SPE Ltda.	(28)	(3)	(31)
Sugoi Residencial XIII SPE Ltda.	(280)	(5)	(285)
Sugoi Residencial XII SPE Ltda.	(24)	-	(24)
Sugoi Residencial XV SPE Ltda.	(37)	-	(37)
Sugoi Residencial XVI SPE Ltda.	(131)	(5)	(136)
Sugoi Residencial XVII SPE Ltda.	(2)	-	(2)
Sugoi Residencial XVIII SPE Ltda.	(28)	(2)	(30)
Sugoi Residencial XIX SPE Ltda.	(3)	-	(3)
Sugoi Residencial XX SPE Ltda.	(14)	-	(14)
Sugoi Residencial XXI SPE Ltda.	(215)	-	(215)
Sugoi Residencial XXII SPE Ltda.	(24)	(3)	(27)
Sugoi Residencial XXIII SPE Ltda.	(13)	-	(13)
Sugoi Residencial XXIV SPE Ltda.	(2)	-	(2)
Sugoi Residencial XXVII SPE Ltda.	(123)	(222)	(345)

Notas Explicativas

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Controladas	2023	Resultado de equivalência patrimonial	2024
Sugoi Residencial XXVIII SPE Ltda.	-	(154)	(154)
Sugoi Residencial XXIX SPE Ltda.	-	(20)	(20)
Sugoi Residencial XXX SPE Ltda.	(2)	-	(2)
Sugoi Residencial XXXI SPE Ltda.	(2)	(5)	(7)
Sugoi Residencial XXXII SPE Ltda.	(3)	(143)	(146)
Sugoi Residencial XXXIII SPE Ltda.	(2)	-	(2)
Sugoi Residencial XXXIV SPE Ltda.	(2)	(2)	(4)
Sugoi Residencial XXXV SPE Ltda.	(2)	(6)	(8)
Sugoi Residencial XXVI SPE Ltda.	(2)	(7)	(9)
Sugoi Residencial XXXVI SPE LTDA.	-	(2)	(2)
HTG Infraestrutura e Participação Ltda.	(6)	6	-
Total provisão para perda em investimentos em controladas	(11.405)	(9.901)	(21.306)

10. Imobilizado

Descrição	Taxa de depreciação	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
Instalações	10% a.a.	44	44	44	44
Móveis e utensílios	10% a.a.	124	124	124	124
Máquinas e equipamentos	20% a.a.	283	284	414	400
Benfeitorias	20% a.a.	55	33	55	33
Veículos	20% a.a.	11	11	988	936
Imóveis	4% a.a.	594	495	879	797
Total custo		1.111	991	2.504	2.334
Depreciação acumulada		(370)	(314)	(460)	(365)
Total imobilizado líquido		741	677	2.044	1.969

Movimentação do imobilizado

Descrição	Controladora				Consolidado			
	2023	Adições	Baixas	2024	2023	Adições	Baixas	2024
Instalações	44	-	-	44	44	-	-	44
Móveis e Utensílios	124	-	-	124	124	-	-	124
Máquinas e Equipamentos	285	1	(3)	283	400	25	(11)	414
Benfeitorias	33	22	-	55	33	22	-	55
Veículos	11	-	-	11	936	57	(5)	988
Imóveis	494	130	(30)	594	797	129	(47)	879
Total custo	991	153	(33)	1.111	2.334	233	(63)	2.504
Depreciação acumulada	(314)	(56)	-	(370)	(365)	(103)	8	(460)
Total imobilizado líquido	677	97	(33)	741	1.969	130	(55)	2.044

Notas Explicativas

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

11. Direito de uso

Descrição	Taxa de depreciação	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
Direitos de uso	10% a.a.	1.348	1.005	1.348	1.005
Amortização acumulada		(187)	(841)	(187)	(841)
Total direito de uso líquido		1.161	164	1.161	164

Movimentação do direito de uso

Descrição	Controladora				Consolidado			
	2023	Adições	Baixas	2024	2023	Adições	Baixas	2024
Direito de uso de imóvel	1.005	1.348	(1.005)	1.348	1.005	1.348	(1.005)	1.348
Amortização acumulada	(841)	(351)	1.005	(187)	(841)	(351)	1.005	(187)
Total direito de uso líquido	164	997	-	1.161	164	997	-	1.161

12. Partes relacionadas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Ativo não circulante	124.814	104.935	50.197	2.420
Passivo circulante	(188.528)	(177.904)	(3.756)	(7.592)
Total	(63.714)	(72.969)	46.441	(5.172)

Descrição (ativo)	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Haifa Investimentos e Participações Ltda.	25	25	-	-
Dahab Brasil S.A. (iv)	12.826	-	12.826	-
Residencial São Mateus SPE Ltda. (iii)	-	-	9.848	40
Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda.	1.804	1.770	-	-
Residencial Jacu-Pessegue II SPE Ltda.	944	928	-	-
Residencial Colina Guarapiranga SPE Ltda.	1.230	1.201	-	-
Residencial Paulínia I SPE Ltda.	143	143	-	-
Residencial Parque do Carmo SPE Ltda. (iii)	-	-	16.949	-
Residencial Idemori SPE Ltda.	589	589	-	-
Sugoi Projeto SPE Ltda.	92	91	-	-
Residencial Sports Gardens da Amazônia Ltda. (iii)	17.028	18.939	7.549	-
Sugoi N Empreendimentos Imobiliários Ltda.	516	516	-	-
Residencial Portal do Belo Horizonte SPE Ltda.	604	603	-	-
Residencial Barcelona SPE Ltda.	2.713	2.713	-	-
Condomínio Varandas Jardim do Lago II	5.787	2.717	-	-
Residencial Isabel Ferrari SPE Ltda.	299	299	-	-
Tsuri Brasil Ltda.	550	550	550	550
Residencial São José SPE Ltda.	9.379	8.504	-	-
Residencial Jacú-Pessegue I SPE Ltda.	883	873	-	-
Sugoi Residencial I SPE Ltda.	2.912	2.924	-	-
Sugoi Residencial II SPE Ltda.	898	876	-	-
Sugoi Residencial III SPE Ltda.	590	567	-	-
Sugoi Residencial Via Verde SPE Ltda.	5	5	-	-

Notas Explicativas**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas****Exercício findo em 31 de dezembro de 2024***(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

