

**HABITASUL DESENVOLVIMENTOS IMOBILIÁRIOS
S.A.**

Relatório do auditor independente

**Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2024**

HABITASUL DESENVOLVIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

**Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2024**

Conteúdo

Relatório da Administração

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Balancos patrimoniais

Demonstrações do resultado

Demonstrações do resultado abrangente

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto

Demonstrações do valor adicionado

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

RELATÓRIO DA DIRETORIA

Prezados acionistas:

Em cumprimento às determinações legais e estatutárias, temos a satisfação de submeter à apreciação de V.Sas. o Balanço Patrimonial e demais Demonstrações Contábeis correspondentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024.

Porto Alegre, RS, 28 de março de 2025

A Diretoria

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos
Acionistas e Administradores da
Habitasul Desenvolvimento Imobiliários S/A
Porto Alegre - RS

Opinião sobre as demonstrações contábeis

Examinamos as demonstrações contábeis da **Habitasul Desenvolvimento Imobiliários S.A. ("Companhia")**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis, acima referidas, apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião sobre as demonstrações contábeis

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

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

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

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional;

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Porto Alegre, 28 de março de 2025.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO
(Em milhares de reais)

ATIVO	Nota Explicativa	31.12.2024	31.12.2023	PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota Explicativa	31.12.2024	31.12.2023
CIRCULANTE		118.446	138.964	CIRCULANTE		73.337	100.777
Caixa e equivalentes de caixa	04	517	83	Fornecedores		895	822
Clientes	05	5.603	4.161	Empréstimos e financiamentos	12	10.124	9.852
Estoques	07	85.574	113.995	Obrigações sociais e previdenciárias		1.540	1.877
Impostos a recuperar		5.579	6.260	Participações estatutárias e dividendos		6.322	6.322
Outros créditos	06	21.173	14.465	Impostos taxas e contribuições	15	27.809	27.224
				Partes relacionadas	13	26.065	54.091
				Outras contas a pagar		582	589
NÃO CIRCULANTE		874.971	846.573	NÃO CIRCULANTE		622.596	576.082
Realizável a longo prazo		476.479	422.613	Empréstimos e financiamentos	12	176.850	142.819
Clientes	05	426.609	401.309	Provisão para contingências	14	433.366	409.054
Depósitos judiciais e cauções		2.729	2.762	Impostos, taxas e contribuições	15	12.380	24.209
Tributos diferidos	08	33.920	18.542				
Partes relacionadas	13	13.221	-				
Investimentos		394.376	419.805				
Participações societárias		372.573	398.883	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	16	297.484	308.678
Participações em controladas	09	198.926	231.991	Capital social		103.920	83.920
Participações em coligadas	09	173.647	166.892	Reservas de capital		6.528	6.528
Propriedades para investimentos	10	21.803	20.922	Ajuste de avaliação patrimonial		31.516	41.776
				Reservas de lucros		91.529	112.463
				Reserva especial para dividendos obrigatórios não distribuídos		63.991	63.991
Imobilizado	11	970	4.070				
Intangível		3.146	85				
TOTAL DO ATIVO		993.417	985.537	TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		993.417	985.537

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO

(Em milhares de reais, exceto o resultado por ação)

	Nota Explicativa	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
RECEITA LÍQUIDA	17	12.815	5.705
Custo das mercadorias e serviços vendidos		(14.680)	(1.790)
RESULTADO BRUTO		<u>(1.865)</u>	<u>3.915</u>
(DESPESAS)RECEITAS		<u>(29.772)</u>	<u>38.981</u>
Com vendas	18	(671)	(952)
Gerais e administrativas	18	(45.405)	(35.066)
Outras (despesas) receitas líquidas	20	(19.591)	14.953
Depreciações e amortizações		(405)	(270)
Resultado de equivalência patrimonial	09	36.300	60.316
LUCRO ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		<u>(31.637)</u>	<u>42.896</u>
Resultado financeiro		<u>7.705</u>	<u>6.101</u>
Receitas financeiras	19	38.567	45.958
Despesas financeiras	19	(30.862)	(39.857)
RESULTADO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		<u>(23.932)</u>	<u>48.997</u>
Imposto de Renda e Contribuição Social sobre Lucro		<u>15.068</u>	<u>454</u>
Corrente		-	(1.319)
Diferido		15.068	1.773
PREJUÍZO(LUCRO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		<u>(8.864)</u>	<u>49.451</u>
PREJUÍZO (LUCRO) POR AÇÃO DO CAPITAL SOCIAL - R\$	25	<u>(208,70)</u>	<u>1.164,29</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO
(Em milhares de reais)