Descrição (ativo)	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Sugoi Residencial IV SPE Ltda.	74	74	-	-
Sugoi Residencial V SPE Ltda.	1.537	1.073	-	-
Sugoi Residencial VI SPE Ltda.	31.330	29.081	-	-
Sugoi Residencial VII SPE Ltda.	4	3	-	-
Sugoi Residencial VIII SPE Ltda.	1.164	1.044	-	-
Sugoi Residencial IX SPE Ltda.	2.113	-	-	-
Tsuri Acre Ltda.	16	16	16	16
Sugoi Residencial XI SPE Ltda.	853	828	-	-
Sugoi Residencial XIII SPE Ltda.	2.634	2.626	-	-
Sugoi Residencial XIV SPE Ltda.	99	95	-	-
Sugoi Residencial X SPE Ltda.	28	28	-	-
Sugoi Residencial XII SPE Ltda.	26	25	-	-
Sugoi Residencial XVI SPE Ltda.	142	137	-	-
Sugoi Residencial XV SPE Ltda.	39	39	-	-
Residencial Guarapiranga SPE Ltda.	-	-	145	-
Sugoi Residencial XXIV SPE Ltda.	3	2	-	-
Sugoi Residencial XXIII SPE Ltda.	13	13	-	-
Sugoi Residencial XXII SPE Ltda.	10.185	5.082	-	-
Sugoi Residencial XIX SPE Ltda.	148	148	-	-
Sugoi Residencial XX SPE Ltda.	77	77	-	-
Sugoi Residencial XXI Ltda.	227	226	-	-
Sugoi Residencial XVII SPE Ltda.	2	2	-	-
Sugoi Residencial XVIII SPE Ltda.	547	544	-	-
Residencial Vila União SPE LTDA.	-	190	-	-
Residencial Atibaia SPE Ltda.	-	288	-	-
Residencial Bragança SPE Ltda.	-	49	-	-
Sugoi Residencial XXVII Spe Ltda.	1.244	937	-	-
Sugoi Residencial XXVIII Spe Ltda.	787	132	-	-
Sugoi Residencial XXIX Spe Ltda.	275	111	-	-
Sugoi Residencial XXX Spe Ltda.	2	2	-	-
Sugoi Residencial XXXI Spe Ltda.	113	99	-	-
Sugoi Residencial XXXII Spe Ltda.	2.523	2.126	-	-
Sugoi Residencial XXXIII Spe Ltda.	2	2	-	-
Sugoi Residencial XXXIV Spe Ltda.	4	2	-	-
Sugoi Residencial XXXV Spe Ltda.	4.130	6	-	-
Sugoi Residencial XXXVI Spe Ltda.	2.033	1.298	-	-
Sugoi Residencial XXXVI Spe Ltda.	861	-	-	-
Thiago de Oliveira Andrade Pazinato. (i)	919	619	919	619
Ronaldo Yoshio Akagui	843	643	843	643
Contrato de mútuo Ricardo Aflalo (i)	-	-	373	373
Contrato de Mútuo Fábio Benedicto Folco (i)	-	-	179	179
Impostos diferidos (ii)	-	12.435	-	-
Total	124.814	104.935	50.197	2.420

- (i) Saldos relacionados aos adiantamentos efetuados aos ex-sócios, os quais a administração da Companhia está avaliando a recuperabilidade desses valores;
- (ii) Os impostos diferidos se referem aos saldos de partes relacionadas dos créditos diferidos (nota explicativa nº 8) cedidos pela Controladora para suas Controladas com o intuito de beneficiar movimentos de liquidação das obrigações tributárias das SPEs;
- (iii) Referem-se ao saldo a receber da Dahab Brasil S.A. em celebração de contrato de preço máximo garantido (PMG) com as SPEs: Residencial São Mateus R\$ 9.848 (condomínios 1 ao 8), Residencial Parque do Carmo R\$ 16.949 (condomínios 1 e 3) e Sports Gardens Amazonia R\$ 7.549 (condomínio 1). Esses contratos PMG carregam um orçamento travado, no qual a construtora Dahab possuía um limite a ser gasto; porém, esses gastos superaram esse orçamento pré-definido em contrato, ocasionando um reembolso para com as SPEs que assumiram esses custos, desta maneira, gerando um mútuo a receber para com o Grupo.

Notas Explicativas

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

(iv) São mútuos efetuados entre a Companhia e a construtora, os quais estão em avançadas negociações de abatimento com a utilização dos atuais percentuais de participação que a construtora ainda possui em algumas SPEs.

Descrição (passivo)	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Condomínio Varandas Jardim do Lago	11.558	11.554	-	-
Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.204	4.231	-	-
Residencial Monte Serrat Ltda.	168	212	-	-
Residencial Parque do Carmo SPE Ltda.	24.394	20.474	-	-
Residencial São Mateus SPE Ltda	57.380	59.224	-	-
Dahab Brasil S.A.	-	3.440	-	3.439
Residencial Bom Retiro SPE Ltda.	42.880	43.778	-	-
Sugoi Residencial IX SPE Ltda.	-	62	-	-
Residencial Guarapiranga SPE Ltda.	48.944	34.929	-	-
Sugoi Residencial XXVIII SPE Ltda.	-	-	757	-
Sugoi Residencial XXXI SPE Ltda.	-	-	470	53
Sugoi Residencial XXIX SPE Ltda.	-	-	461	-
Sugoi Residencial XXXV SPE Ltda.	-	-	2.068	-
Sugoi Residencial XXVI SPE Ltda.	-	-	-	4.100
Total	188.528	177.904	3.756	7.592

Os saldos das contas mantidos com suas controladas e coligadas em conjunto representam operações de conta corrente, sem a incidência de encargos financeiros e não possuem vencimento predefinido, pois futuramente serão reconhecidos como aumento de capital.

Os saldos a receber pela sociedade controladora correspondem a recursos transferidos para as sociedades controladas e controladas em conjunto, com o objetivo de desenvolvimento dos projetos de incorporação imobiliária naquelas sociedades. Os saldos no passivo correspondem ao recebimento de recursos das sociedades controladas e controladas em conjunto, originários dos recebimentos de clientes pela venda dos empreendimentos.

Notas Explicativas

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

13. Empréstimos e financiamentos

Modalidade	Garantias	Tipo	Taxa de juros	Controladora		Consolidado	
				2024	2023	2024	2023
CCB	AF Imóvel	Corporativa	CDI + 3,91% a.a.	-	1.500	-	1.500
SFH	Não há	Projetos	Até 11% a.a.	-	-	8.142	15.247
Finame	Não há	Projetos	Selic + 5,54% a.a.	-	-	-	4.431
Finame	Não há	Projetos	Selic + 7,28% a.a.	-	-	1.930	2.174
CCB	FGI BNDES	Corporativa	14,02% a.a.	-	101	-	101
CCB	FGI BNDES	Corporativa	CDI + 6,73% a.a.	1.571	3.447	1.571	3.447
CCB	AF Imóvel	Corporativa	CDI + 8,02% a.a.	-	1.250	-	1.250
CCB	AF Imóvel	Corporativa	CDI + 5,35% a.a.	7.519	8.494	7.519	8.494
CCB	FGI BNDES	Corporativa	CDI + 5,35% a.a.	5.098	4.268	5.098	4.268
CCB	AF Imóvel	Corporativa	CDI + 10,0339% a.a.	5.318	-	5.318	-
CCB	FGI BNDES	Corporativa	CDI + 7,44% a.a.	3.153	-	3.153	-
CCB	AF Imóvel	Corporativa	CDI + 8,2% a.a.	9.291	-	9.291	-
CCB	AF Imóvel	Corporativa	CDI + 6,8% a.a.	11.742	-	11.742	-
CCB	Aval Sócios	Corporativa	33,63% a.a.	1.559	-	1.559	-
CCB	AF Imóvel	Corporativa	Selic + 15,39% a.a.	4.938	-	4.938	-
Cheque especial	Não há	Corporativa	8% a.m.	708	559	708	559
Cheque especial	Não há	Corporativa	12% a.m.	600	-	600	-
Cheque especial	Não há	Corporativa	8% a.m.	-	200	-	200
Cheque especial	Não há	Corporativa	14% a.m.	64	-	64	-
				51.561	19.819	61.633	41.671
Circulante (i)				51.561	10.000	61.633	16.164
Não circulante				-	9.819	-	25.507

(i) Em virtude da reclassificação para o circulante da dívida referente à dívida de Debêntures (nota 18), foi necessário realizar o mesmo procedimento para os saldos dos empréstimos, em razão das cláusulas contratuais firmadas com os bancos.

Notas Explicativas

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Evolução do endividamento

		Controladora						
Modalidade	Taxa de juros	2023	Captação	Apropriação de encargos	Pagamento de principal	Pagamento de juros	2024	
Capital de Giro	CDI + 3,91% a.a.	1.500	-	448	(1.902)	(46)	-	
CCB	Até 11% a.a.	1.250	-	95	(1.276)	(69)	-	
CCB	Selic + 5,54% a.a.	101	-	(101)	-	-	-	
CCB	Selic + 7,28% a.a.	3.447	-	354	(2.401)	171	1.571	
CCB	14,02% a.a.	8.494	-	730	(1.426)	(279)	7.519	
CCB	CDI + 6,73% a.a.	4.268	2.200	651	(1.463)	(558)	5.098	
CCB	CDI + 8,02% a.a.	-	10.000	1.375	(1.145)	(939)	9.291	
CCB	CDI + 5,35% a.a.	-	6.000	829	(800)	(711)	5.318	
CCB	CDI + 5,35% a.a.	-	20.000	1.383	(8.636)	(1.005)	11.742	
CCB	CDI + 10,0339% a.a.	-	3.050	243	-	(140)	3.153	
CCB	CDI + 7,44% a.a.	-	5.000	149	-	(211)	4.938	
CCB	CDI + 8,2% a.a.	-	2.156	611	(1.084)	(124)	1.559	
Cheque especial	100% Taxa DI + 6,8% a.a.	200	-	-	(200)	-	-	
Cheque especial	33,63% a.a.	559	158	32	-	(41)	708	
Cheque especial	Selic + 15,39% a.a.	-	67	-	-	(3)	64	
Cheque especial	8% a.m.	-	4	598	-	(2)	600	
		19.819	48.635	7.397	(20.333)	(3.957)	51.561	

Notas Explicativas

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

		Consolidado					
Modalidade	Taxa de juros	2023	Captação	Apropriação de encargos	Pagamento de principal	Pagamento de juros	2024
Capital de Giro	CDI + 3,91% a.a.	1.500	-	448	(1.902)	(46)	-
CCB	Até 11% a.a.	1.250	-	95	(1.276)	(69)	-
CCB	Selic + 5,54% a.a.	101	-	(101)	-	-	-
CCB	Selic + 7,28% a.a.	3.447	-	354	(2.401)	171	1.571
CCB	14,02% a.a.	8.494	-	730	(1.426)	(279)	7.519
CCB	CDI + 6,73% a.a.	4.268	2.200	651	(1.463)	(558)	5.098
CCB	CDI + 8,02% a.a.	-	10.000	1.375	(1.145)	(939)	9.291
CCB	CDI + 5,35% a.a.	-	6.000	829	(800)	(711)	5.318
CCB	CDI + 5,35% a.a.	-	20.000	1.383	(8.636)	(1.005)	11.742
CCB	CDI + 10,0339% a.a.	-	3.050	243	-	(140)	3.153
CCB	CDI + 7,44% a.a.	-	5.000	149	-	(211)	4.938
CCB	CDI + 8,2% a.a.	-	2.156	611	(1.084)	(124)	1.559
SFH	100% Taxa DI + 6,8% a.a.	15.247	2.430	(249)	(8.898)	(388)	8.142
Finame	33,63% a.a.	4.431	-	135	(4.376)	(190)	-
Finame	Selic + 15,39% a.a.	2.174	-	153	(183)	(214)	1.930
Cheque especial	8% a.m.	200	-	-	(200)	-	-
Cheque especial	12% a.m.	559	158	32	-	(41)	708
Cheque especial	8% a.m.	-	67	-	-	(3)	64
Cheque especial	14% a.m.	-	4	598	-	(2)	600
		41.671	51.065	7.436	(33.790)	(4.749)	61.633

Notas Explicativas**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas****Exercício findo em 31 de dezembro de 2024***(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

Os saldos podem ser assim apresentados por ano de vencimento:

Ano	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
2024	51.561	10.000	61.633	16.165
2025	-	5.611	-	7.925
2026	-	2.481	-	7.709
2027	-	1.727	-	9.872
	51.561	19.819	61.633	41.671

Como garantia, os empréstimos contarão com garantia real de alienação fiduciária de imóveis de propriedade de controlada ou carteira de recebíveis. Já o contrato de financiamento à produção (SFH) tem como garantia a alienação fiduciária dos terrenos objeto do empreendimento financiado, assim como o financiamento (crédito associativo) dos clientes; os contratos de empréstimos não possuem *covenants* vinculados.

14. Fornecedores

Vencimentos	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Vencidos	3.997	272	20.500	3.837
Em negociação (i)	-	-	-	2.349
A vencer até 30 dias	2.289	522	4.469	10.996
A vencer entre 31 e 60 dias	2.544	24	4.323	5.006
A vencer entre 61 e 90 dias	166	2	854	3.841
A vencer entre 91 e 120 dias	262	1	1.328	2.285
A vencer entre 121 e 180 dias	853	4	5.625	786
A vencer após 180 dias	77	148	8.996	8.079
Total	10.188	973	46.095	37.179

- (i) Os fornecedores em negociação trata-se de montantes vencidos em dezembro de 2023 e negociados posteriormente.

O Grupo encontra-se em processo de reestruturação operacional e financeira. Os saldos de fornecedores vencidos decorrem, substancialmente, de períodos anteriores em que houve pressão sobre o fluxo de caixa, ocasionada, principalmente, pelas paralisações das obras e outros fatores conjunturais.

Conforme mencionado na nota explicativa nº 1, a Companhia e suas controladas vêm adotando medidas de reequilíbrio financeiro, incluindo a renegociação das obrigações junto aos fornecedores, com o objetivo de adequar os prazos e condições de pagamento à atual capacidade de geração de caixa do Grupo.

Notas Explicativas**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas****Exercício findo em 31 de dezembro de 2024***(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)***15. Obrigações trabalhistas e tributárias**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Obrigações tributárias	-	30	2	32
Obrigações trabalhistas	509	587	2.020	1.539
Impostos retidos na fonte	230	695	3.039	4.404
Parcelamentos tributários (i)	1.131	317	13.702	2.302
Regime especial tributário (RET) corrente	-	-	5.237	22.564
Regime especial tributário (RET) diferido	-	-	2.418	6.733
Total	1.870	1.629	26.418	37.574
Circulante	1.870	1.382	26.418	28.991
Não circulante	-	247	-	8.583

- (i) Em março de 2024, a Companhia e suas controladas efetuaram a adesão ao programa de Autorregularização Incentivada (Lei nº 14.789/2023 e IN RFB 2.184/2024) para regularização de débitos federais (INSS, RET, CSRF e IRRF) junto a autarquia, onde foram constituídos créditos diferidos oriundos de prejuízo fiscal e base negativa de CSLL da Controladora e cedidos para suas controladas diretas para serem usufruídos como parte integral da entrada desse programa, cujo percentual era de 50%. Foram parcelados aproximadamente R\$ 25 milhões de impostos em aberto.

Ao final do exercício de 2024, o Grupo entendeu por reclassificar todas as suas obrigações tributárias para o curto prazo, visto que não vêm sendo honradas algumas parcelas, proporcionando assim um risco de perda desses parcelamentos. Porém, não descarta a permanência das negociações já deferidas dos atuais parcelamentos.