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Resultado líquido do exercício	(8.864)	49.451
Outros resultados abrangentes		
Ajuste avaliação patrimonial em controladas e coligadas	7.897	4.448
Variação de participação em coligadas	2.363	4.164
Resultado abrangente do exercício	<u>(967)</u>	<u>53.899</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO

(Em milhares de reais)

	Capital Social	Reserva Capital	Reservas de Lucros			Ajustes de Avaliação		Lucros Acumulados	TOTAL
			Reserva Legal	Reservas Estatutárias	Reserva Especial para Dividendos Obrigatórios não Distribuídos	Ajuste de Avaliação Patrimonial	Outros Resultados Abrangentes		
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022	83.920	6.528	5.358	62.897	50.094	27.025	23.363	-	259.185
Realização do ajuste de avaliação patrimonial	-	-	-	-	-	(4.448)	-	4.448	-
Perda variação percentual participação	-	-	-	-	-	-	(4.164)	4.206	42
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	49.451	49.451
Destinações propostas à assembléia geral:									
Reserva Legal	-	-	2.473	-	-	-	-	(2.473)	-
Reserva de retenção de lucros	-	-	-	41.735	-	-	-	(41.735)	-
Reserva especial para dividendos obrigatórios não distribuídos	-	-	-	-	13.897	-	-	(13.897)	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023	83.920	6.528	7.831	104.632	63.991	22.577	19.199	-	308.678
Realização do ajuste de avaliação patrimonial	-	-	-	-	-	(7.897)	-	7.897	-
Variação percentual participação	-	-	-	-	-	-	(2.363)	33	(2.330)
Prejuízo líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	(8.864)	(8.864)
Destinações propostas à assembléia geral:									
Reserva de retenção de lucros	-	-	-	(934)	-	-	-	934	-
Aumento de capital	20.000	-	-	(20.000)	-	-	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024	103.920	6.528	7.831	83.698	63.991	14.680	16.836	-	297.484

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO
 (Em milhares de reais) - Método Indireto

	31.12.2024	31.12.2023
FLUXO DE CAIXA PROVENIENTE DAS OPERAÇÕES		
CAIXA LÍQUIDO ATIVIDADES OPERACIONAIS	(25.991)	(66.989)
Caixa gerado nas operações	(25.905)	(35.253)
Prejuízo (lucro) líquido do exercício	(8.864)	49.451
Resultado da alienação de investimentos	(177)	(26.004)
Depreciação e amortização	404	271
Baixa de propriedades para investimentos	16	1.140
Variação valor justo	(897)	4.141
Perdas com operações de crédito	(784)	942
Provisão para perdas esperadas	1.333	1.607
Reversão/Provisão para perda de estoques	15.785	(88)
Provisão para passivos contingentes	24.312	4.550
Resultado de equivalência patrimonial	(36.300)	(60.316)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(15.068)	(1.773)
Juros e variações monetárias sobre empréstimos e financiamentos	(5.665)	(9.174)
Varição nos ativos e passivos	(86)	(31.736)
Contas a receber	4.506	1.740
Estoques	14.093	1.131
Impostos a recuperar	681	(166)
Outras contas a receber	(6.675)	(845)
Fornecedores	73	535
Obrigações sociais e previdenciárias	(337)	465
Impostos e contribuições a recolher	(11.554)	(8.258)
Impostos pagos (IR e CSLL)	-	(3.112)
Outras contas a pagar	(7)	72
Pagamento de juros sobre empréstimos e financiamentos	(866)	(23.298)
CAIXA LÍQUIDO ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS	58.635	76.182
Aquisição de imobilizado e intangível	(1.821)	(1.247)
Dividendos recebidos e JCP	60.016	21.923
Recebimento de alienação de investimento	440	55.506
CAIXA LÍQUIDO ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	(32.210)	(9.262)
Partes relacionadas	(41.247)	738
Captações	9.037	-
Pagamento de empréstimos e financiamentos	-	(10.000)
VARIAÇÃO NO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO EXERCÍCIO	434	(69)
DEMONSTRAÇÃO DA VARIAÇÃO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		
EQUIVALENTES DE CAIXA	434	(69)
No início do exercício	83	152
No final do exercício	517	83