16. Adiantamentos de clientes e credores por imóveis compromissados

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Adiantamentos de clientes incorporações	-	-	12.479	1.937
Credores por imóveis compromissados (i)	2.908	4.592	204.950	193.703
Outros	65	8	1.303	8
Total	2.973	4.600	218.732	195.648
Circulante	65	-	35.899	29.035
Não circulante	2.908	4.600	182.833	166.613

- (i) A Companhia realizou permutas físicas e permutas financeiras em determinadas operações de aquisições de terrenos. Essas permutas foram registradas a valor justo, como estoque de terrenos para incorporação, e, em contrapartida, credores por imóveis compromissados, sendo que estas operações de permutas são apropriadas ao resultado considerando as mesmas premissas utilizadas para o reconhecimento das vendas de unidades imobiliárias.

Notas Explicativas

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. Debêntures 5ª emissão (CRI)

Instituição financeira	Modalidade	Garantia	Taxa de juros	Controladora		Consolidado	
				2024	2023	2024	2023
Opea Securitizadora	(Debêntures - 1ª série)	AF Imóvel	IPCA + 11% a.a.	67.590	68.817	67.590	68.817
Opea Securitizadora	(Debêntures - 2ª série)	AF Imóvel	CDI + 4,9% a.a.	28.837	30.283	28.837	30.283
Total				96.427	99.100	96.427	99.100
Gastos com emissão de dívida				(4.550)	(5.561)	(4.550)	(5.561)
Total				91.877	93.539	91.877	93.539
Circulante				91.877	5.472	91.877	5.472
Não circulante				-	88.067	-	88.067

Evolução Debêntures

Instituição financeira	Modalidade	2023	Apropriação de encargos	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Gastos com emissão de dívida	2024
Opea Securitizadora	(Debêntures - 1ª série)	64.932	11.368	(4.495)	(7.570)	707	64.942
Opea Securitizadora	(Debêntures - 2ª série)	28.607	2.959	(1.740)	(3.195)	304	26.935
Total		93.539	14.327	(6.235)	(10.765)	1.011	91.877

Notas Explicativas

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

As parcelas com vencimento de longo prazo das Debêntures têm o seguinte cronograma de pagamento:

Ano	Consolidado	
	2024	2023
2025	91.877	11.787
2026	-	18.995
2027	-	57.285
	91.877	88.067

A 5ª (quinta) emissão de debêntures da Companhia foi realizada no contexto de operação de securitização de créditos imobiliários, tendo como finalidade lastrear a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) por securitizadora.

A Companhia possuía dívidas de Debêntures anteriores (séries 39ª e 60ª), liquidadas em março de 2023 através de uma Cédula de Crédito Bancário (Empréstimo Ponte) estruturada pelo coordenador líder (Banco Modal). Referida CCB foi posteriormente liquidada com recursos dessa 5ª emissão de debêntures. A atual Administração apura, amparada por pareceres legais e de engenharia financeira, a regularidade dessa destinação de recursos frente às normas de lastro imobiliário vigentes e ao dever de transparência do Prospecto, considerando que o volume de recursos efetivamente destinados às obras foi substancialmente inferior ao custo da dívida assumida.

A Companhia foi notificada sobre a declaração de vencimento antecipado da operação baseada, precipuamente, na ausência de demonstrações financeiras auditadas e no suposto descumprimento de índices financeiros. A Administração esclarece que a conclusão da auditoria e a aferição correta dos índices (*covenants*) foram prejudicadas pela ausência de transição técnica (*turnover*) por parte da auditoria antecessora e pela retenção de extratos e informações financeiras detalhadas por parte dos agentes fiduciários e da securitizadora. Tais fatos já foram objeto de Notificação Extrajudicial enviada aos agentes da operação em 28/01/2026 e de comunicação à Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Diante disso, a Companhia entende que a exigibilidade antecipada é indevida, uma vez que a condição de “inadimplemento técnico” decorre de fatores externos e de condutas de terceiros que obstaculizaram o fluxo informacional necessário. A Companhia não está pleiteando *Waiver* (perdão), mas sim a nulidade dos atos de execução e a revisão da operação para restabelecer o equilíbrio contratual.

A Companhia está sujeita a determinadas cláusulas restritivas de dívida (*Debt Covenants* e *Cross Default*) constantes de alguns contratos de empréstimos e financiamentos. Essas cláusulas incluem, entre outras, a manutenção de certos índices financeiros. Diante da revisão dos números do exercício de 2024, a atual administração identificou alterações significativas que mudaram o que havia sido publicado até o segundo trimestre de 2024 pela administração anterior, assim, em 31 de dezembro de 2024, essas alterações impactaram diretamente os indicadores, desta forma, os passivos atrelados a estes instrumentos foram reclassificados para o passivo circulante.

Notas Explicativas**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas****Exercício findo em 31 de dezembro de 2024***(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)***18. Provisões (Consolidado)**

Descrição	2024	2023
Provisão para garantia (i)	8.081	7.453
Provisão para demandas judiciais (ii)	267	456
Total	8.348	7.909

- (i) As provisões para garantia referem-se à estimativa de gastos a serem incorridos pelo Grupo com as garantias existentes relativas ao período posterior à entrega das chaves das unidades imobiliárias. O prazo de garantia é calculado com base em uma média de gastos realizados nos últimos 5 anos, sendo essa a melhor estimativa da Administração do Grupo. A estimativa foi realizada com base em informações históricas de garantias e pode variar em consequência do uso de novos materiais, modificativos da construção e demais eventos que afetem diretamente as unidades construídas.
- (ii) O Grupo, no curso normal de suas atividades, está sujeito a processos judiciais de natureza tributária, trabalhista e cível. A Administração, apoiada na opinião de seus assessores legais e, quando aplicável, fundamentada em pareceres específicos emitidos pelos seus assessores jurídicos, avalia a expectativa do desfecho dos processos em andamento e determina a necessidade ou não de constituição de provisão para contingências. A provisão existente no consolidado no montante de R\$ 267 (R\$ 456 em 31 de dezembro de 2023) refere-se a processos cíveis e trabalhistas que estão em curso, cuja avaliação dos assessores legais da Companhia e suas controladas aponta para uma probabilidade de perda provável. Além do referido montante, R\$ 6.537 no Consolidado (R\$ 7.468 em 31 de dezembro de 2023) decorrentes também de causas trabalhistas e cíveis, cuja avaliação dos assessores legais do Grupo aponta para uma probabilidade de perda possível, razão pela qual a Administração não registrou esse montante nas demonstrações financeiras.

a) Movimentação das provisões:

	Consolidado	
	2024	2023
Saldo inicial	7.909	4.766
Provisões	2.541	3746
(Reversões)	(2.102)	(603)
Saldo final	8.348	7.909

b) Abertura das demandas judiciais:

	Consolidado	
	2024	2023
Trabalhista	181	447
Cíveis	86	9
Total	267	456

Notas Explicativas

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

19. Patrimônio líquido

(a) Capital social

O capital social atual da Companhia é de R\$ 32.428, representado por 32.428 ações ordinárias nominativas, totalmente integralizadas e distribuídas da seguinte maneira:

	2024	2023
Ronaldo Yoshio Akagui (i)	32.428	16.214
Thiago de Oliveira Andrade Pazinato	-	16.214
Total	32.428	32.428

(i) Em Assembleia Geral Extraordinária (“AGE”) realizada em 18 de dezembro de 2024, foi aprovada a cessão da totalidade das Ações de propriedade do acionista Thiago de Oliveira Andrade Pazinato ao acionista Ronaldo Yoshio Akagui, o qual passa a ser o detentor de 100% das ações a partir dessa data.

(b) Reserva legal

A constituição da reserva legal é obrigatória, até os limites estabelecidos por lei, e tem por finalidade assegurar a integridade do capital social, condicionada à sua utilização para absorção de prejuízos ou aumento do capital social.

(c) Resultado por ações

A tabela a seguir demonstra o resultado consolidado e o cálculo do lucro/ (prejuízo) básico e diluído por ação:

	Consolidado	
	2024	2023
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	(85.595)	22.646
Quantidade de ações	32.428	32.428
	(2,640)	0,698

O lucro básico por ação é calculado mediante a divisão do resultado atribuível aos acionistas controladores da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação durante o período, conforme preconizado pela NBC TG 41 (R2) (Deliberação da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nº 636/10) – resultado por ação.

O lucro diluído por ação é calculado mediante o ajuste da quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação, para presumir a conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídas.

Não há diferença entre o lucro básico por ação e o lucro diluído, pois não há ações ordinárias potenciais que poderiam ser emitidas futuramente e convertidas.

Notas Explicativas**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas****Exercício findo em 31 de dezembro de 2024***(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)***20. Receita operacional líquida (Consolidado)**

A conciliação entre a receita bruta e a receita operacional líquida é a seguinte:

Descrição	2024	2023
Receita operacional de imóveis bruta	(12.932)	283.586
(-) Distratos	(213)	(372)
(=) Receita operacional bruta ajustada	(13.145)	283.214
 (-) Impostos sobre vendas	 551	 (6.216)
(=) Receita operacional líquida	(12.594)	276.998

21. Custos e despesas por natureza

Descrição	Consolidado	
	2024	2023
Custo com terreno, incorporação, construção	(63.697)	(200.251)

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Despesas comerciais:				
Comissões	-	-	1.798	(10.282)
Assessoria e consultoria	-	-	(158)	(97)
Propaganda e publicidade	-	(86)	(1.487)	(4.916)
Despesas com Estande de vendas e Apartamento decorado	-	-	(645)	(1.151)
Despesas com cartório (ITBI)	-	-	(3.491)	(4.957)
Despesas com aluguéis	-	-	(3)	(75)
Outras	-	-	(21)	(166)
	-	(86)	(4.007)	(21.644)
Despesas gerais e administrativas:				
Assessoria e consultoria	(13.099)	(11.045)	(16.114)	(13.921)
Despesas com pessoal	(3.837)	(4.154)	(3.837)	(4.154)
Despesas com aluguéis	(200)	(654)	(200)	(653)
Despesas com materiais de escritório	(108)	(95)	(108)	(343)
Depreciação e amortização	(406)	(542)	(446)	(568)
Despesas com cartórios e registros	(102)	(131)	(245)	(783)
Seguros	(465)	(314)	(791)	(680)
Viagens	(303)	(263)	(303)	(263)
Outras	(1.251)	(486)	(1.251)	(928)
	(19.771)	(17.684)	(23.295)	(22.293)
	(19.771)	(17.770)	(27.302)	(43.937)

Notas Explicativas.**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas****Exercício findo em 31 de dezembro de 2024***(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)***22. Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas**

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Receitas:				
Outras (i)	945	4.090	45.209	4.909
	945	4.090	45.209	4.909
Despesas:				
Provisão para perdas de clientes	-	-	(4.256)	(3.813)
Provisão para demandas judiciais	-	-	189	-
Desreconhecimento crédito a receber (ii)	-	-	(4.142)	-
	-	-	(8.209)	(3.813)
	945	4.090	37.000	1.096

(i) Em 2024, outras receitas operacionais referem-se à celebração de contrato PMG da Dahab Brasil S.A. com as SPEs Residencial São Mateus, Residencial Parque do Carmo e Sports Gardens da Amazonia x

(ii) Reconhecimento de perda efetiva relacionada a um crédito a receber atrelado a uma dívida de terceiros que foi sub-rogada pela Companhia e suas controladas para desembaraço de um projeto, ou seja, um crédito sem expectativa de realização.

23. Resultado financeiro, líquido

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Despesas:				
Juros passivos	(10.634)	(11.620)	(13.421)	(15.426)
Multa de mora	(50)	(120)	(2.058)	(763)
Tarifas bancárias	(427)	(358)	(1.684)	(1.928)
IOF	(122)	(439)	(122)	(439)
Encargos s/ debêntures	(1.012)	(506)	(1.012)	(506)
Taxa associativa	-	-	(1.159)	-
Juros sobre tributos	(160)	-	(1.198)	-
	(12.405)	(13.043)	(20.654)	(19.062)
Receitas:				
Descontos financeiros obtidos	9	10	9	95
Juros de aplicação financeira	1.026	945	1.133	1020
	1.035	955	1.142	1.115
	(11.370)	(12.088)	(19.512)	(17.947)

Notas Explicativas

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

24. Projetos imobiliários em desenvolvimento

Descrição	Consolidado	
	2024	2023
Venda contratada a apropriar (Nota 4)	205.536	120.646
Contribuições sobre as vendas	(8.221)	(4.826)
	197.315	115.820
Custo a incorrer das unidades vendidas	(161.448)	(78.983)
	35.867	36.837
Percentual da margem bruta a apropriar	18,2%	31,8%

(a) A tabela a seguir mostra os resultados apropriados dos projetos em construção

Descrição	Consolidado	
	2024	2023
Receita apropriada	1.228.421	1.254.412
Contribuições incidentes sobre receita	(49.137)	(50.176)
	1.179.284	1.204.236
Custo apropriado	(898.798)	(833.346)
Lucro bruto	280.486	370.890
Margem bruta apropriada - %	23,8%	30,8%

(b) A tabela a seguir mostra o custo total orçado a incorrer nos projetos

Descrição	Consolidado	
	2024	2023
Unidades vendidas em construção	161.448	78.983
Unidades não vendidas em construção	22.450	20.734
Custo orçado a incorrer	183.898	99.717
Estoque imóveis em construção	13.817	2.552
Custo total a ser apropriado no futuro	197.715	102.269

25. Imposto de renda e contribuição social

A reconciliação das despesas de IRPJ e CSLL, nominais e efetivas, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 é como segue:

Notas Explicativas

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Resultado antes do IR e CSLL	(83.509)	9.625	- 86.105	15.959
Alíquota nominal (34%)	28.393	- 3.273	29.276	- 5.426
Resultado de equivalência patrimonial	(18.126)	12.034	-	-
Efeito de controladas e controladas em conjunto tributadas pelo lucro presumido e RET (i)	(10.267)	- 8.761	- 25.552	- 6.948
Diferenças temporárias e permanentes	-	-	- 3.214	6.637
Reconhecimento de crédito fiscal (PF e BCN) (ii)	-	12.424		12.424
Imposto de renda e contribuição social	0	12.424	510	6.687
Despesas de imposto corrente	-	12.424	- 1.558	8.160
Despesas de imposto diferido	-	-	2.068	- 1.473

- (i) Determinadas controladas do Grupo estão sujeitas ao Regime Especial de Tributação (RET) aplicável às incorporações imobiliárias. Nesse regime, os tributos federais são apurados mediante aplicação de alíquota sobre os recebimentos das unidades comercializadas, independentemente do resultado contábil apurado pelas sociedades. Dessa forma, a tributação dessas investidas difere do regime de lucro real adotado pela controladora, podendo resultar em diferenças entre a alíquota nominal de 34% e a taxa efetiva apresentada na reconciliação;
- (ii) Em 2023, a Companhia reconheceu ativos fiscais diferidos relativos a prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social acumulados em períodos anteriores, cuja realização está suportada pela expectativa de utilização desses créditos na compensação de débitos tributários incluídos em parcelamentos do Grupo.

26. Seguros

A Companhia e suas controladas mantêm cobertura de seguros por montantes considerados suficientes pela administração para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades.