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO
(Em milhares de Reais)

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
1. RECEITAS	(1.085)	55.603
1.1) Vendas de mercadorias, produtos e serviços	14.547	5.835
1.2) Outras Receitas	1.368	51.473
1.3) Provisão para perdas esperadas	(16.355)	(1.545)
1.4) Cancelamento de Vendas	(645)	(160)
2. INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS	34.832	53.894
2.1) Custo das mercadorias e serviços vendidos	(699)	(49)
2.2) Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	35.531	53.943
3. VALOR ADICIONADO BRUTO (1-2)	(35.917)	1.709
4. DEPRECIACÃO E AMORTIZACÃO	(405)	(270)
5. VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA ENTIDADE (3+4)	(36.322)	1.439
6. VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA	74.867	106.274
6.1) Resultado de equivalência patrimonial	36.300	60.316
6.2) Receitas financeiras	38.567	45.958
7. VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR (5+6)	38.545	107.713
8. DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO	38.545	107.713
8.1) Pessoal	8.632	9.548
8.1.1) - Remuneração direta	6.963	7.648
8.1.2) - Benefícios	1.158	1.159
8.1.3) - F.G.T.S.	439	670
8.1.4) - Outros	72	71
8.2) Impostos, taxas e contribuições	7.632	8.329
8.2.1) - Federais	2.932	2.924
8.2.2) - Municipais	4.692	5.398
8.2.3) - Estaduais	8	7
8.3) Remuneração de Capital de Terceiros	31.145	40.385
8.3.1) - Despesas Financeiras	30.862	39.857
8.3.2) - Aluguéis	283	528
8.4) Remuneração de Capitais Próprios	(8.864)	49.451
8.4.1) - Prejuízo do exercício (Lucros retidos)	(8.864)	49.451

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

ÍNDICES DE NOTAS EXPLICATIVAS

01. CONTEXTO OPERACIONAL
02. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
03. PRÁTICAS CONTÁBEIS MATERIAIS
04. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA
05. CLIENTES
06. OUTROS CRÉDITOS
07. ESTOQUES
08. TRIBUTOS DIFERIDOS
09. PARTICIPAÇÕES EM CONTROLADAS E COLIGADAS
10. PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTOS
11. IMOBILIZADO
12. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS
13. PARTES RELACIONADAS
14. PROVISÃO DE CONTINGÊNCIAS
15. IMPOSTOS , TAXAS E CONTRIBUIÇÕES
16. PATRIMÔNIO LÍQUIDO
17. RECEITA LÍQUIDA DAS VENDAS
18. DESPESAS POR NATUREZA
19. RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS
20. OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS, LÍQUIDAS
21. RESULTADO POR AÇÃO

HABITASUL DESENVOLVIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando apresentado de forma diferente)

01. CONTEXTO OPERACIONAL

A Habitasul Desenvolvidores Imobiliários S/A é uma sociedade anônima de capital fechado com sede em Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, que tem por atividades preponderantes operações que se refiram a imóveis em geral, compra e venda, permuta, intermediações, locações e administração de imóveis, lançamento e exploração de empreendimentos imobiliários, incorporação, construção, loteamentos, urbanização, prestação de assistência técnica e serviços.

Sua controladora direta é a Companhia Habitasul de Participações, sociedade anônima brasileira de capital aberto. Sua controladora final é a empresa D.P Representações e Participações Ltda., ambas as empresas do Grupo Habitasul.

02. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as disposições previstas na Lei das Sociedades por Ações e com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem os pronunciamentos, interpretações e orientações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC, aplicáveis as entidades de incorporação imobiliária no Brasil.

As Demonstrações Contábeis foram aprovadas pela Diretoria em 28 de março de 2025.

Conforme exceção prevista no item 4(a) da NBC TG 36 (R3), que trata das Demonstrações Contábeis Consolidadas, a Companhia optou por não divulgar as Demonstrações Consolidadas.

03. PRÁTICAS CONTÁBEIS MATERIAIS

a) Instrumentos financeiros

Incluem caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, investimentos em instrumento patrimonial, contas a receber e outros recebíveis, empréstimos e financiamentos, bem como contas a pagar e outras dívidas.

Os instrumentos financeiros são inicialmente registrados ao seu valor de aquisição (valor justo) acrescido dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão, exceto no caso de ativos e passivos financeiros classificados na categoria ao valor justo por meio do resultado, quando tais custos são diretamente lançados no resultado do exercício.