O escopo do trabalho dos auditores não inclui a emissão de opinião sobre a suficiência da cobertura de seguros.

27. Gerenciamento de riscos e instrumentos financeiros

(a) Gerenciamento de riscos

A Companhia mantém operações com instrumentos financeiros. A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais e controles internos visando assegurar liquidez, rentabilidade e segurança. A contratação de

Notas Explicativas

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

instrumentos financeiros com o objetivo de proteção é feita por meio de uma análise periódica da exposição ao risco que a Administração pretende cobrir. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das condições contratadas versus condições vigentes no mercado.

A Companhia não efetua aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros instrumentos financeiros de risco.

Os valores dos instrumentos financeiros ativos e passivos constantes nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram determinados de acordo com os critérios e as práticas contábeis divulgados em notas explicativas específicas.

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

	Controladora		Consolidado		Classificação
	2024	2023	2024	2023	
Ativos financeiros					
Aplicações Financeiras	7.522	9.955	8.515	10.910	Valor ju
Contas a receber de clientes	-	-	61.003	146.695	Custo amortiza
Partes relacionadas	124.814	104.935	50.197	2.420	Custo amortiza
Passivos Financeiros					
Fornecedores	10.188	973	46.095	37.179	Custo amortiza
Empréstimos, financiamentos e Debêntures	143.438	113.358	153.510	135.210	Custo amortiza
Adiantamentos de clientes e credores por imóveis compromissados	2.973	4.600	218.732	195.648	Custo amortiza
Partes relacionadas	188.528	177.904	3.756	7.592	Custo amortiza

Risco de crédito

Decorre da possibilidade de a Companhia sofrer perdas decorrentes de inadimplência de seus clientes. Para mitigar esses riscos, a Companhia adota como prática a análise das situações financeiras e patrimoniais de seus clientes, assim, administra o risco de crédito por meio de um programa de qualificação e concessão de crédito.

Valor contábil	Consolidado	
	2024	2023
Contas a receber de clientes – 4	61.003	146.695

Risco de taxa de juros

Decorre da possibilidade de a Companhia sofrer ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. Para mitigar estes riscos, a Companhia possui contratos que lastreiam os ativos e passivos financeiros, mediante a aplicação de taxas pré-fixadas.

Notas Explicativas

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Controladora Ativos e passivos financeiros	Exposição 2024	Risco	Cenário provável		Valorização (R\$)		Desvalorização (R\$)	
			%	Valor	25%	50%	-25%	-50%
Aplicações financeiras	7.522	CDI	10,88%	8.340	10.425	12.511	6.255	4.170
Empréstimos e financiamentos	(51.561)	CDI + Index.	20,72%	(50.002)	(62.503)	(75.004)	(37.502)	(25.001)
Debêntures (CRI)	(91.877)	CDI + Index.	16,34%	(90.318)	(112.898)	(135.478)	(67.739)	(45.159)
Total	(135.916)			(131.980)	(164.976)	(197.971)	(98.985)	(65.990)

Consolidado Ativos e passivos financeiros	Exposição 2024	Risco	Cenário provável		Valorização (R\$)		Desvalorização (R\$)	
			%	Valor	25%	50%	25%	50%
Aplicações financeiras	8.515	CDI	10,88%	9.333	11.667	14.000	7.000	4.667
Empréstimos e financiamentos	(61.633)	CDI + Index.	19,77%	(60.074)	(75.093)	(90.112)	(45.056)	(30.037)
Debêntures (CRI)	(91.877)	CDI + Index.	16,34%	(90.318)	(112.898)	(135.478)	(67.739)	(45.159)
Total	(144.995)			(141.059)	(176.324)	(211.589)	(105.795)	(70.530)

Controladora Ativos e passivos financeiros	Exposição 2023	Risco	Cenário provável		Valorização (R\$)		Desvalorização (R\$)	
			%	Valor	25%	50%	25%	50%
Aplicações financeiras	9.955	CDI	10,88%	10.773	13.467	16.160	8.080	5.387
Empréstimos e financiamentos	(19.819)	CDI + Index.	20,72%	(18.260)	(22.825)	(27.391)	(13.695)	(9.130)
Debêntures (CRI)	(93.539)	CDI + Index.	16,34%	(91.980)	(114.975)	(137.971)	(68.985)	(45.990)
Total	(103.403)			(99.467)	(124.334)	(149.201)	(74.601)	(49.734)

Consolidado Ativos e passivos financeiros	Exposição 2023	Risco	Cenário provável		Valorização (R\$)		Desvalorização (R\$)	
			%	Valor	25%	50%	25%	50%
Aplicações financeiras	10.910	CDI	10,88%	11.728	14.660	17.593	8.796	5.864
Empréstimos e financiamentos	(41.671)	CDI + Index.	19,77%	(40.112)	(50.140)	(60.169)	(30.084)	(20.056)
Debêntures (CRI)	(93.539)	CDI + Index.	16,34%	(91.980)	(114.975)	(137.971)	(68.985)	(45.990)
Total	(124.300)			(120.364)	(150.456)	(180.547)	(90.273)	(60.182)

Risco de mercado

Decorre da possibilidade de oscilação dos preços de mercado de matérias-primas e insumos utilizados no processo de construção das unidades imobiliárias. Essas oscilações de preços podem provocar alterações substanciais nos custos dos

Notas Explicativas**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas****Exercício findo em 31 de dezembro de 2024***(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

Estoques. Para mitigar esses riscos, a Companhia gerencia os estoques reguladores destas matérias-primas e insumos.

Risco de liquidez

Decorre da possibilidade de redução dos recursos destinados a pagamentos de dívidas. A Administração monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez da Companhia para assegurar que se tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais.

Atualmente, o risco de liquidez é agravado pela retenção de recebíveis operacionais (*cash trap*) promovida pela estrutura de securitização, a qual a Companhia considera abusiva e está contestando judicialmente para liberar recursos essenciais à continuidade das obras e entrega das unidades aos adquirentes.

Risco operacional

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

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

A principal responsabilidade para o desenvolvimento e implementação de controles para tratar riscos operacionais é atribuída à alta administração. A responsabilidade é apoiada pelo desenvolvimento de padrões gerais da Companhia para a administração de riscos operacionais nas seguintes áreas:

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

Notas Explicativas**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas****Exercício findo em 31 de dezembro de 2024***(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

- Padrões éticos e comerciais;
- Mitigação de risco, incluindo seguro quando eficaz.

Instrumentos financeiros

Para fins de divulgação, os valores justos dos ativos e passivos financeiros, juntamente com os valores contábeis, estão apresentados no balanço patrimonial nas rubricas de caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber, outras contas a receber, fornecedores, outras contas a pagar, empréstimos e financiamentos e partes relacionadas.

(b) Gestão de capital

A Companhia administra seu capital com o objetivo de salvaguardar a continuidade do retorno aos seus acionistas e beneficiar as demais partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para investir em seu crescimento.

(c) Instrumentos financeiros derivativos

A Companhia não efetua operações com instrumentos financeiros derivativos com o objetivo de mitigar ou de eliminar riscos inerentes à sua operação.

28. Eventos subsequentes

Em Assembleia Geral Extraordinária ("AGE") realizada em 17 de julho de 2025, foi deliberado: (i) aceite da carta renúncia apresentada pelo até então presidente do Conselho de Administração, Sr. Fernando de Lima Toccafondo Vieira; (ii) eleição de novos membros do Conselho de Administração; (iii) admissão de nova acionista na Companhia.

(ii) Membros efetivos: (a) Sr. Elias Fernando da Silva Oliveira, que ocupará o cargo de Presidente do Conselho de Administração da Companhia; (b) Sr. José Daniel Batistela, que ocupará o cargo de membro efetivo do Conselho de Administração da Companhia; e (c) Sr. Ronaldo Yoshio Akagui, que ocupará o cargo de membro efetivo do Conselho de Administração da Companhia.

(iii) Admitir como nova acionista da Companhia a Sra. Flavia Costa Akagui, que adquire, por cessão feita neste ato pelo Sr. Ronaldo Yoshio Akagui, detentor de 100% das ações ordinárias da Companhia, o montante de 324.280 (trezentos e vinte e quatro mil duzentas e oitenta mil) ações da Companhia, equivalente a 1% (um por cento) do total das ações ordinárias da Companhia.

Em Reunião do Conselho de Administração ("RCA"), realizada em 29 de julho de 2025, foi deliberado: (i) Eleição dos membros da Diretoria da Companhia para um mandato unificado de 2 anos; (ii) Membros da Diretoria: a) Sr. Ronaldo Yoshio Akagui,

Notas Explicativas

SUGOI S.A.
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

para o cargo de Diretor Presidente; (b) Sr. Samuel Dutra Sousa, para o cargo de Diretor sem Designação; e (c) Sr. Renato Monteiro Barroso, para o cargo de Diretor sem Designação.

* . * *

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Negativa de Opinião

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos Acionistas e Administradores da
Sugoi S.A.
São Paulo – SP

Abstenção de opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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.

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Sugoi S.A. ("Companhia" ou "Controladora"), 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 Companhia 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.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia e suas controladas, pois, devido à relevância dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada "Base para abstenção de opinião", não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Base para abstenção de opinião

- Fomos contratados para auditar as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Sugoi S.A. e suas controladas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas do exercício anterior apresentado como informações comparativas, findo em 31 de dezembro de 2023, foram auditadas por outros auditores independentes. Conforme as normas de auditoria, a análise dos papéis de trabalho do auditor antecessor é um procedimento relevante para a formação de nossa opinião sobre os saldos de abertura que compõem as demonstrações do exercício corrente. No entanto, não nos foi disponibilizado o acesso aos papéis de trabalho do auditor independente antecessor, contudo, não foi possível nos satisfazermos por procedimentos alternativos, tais procedimentos não nos forneceram evidência de auditoria suficiente e apropriada sobre quanto à adequação dos saldos de abertura, somado ainda ao fato de que até janeiro de 2025 os responsáveis pela administração foram destituídos do cargo, conforme fato relevante em 18 de fevereiro de 2025. Consequentemente, não foi possível determinar se haveria necessidade de ajustes nesses saldos e nos elementos correspondentes das demonstrações do resultado individual e consolidado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa individual e consolidado. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas do exercício corrente também incluiu modificação em decorrência do possível efeito desse assunto sobre a comparabilidade dos valores do exercício corrente e valores correspondentes.
- A Companhia incorreu em prejuízos de R\$ 83.509 mil (Consolidado: R\$ 85.595 mil) no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, e, nessa data, o passivo circulante excedeu o ativo circulante em R\$ 332.899 mil na Controladora e R\$ 155.588 mil no Consolidado, bem como apresentou patrimônio líquido de R\$ 44 mil na Controladora e R\$ 7.962 mil no Consolidado. Adicionalmente, conforme descrito nas notas 1.1, a 1.9 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, em 18 de fevereiro de 2025, a Companhia e suas controladas, iniciaram plano de reestruturação e renegociação dos seus passivos, elaboraram projeção de fluxos de caixa futuros, e agora aguardam o sucesso do seu plano reestruturação, portanto, a Companhia ainda depende dessa etapa para as definições com relação a renegociação de seus passivos, bem como das alternativas para captação de recursos necessários à operação e os fluxos de caixa para os próximos exercícios. Entretanto, não obtivemos evidências de auditoria apropriadas e suficientes para nos satisfazer quanto às informações que compõem as estimativas de projeção de fluxos de caixa futuros e, neste contexto, indica a existência de incerteza relevante, que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas.
- Conforme nota explicativa nº 12, às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Companhia e suas controladas apresentam no ativo não circulante, em 31 de dezembro de 2024, o saldo individual de "Partes relacionadas", no montante de R\$ 124.814 mil, dos quais R\$ 17.028 mil decorrentes de contrato a título de construção por preço máximo garantido, e R\$ 12.826 mil decorrentes de mútuo, ambos com sua parte relacionada Dahab Brasil S.A. (Consolidado: R\$ 50.197 mil, dos quais R\$ 34.346 mil decorrentes de contrato a título de construção por preço máximo garantido, e R\$ 12.826 mil decorrentes de mútuo), os quais encontram-se pendente de recebimento. Na realização de nossos exames, ocorreram limitações que nos impossibilitaram de concluir quanto à precisão e recuperabilidade dos montantes referentes às operações com sua parte relacionada Dahab Brasil S.A. Dessa forma, não foi praticável determinar se algum ajuste seria necessário nas demonstrações financeiras, individuais e consolidadas do exercício findo em 31 de dezembro de 2024.
- De acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM como previsto no Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15) – Receita de contrato com cliente, a Companhia e suas controladas reconhecem receita de seus contratos de venda de imóveis em construção pelo método do percentual de conclusão, com base nos custos já incorridos em relação ao custo total orçado do empreendimento. Conforme notas explicativas nº 5 e 19 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, o custo total orçado para conclusão dos empreendimentos envolve estimativas significativas. Contudo, devido à deficiência de controle para suportar a razoabilidade do custo orçado a Companhia e suas controladas registraram estorno de receita por incorporação imobiliária, originados de exercícios anteriores nas demonstrações financeiras consolidadas durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, entretanto, não foi efetuada a retificação de erros e mudança de prática contábil correspondentes a exercícios anteriores, contrariando os termos do CPC 23/IAS 8 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro. Em função do exposto nas demonstrações financeiras consolidadas o contas a receber de clientes, a receita líquida de vendas por incorporação de imóveis, os custos das vendas encontram-se a menor, os estoques de

imóveis a comercializar a maior em 31 de dezembro de 2024 (na informação comparativa de 31 de dezembro de 2023 o contas a receber de clientes, a receita líquida de vendas por incorporação de imóveis, os custos das vendas encontram-se a maior, os estoques de imóveis a comercializar a menor). Adicionalmente, nas demonstrações financeiras individuais, o investimento em 31 de dezembro de 2024 e o resultado de equivalência patrimonial reconhecido no exercício findo nessa data estão apresentados a menor (a maior na informação comparativa de 31 de dezembro de 2023). Se a empresa tivesse efetuado a retificação dos valores correspondentes conforme requerido pelas práticas contábeis adotadas no Brasil, os valores correspondentes apresentados nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas do exercício corrente seriam afetados de forma relevante. Os efeitos desse assunto não foram determinados.

- Conforme nota explicativa nº 16 às demonstrações financeiras, a Companhia e suas controladas apresentam em 31 de dezembro de 2024, no balanço patrimonial consolidado na rubrica de credores por imóveis compromissados os montantes de R\$ 22.117 mil e R\$ 182.833 mil, no passivo circulante e não circulante, respectivamente, totalizando o montante de R\$ 204.950 mil. A Companhia e suas controladas estão em processo de revisão e implementação dos controles relacionados ao gerenciamento dos credores por imóveis compromissados. Considerando que esse processo não foi concluído até a data de elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, não nos foi possível determinar se teria havido necessidade de efetuar ajustes no saldo de credores por imóveis compromissados em 31 de dezembro de 2024, assim como nos elementos componentes das demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa do exercício findo naquela data.