Sua mensuração subsequente ocorre de acordo com a classificação dos instrumentos financeiros nas seguintes categorias de ativos e passivos financeiros: A Valor Justo por meio do Resultado - VJR, Custo Amortizado e Valor Justo por meio de Resultados Abrangentes – VJORA. A Companhia e suas controladas não possuem operações com instrumentos financeiros de natureza decorrente de Derivativos.

b) Reconhecimento de Receita

As etapas para o reconhecimento da receita compreendem: i) a identificação do contrato com o cliente; ii) a identificação das obrigações de desempenho; iii) a determinação do preço da transação; iv) a alocação do preço da transação; e v) o reconhecimento da receita mediante o atendimento da obrigação de desempenho. A receita é reconhecida quando os imóveis e seu risco são transferidos aos clientes.

Considerando os aspectos acima, as receitas são registradas pelo valor que reflete a expectativa que a Companhia tem de receber pela contrapartida dos imóveis e serviços oferecidos aos clientes. A receita é apresentada líquida dos impostos, das devoluções, dos abatimentos e dos descontos.

c) Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

As estimativas contábeis foram baseadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações contábeis. Itens significativos sujeitos a estas estimativas e premissas incluem o valor residual do ativo imobilizado, provisão para perdas esperadas, estoques, imposto de renda diferido e provisão para contingências. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes devido a imprecisões inerentes ao processo de sua determinação. A Companhia revisa as estimativas e premissas periodicamente.

d) Caixa e equivalentes de caixa

Compreendem os saldos de caixa, depósitos bancários à vista e investimentos de curto prazo considerados de alta liquidez, com vencimentos originais de três meses, ou menos e com risco insignificante de mudança de valor.

e) Contas a receber de clientes

As contas a receber de clientes são registradas e mantidas pelo valor nominal dos títulos decorrentes das vendas realizadas. A provisão para perdas esperadas é constituída com base em análise individual dos valores a receber e em montante considerado pela Administração necessário e suficiente para cobrir prováveis perdas na realização desses créditos.

f) Estoques

São representados por imóveis prontos para a venda, áreas de terras já destinadas à elaboração de loteamentos com projetos já definidos ou a parcerias para desenvolvimento imobiliário com aproveitamento no curso dos negócios da Companhia.

Os estoques são avaliados pelo custo específico de aquisição e/ou produção, ajustado ao valor líquido de realização quando este for menor.

g) Investimentos em controladas e coligadas

São avaliados pelo método de equivalência patrimonial, incluindo a participação da companhia no resultado do exercício e outros resultados abrangentes das investidas, demonstrado na nota explicativa nº 9.

h) Propriedades para investimento

Referem-se às propriedades em que se espera benefício econômico contínuo e permanente, representado por áreas de terras destinadas a futuro aproveitamento no curso normal dos negócios da empresa e imóveis alugados, mantidos para renda, os quais estão demonstrados pelo valor justo, apurado através de avaliações feitas por empresas especializadas.

i) Imobilizado

Os ativos imobilizados estão avaliados pelo custo atribuído, deduzidos das respectivas depreciações calculadas pelo método linear às taxas mencionadas na nota explicativa nº 11 e leva em consideração o tempo de vida útil remanescente estimado, de acordo com a avaliação efetuada das taxas de depreciação dos bens integrantes do seu ativo imobilizado.

Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados e ajustados, se necessário, ao final de cada exercício.

A Companhia optou na adoção inicial dos novos pronunciamentos técnicos emitidos pelo CPC, pela atribuição de custo ao ativo imobilizado relativos a terrenos e prédios, e a realização de ajuste de avaliação patrimonial não é adicionada a base do cálculo dos dividendos.

Os ganhos e as perdas de alienações são determinados pela comparação dos resultados com o valor contábil e são reconhecidos na demonstração do resultado em "Outras receitas (despesas) operacionais líquidas".

j) Redução do valor recuperável de ativos (*impairment*)

A administração revisa anualmente o valor contábil dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas e o valor contábil exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa é definido como sendo o maior valor entre o valor em uso e o valor líquido de venda.

k) Provisões

As provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados, sendo provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e o que valor tiver sido estimado com segurança.

As provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas são reconhecidas tendo como base as melhores estimativas de risco envolvidas, sendo analisada a natureza de cada risco, com base no parecer dos advogados da Companhia, atualizados nas datas de balanços. Os valores provisionados por natureza dos riscos estão descritos na nota explicativa nº 14.

l) Empréstimos e financiamentos

São reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor de liquidação é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

m) Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social, do exercício corrente e diferido, são calculados sobre o lucro tributável às alíquotas de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável, conforme legislação aplicável, para imposto de renda e 9% para contribuição social e consideram quando aplicável a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro tributável.

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos correntes e diferidos.

O imposto corrente é o imposto a pagar ou a receber esperado sobre o lucro ou prejuízo tributável do exercício, as taxas de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data de apresentação das demonstrações contábeis e qualquer ajuste aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores.

O imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação. O imposto diferido é mensurado pelas alíquotas que se espera serem aplicadas às diferenças temporárias quando elas revertem, baseando-se nas leis que foram decretadas ou substantivamente decretadas até a data de apresentação das demonstrações contábeis.

Os ativos e passivos fiscais diferidos são apresentados pelo líquido no balanço patrimonial, caso haja um direito legal de compensar passivos e ativos fiscais correntes, e eles se relacionam a impostos de renda lançados pela mesma autoridade tributária sobre a mesma entidade sujeita à tributação.

Um ativo de imposto de renda e contribuição social diferido é reconhecido por perdas fiscais, créditos fiscais e diferenças temporárias dedutíveis não utilizados quando é provável que lucros futuros sujeitos à tributação estarão disponíveis e contra os quais serão utilizados.

Ativos de imposto de renda e contribuição social diferido são revisados a cada data de relatório e serão reduzidos na medida em que sua realização não seja mais provável.

n) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis estão apresentadas em reais, sendo esta a moeda funcional e de apresentação da Companhia.

o) Resultado por ação

O resultado por ação básico é calculado por meio do resultado do período atribuível aos acionistas da Companhia e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo período. A Companhia apresenta o resultado por ação diluído em mesmo montante que o cálculo básico, pois não existem ações ordinárias ou preferenciais potenciais diluidoras.

p) Demonstração do valor adicionado

A Companhia elaborou demonstrações do valor adicionado (DVA) nos termos da NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado, as quais são apresentadas como parte integrante das demonstrações contábeis como informação financeira adicional, uma vez que sua exigência de apresentação é requerida apenas para as Companhias de Capital Aberto.

04. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
A composição é a seguinte:		
Conta corrente	413	45
Aplicações financeiras	104	38
Total	<u>517</u>	<u>83</u>

05. CLIENTES

A composição é a seguinte:

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
A composição é a seguinte:		
Venda de imóveis	63.113	67.619
Créditos vinculados ao SFH -FCVS (*)	399.264	367.467
Provisão para perdas esperadas	(30.165)	(29.616)
Total	<u>432.212</u>	<u>405.470</u>
Parcela do Circulante	5.603	4.161
Parcela do Não Circulante	426.609	401.309

(*) Se refere a contas a receber do FCVS - Fundo de Compensação de Variações Salariais, decorrentes dos saldos residuais de financiamentos habitacionais efetuados no âmbito do SFH, habilitados e com valores homologados pela Caixa Econômica Federal para ressarcimento pelo FCVS. Devido a disputa judicial com a Caixa Econômica Federal em relação ao FGTS, os valores poderão ser passíveis de caução pela Caixa Econômica Federal ou utilizados pela empresa para liquidação de uma contingência em que a empresa figura no polo passivo, conforme detalhado na nota explicativa nº 14.

06. OUTROS CRÉDITOS

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
A composição é a seguinte:		
Adiantamentos	267	375
Outros créditos	336	-
Despesas a recuperar	873	76
Dividendos a receber	7.349	1.666
Precatório Prefeitura de Alvorada (*)	12.348	12.348
Total	<u>21.173</u>	<u>14.465</u>

(*) Contempla o Precatório devido pela Prefeitura de Alvorada/RS no valor R\$ 12.348 na controlada Habitasul Desenvolvimento Imobiliários S.A., do qual será utilizado para quitação de IPTU.

07. ESTOQUES

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
A composição é a seguinte:		
Imóveis a comercializar	105.801	118.437
(-) Provisão para ajuste ao valor realizável líquido	<u>(20.227)</u>	<u>(4.442)</u>
Total	<u>85.574</u>	<u>113.995</u>

08. TRIBUTOS DIFERIDOS

a) Composição dos tributos diferidos

A base para constituição é a seguinte:

Ativos	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Provisão para perdas esperadas	50.392	34.058
Provisão para contingência	175.305	149.545
Base de Cálculo	225.697	183.603
Alíquota nominal	34%	34%
Total de tributos diferidos ativo	<u>76.737</u>	<u>62.425</u>

Passivos		
Valor justo	57.502	56.785
Lucros diferidos sobre venda de imóveis	53.317	56.254
Base de Cálculo	110.819	113.039
Alíquota nominal	34%	34%
IR e CSLL diferidos	37.678	38.433
Receita diferida	55.553	58.916
Alíquota nominal	9,25%	9,25%
Pis e Cofins diferidos	5.139	5.450
Total de tributos diferidos passivo	42.817	43.883
Total geral dos tributos diferidos	33.920	18.542

b) Estimativa das parcelas de realização do ativo fiscal diferido

A Companhia, fundamentada na expectativa de geração de lucros tributáveis futuros, reconheceu créditos tributários sobre as diferenças temporárias, que não possuem prazo prescricional. O valor contábil do ativo fiscal diferido é revisado anualmente pela Companhia.

09. PARTICIPAÇÕES EM CONTROLADAS E COLIGADAS

A seguir demonstramos as informações relativas às participações em Controladas e Coligadas:

	Habitasul Empreendi- mentos Imobiliario Ltda.	Hotel Laje de Pedra S.A	Consulplan es Cons. Planej. Ltda	Vale da Ferradura Turismo Ltda	Jurerê Interncaional Negócios Imobiliários Ltda.	Total Controladas	Irani Papel e Embalagem S.A	Irani Participações S.A	Total Coligadas	Total Investimentos
Em 31 de dezembro de 2022	194.272	24.693	31	893	-	219.889	118.791	51.275	170.066	389.955
Resultado da equivalência patrimonial	12.422	100	3	321	-	12.846	31.297	16.174	47.471	60.317
Dividendos recebidos	-	-	-	(744)	-	(744)	(18.337)	(2.842)	(21.179)	(21.923)
Efeito por variação na percentagem de participações	-	-	-	-	-	-	44	-	44	44
Alienação de investimentos	-	-	-	-	-	-	(29.510)	-	(29.510)	(29.510)
Em 31 de dezembro de 2023	206.694	24.793	34	470	-	231.991	102.285	64.607	166.892	398.883
Resultado da equivalência patrimonial	(2.868)	(642)	3	554	269	(2.684)	24.106	14.878	38.984	36.300
Dividendos recebidos	(30.294)	-	-	(84)	-	(30.378)	(13.427)	(16.211)	(29.638)	(60.016)
Efeito por variação na percentagem de participações	-	-	-	-	-	-	(1.435)	(895)	(2.330)	(2.330)
Permuta /Alienação de investimentos	(173.532)	-	-	-	173.529	(3)	(261)	-	(261)	(264)
Em 31 de dezembro de 2024	-	24.151	37	940	173.798	198.926	111.268	62.379	173.647	372.573
Ativo	491.180	26.467	2.308	18.619	189.072		3.636.837	627.842		
Passivo	233.840	2.218	27	3.975	15.256		2.270.301	61.758		
Patrimônio líquido	257.340	24.249	2.281	14.644	173.816		1.366.536	566.084		
Receita líquida	20.158	5	-	2.578	(20)		1.620.031	-		
Resultado do exercício	(12.819)	(646)	172	8.630	1.043		304.519	127.085		
Participação no capital %	0,00%	99,42%	1,56%	6,42%	100,00%		7,8594%	11,9944%		

10. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

	Terrenos	Prédios	Total
Saldo em 31 de dezembro 2022	136.670	2.523	139.193
Venda	(1.140)	-	(1.140)
Varição do valor justo	(4.141)	-	(4.141)
Reclassificação para estoque/imobilizado	(110.467)	(2.523)	(112.990)
Saldo em 31 de dezembro 2023	20.922	-	20.922
Venda	(16)	-	(16)
Varição do valor justo	897	-	897
Saldo em 31 de dezembro 2024	21.803	-	21.803
Custo histórico	2.161	-	2.161
Valor justo	19.642	-	19.642
Saldos em 31 de dezembro de 2024	21.803	-	21.803