- Conforme nota explicativa nº 5 às demonstrações financeiras, a Companhia e suas controladas apresentam, em 31 de dezembro de 2024, no balanço patrimonial consolidado na rubrica de clientes por incorporação de imóveis os montantes de R\$ 49.148 mil e R\$ 11.855 mil, no ativo circulante e não circulante, respectivamente, totalizando o montante de R\$ 61.003 mil, dos quais R\$ 4.936 mil são decorrentes de clientes inadimplentes. A Companhia e suas controladas estão em processo de revisão e implementação dos controles relacionados ao gerenciamento dos clientes por incorporação de imóveis inadimplentes. Considerando que esse processo não foi concluído até a data de elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, não nos foi possível determinar se teria havido necessidade de efetuar ajustes no saldo de cliente por incorporação de imóveis em 31 de dezembro de 2024, assim como nos elementos componentes das demonstrações do resultado, individuais e consolidadas do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa individuais e consolidadas do exercício findo naquela data.

- Conforme notas explicativas nº 4 e 13 às demonstrações financeiras, a Companhia e suas controladas apresentam em 31 de dezembro de 2024 no balanço patrimonial consolidado nas rubricas de caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras com restrições no ativo circulante e empréstimos e financiamentos no passivo circulante os montantes de R\$ 8.922 mil, R\$ 2.416 mil e R\$ 61.633 mil, respectivamente. Desses montantes, não nos foi possível concluirmos sobre R\$ 581 mil de caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras com restrições e R\$ 1.930 mil de empréstimos e financiamentos, mesmo por meio de procedimentos alternativos de auditoria devido ao fato de não termos recebido as confirmações de saldos e transações junto às instituições financeiras. Em decorrência desse assunto, não foi possível determinar se havia necessidade de ajustes em relação ao saldo de caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras com restrições e empréstimos e financiamentos em 31 de dezembro de 2024, assim como nos elementos componentes do resultado individual e consolidado, do resultado abrangente, do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data.

- Conforme nota explicativa nº 10, às demonstrações financeiras, a Companhia e suas controladas apresentam em 31 de dezembro de 2024 no balanço patrimonial individual na rubrica de imobilizado o montante de R\$ 741 mil e encargos de depreciação registrados no resultado do exercício no montante de R\$ 56 mil (Consolidado: R\$ 2.044 mil e encargos de depreciação registrados no resultado do exercício no montante de R\$ 103 mil). A Companhia e suas controladas não efetuaram, desde a adoção inicial dos pronunciamentos técnicos, a revisão da vida útil do ativo imobilizado. De acordo com o CPC 27 - Ativo Imobilizado e o ICPC 10 - Interpretação sobre a Aplicação Inicial ao Ativo Imobilizado, a Companhia e suas controladas devem revisar e ajustar as vidas úteis quando ocorrerem alterações relevantes no nível de utilização dos ativos, mudança na curva esperada de obsolescência e outros fatores. Se a revisão das vidas úteis dos ativos tivesse sido feita, certos elementos das demonstrações financeiras individuais e consolidadas poderiam ser afetados de forma relevante. Os efeitos desse assunto não foram determinados.

- Conforme nota explicativa nº 18, às demonstrações financeiras, a Companhia e suas controladas apresentam em 31 de dezembro de 2024 no balanço patrimonial consolidado na rubrica de provisões o montante de R\$ 8.348 mil, dos quais R\$ 267 mil refere-se de provisão para demandas judiciais, não recebemos até a data de conclusão dos nossos trabalhos as confirmações externas sobre os processos patrocinados e mantidos com assessores jurídicos, e não foi possível concluirmos sobre a adequação dos saldos por meio de procedimentos alternativos de auditoria. Dessa forma, não foi praticável determinar se algum ajuste seria necessário nos elementos componentes das demonstrações do resultado, individuais e consolidadas do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa individuais e consolidadas do exercício findo naquela data, caso tais informações nos fossem disponibilizadas.

- Conforme nota explicativa nº 7, às demonstrações financeiras, a Companhia e suas controladas apresentaram em 31 de dezembro de 2024 no balanço patrimonial individual na rubrica de Créditos diversos no ativo não circulante, o montante de R\$ 7.687 mil, dos quais R\$ 4.838 mil decorrentes de recebíveis retidos pela securitizadora (Consolidado: R\$ 10.024 mil, dos quais R\$ 4.838 mil decorrentes de recebíveis retidos pela securitizadora). Na realização de nossos exames, ocorreram limitações que nos impossibilitarão de concluir quanto a precisão e recuperabilidade do montante referente a operação de recebíveis retidos. Dessa forma, não foi praticável determinar se algum ajuste seria necessário nas demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, do exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Ênfase

Base de preparação

Conforme descrito na nota explicativa nº 2, as demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, e as demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS Accounting Standards), 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, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular/CVM/SNC/SEP/nº 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Transações com partes relacionadas

Conforme mencionado na nota explicativa nº 12, chamamos a atenção para o fato de que a Companhia faz parte de um grupo econômico e mantém operações relevantes com partes relacionadas, principalmente para captação e concessão de recursos financeiros e de contratações de prestação de serviço. Essas transações foram efetuadas de acordo com os termos específicos acordados entre a Administração da Companhia e essas partes relacionadas. Portanto, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas devem ser lidas nesse contexto. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto, exceto o item terceiro do parágrafo mencionado acima na base para abstenção de conclusão.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

Fomos contratados para examinar, também, as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, preparadas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas, e como informação suplementar pelas IFRS que não requerem a apresentação da DVA. Devido à relevância dos assuntos descritos na seção "Base para abstenção de opinião", não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria. Consequentemente, não expressamos uma opinião sobre as demonstrações do valor adicionado individuais e consolidadas acima referidas.

Exercício anterior auditado por outros auditores

O balanço patrimonial individual e consolidado em 31 de dezembro de 2023 e as demonstrações individuais e consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa e as respectivas notas explicativas para o exercício findo nessa data, apresentados como valores correspondentes nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas do exercício corrente, foram anteriormente auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado em 10 de abril de 2024, sem modificação. Os valores correspondentes relativos às demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram submetidos aos mesmos procedimentos de auditoria por aqueles auditores independentes e, com base em seu exame, aqueles auditores emitiram relatório sem modificação.

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

A diretoria 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), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a diretoria 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 diretoria pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossa responsabilidade é a de conduzir uma auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia e suas controladas de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria e emitir um relatório de auditoria. Contudo, devido ao assunto descrito na seção intitulada "Base para abstenção de opinião", não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações contábeis 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.

São Paulo, 20 de março de 2026.

PP&C Auditores Independentes

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Os Diretores da Sugoi S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 13.584.310/0001-42, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 11.633, 8º andar, Chácara Itaim, CEP 04533-085, declaram, para os fins do disposto no artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, que:

(i) revisaram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

São Paulo, 20 de março de 2026.

Ronaldo Yoshio Akagui
Diretor de Relações com Investidores
Sugoi S.A.

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

Os Diretores da Sugoi S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 13.584.310/0001-42, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 11.633, 8º andar, Chácara Itaim, CEP 04533-085, declaram, para os fins do disposto no artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, que:

(i) revisaram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

São Paulo, 20 de março de 2026.

Ronaldo Yoshio Akagui
Diretor de Relações com Investidores
Sugoi S.A.