As avaliações das propriedades para investimento são efetuadas nas datas anuais de reporte por empresa especializada e consistem basicamente na aplicação do método para reedição / método da quantificação do custo para bens de renda e método comparativo de dados de mercado para as glebas, as metodologias utilizadas levam em conta a tipologia do imóvel avaliado, conforme descrito abaixo:

a) Método de reedição / método da quantificação do custo:

Utiliza-se o custo básico da construção civil (Cub), para calcular o custo da reedição de um imóvel novo, sendo sempre levado em consideração as depreciações das construções em função da idade aparente, do estado de conservação e depreciação de ordem funcional conforme NBR 12.721/2004.

a) Método comparativo de dados de mercado

Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas.

As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os Graus de Fundamentação preconizados pela NBR 14.653-2/2004.

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.

11. IMOBILIZADO

	<u>Máquinas e equipamentos</u>	<u>Móveis e utensílios</u>	<u>Equipamentos de informática</u>	<u>Veículos</u>	<u>Outros</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2022	4	388	222	106	2.351	3.071
Aquisições	48	1	59	-	1.139	1.247
Depreciação	(1)	(41)	(185)	(21)	-	(248)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	51	348	96	106	3.490	4.070
Aquisições	94	-	5	121	1.601	1.821
Reclassificação para intangível e propriedade para investimento	-	-	-	-	(4.819)	(4.819)
Depreciação	(7)	(40)	(24)	(31)	-	(102)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	138	308	77	196	272	970

A tabela a seguir demonstra as taxas médias de depreciação do imobilizado:

	Taxa média depreciação a.a
Imóveis prédios	1,67%
Máquinas e equipamentos	10 a 20%
Móveis e utensílios	10,00%
Instalações	10,00%
Equipamentos de informática	20,00%
Veículos	20,00%

12. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

São registrados pelos valores originais de captação, atualizados monetariamente pelos indexadores pactuados contratualmente com os credores, acrescidos de juros apropriados até as datas dos balanços.

Tipo de Dívida	Indexador	31.12.2024			31.12.2023			Vencimento Final	Indexador acrescido de	Garantias
		Parcela Circulante	Parcela Não	Total	Parcela Circulante	Parcela Não Circulante	Total			
Capital de Giro	Prefixada	-	-	-	415	-	415	dez-2023	18,16% a.a.	Aval Holding/ Caução de créditos
Securitização de Carteira de Recebíveis	IPCA	2.539	12.684	15.223	-	-	-	out-2038	IPCA + 11,90% a.a.	Alienação Fiduciária em garantia de Imóveis e Cessão de Recebíveis com Coobrigação
Empréstimos Capital de Giro	CDI	13.200	164.864	178.064	9.437	142.819	152.256	jul-2027	CDI + 4,15% a.a.	Alienação Fiduciária em garantia de Imóveis e Alienação Fiduciária de Ações.
Total		15.739	177.548	193.287	9.852	142.819	152.671			
Securitização		(5.567)	-	(5.567)	-	-	-			
Custo Empréstimos Capital de Giro		(48)	(698)	(746)	-	-	-			
Total Líquido		10.124	176.850	186.974	9.852	142.819	152.671			

Os empréstimos e financiamentos da empresa não possuem cláusulas financeiras restritivas.

13. PARTES RELACIONADAS

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Ativo		
Cia Habitasul de Participações	13.205	-
Consulplanes - Consultoria e Planejamento Ltda	16	-
Total	<u>13.221</u>	<u>-</u>
Passivo		
Cia Habitasul de Participações	-	27.049
Hotel Laje de Pedra S/A	26.065	27.042
Total	<u>26.065</u>	<u>54.091</u>
	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Despesas		
Remuneração dos administradores	2.632	2.946
Total	<u>2.632</u>	<u>2.946</u>

14. PROVISÃO DE CONTINGÊNCIAS

A Companhia possui ações judiciais e administrativas de natureza trabalhista, cíveis e tributárias, decorrentes das atividades normais de seus negócios.

Com base na opinião dos assessores jurídicos, a Administração da Companhia entende que a provisão para contingências esta constituída em montantes considerados suficientes para cobrir as perdas prováveis esperadas no desfecho das ações em curso, conforme demonstrado a seguir:

	CEF (1)	Ações trabalhistas (2)	Ações cíveis (3)	Ações tributárias (4)	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2022	346.189	1.215	40.603	16.497	404.504
Novos processos/complementos	-	99	9.505	1.314	10.918
Atualizações monetárias	21.099	-	-	(216)	20.883
Reversões e acordos	-	(405)	(24.630)	(2.216)	(27.251)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	367.288	909	25.478	15.379	409.054
Novos processos/complementos	-	42	3.211	4.897	8.150
Atualizações monetárias	18.786	-	-	165	18.951
Reversões e acordos	-	(478)	(1.229)	(1.082)	(2.789)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	386.074	473	27.460	19.359	433.366

(1) Em 01/10/1993, a então denominada Habitasul Crédito Imobiliário S/A ajuizou na Justiça Federal de Porto Alegre - RS, ação de consignação em pagamento nº 93.00.12019-0 contra a Caixa Econômica Federal, para quitação de obrigação do “Instrumento Particular de Consolidação e Confissão de Dívidas, com Assunção de Obrigações e Outras Avenças”, firmado em 23/12/1991 que teve por objeto créditos hipotecários. Em 24/10/1994 a Caixa aforou contra a Habitasul a ação anulatória nº 94.00.15685-5, também na Justiça Federal de Porto Alegre, com pretensão de ver desconstituído referido “Instrumento Particular de Consolidação e Confissão de Dívidas, com Assunção de Obrigações e Outras Avenças”, por entender presente erro substancial, dado que o valor transacionado e confessado seria inferior ao valor que seria devido. Em segundo grau, por maioria de votos, foi mantida a procedência da ação anulatória, devolvendo as partes à situação anterior, e foi julgada extinta, por perda de objeto, a ação consignatória, determinando-se, todavia, que os créditos consignados ficassem com a CEF, a título de pagamento parcial.

Em relação à ação consignatória, foram interpostos embargos infringentes, que não foram conhecidos. Esta decisão é objeto de recurso ao Superior Tribunal de Justiça, nos autos do Recurso Especial nº 1.581.225-RS, no qual se busca não apenas a anulação da decisão para que sejam conhecidos e providos os embargos infringentes, mas que, após e uma vez a conhecidos e providos os embargos, seja reconhecida a quitação do contrato pela consignação realizada, ou, se mantida a decisão de extinção da consignatória por perda de objeto, sejam devolvidos todos os valores consignados para a Habitasul.

A sentença que anulou o contrato entre Habitasul e a Caixa Econômica Federal reconheceu a existência de um crédito a favor da CEF superior ao valor transacionado no negócio jurídico anulado. Todavia, os créditos hipotecários consignados possuíam taxa média de juros superior à taxa de juros do contrato anulado e à taxa média de juros dos contratos que tinham sido consolidados na transação de 1991. Deste modo, as relações de débito e crédito entre as partes deverão ser apuradas administrativamente ou judicialmente.

Nesse sentido, a CEF ajuizou o processo nº 5023874-87.2018.4.04.7100, perante a Justiça Federal de Porto Alegre, RS, para cobrança dos valores que entende devidos. Em que pese a prejudicialidade do resultado da ação consignatória objeto do Recurso Especial nº 1.581.225-RS em relação a esta tentativa de cobrança, a Administração da companhia decidiu por efetuar provisão no valor de R\$ 386.074. A Companhia possui R\$ 399.264 em créditos (nota explicativa nº 5) junto ao FCVS que podem ser utilizados na liquidação deste passivo.

(2) Reclamatórias trabalhistas movidas por ex-funcionários pleiteando, dentre outros itens, pagamento de horas extraordinárias, equiparação salarial e danos morais;

(3) Ações envolvendo questões na área cível tais como rescisão e revisão de contratos, usucapião, reivindicatórias, cumprimento de termo de acordo judicial (TAJ) e outras.

Neste exercício houve uma redução oriunda do prognóstico avaliado dos assessores jurídicos quanto ao desfecho dos processos cíveis relacionados a indenização com terceiros referente a Ação Civil Pública proposta pelo Ministério Público do Rio Grande do Sul contra Habitasul Desenvolvimento Imobiliário S.A. e outros (ACP 0211111-40.2004.8.21.0052), visando reparação de danos e condenação das rés em implantar no Loteamento Moradas da Colina (Ramada), sistema de tratamento de água e esgoto, com a construção de Estação de Tratamento de Esgotos, tudo aprovado pela CORSAN e pelo Órgão Ambiental Estadual (FEPAM). Sentença julgou procedente a ação, condenando os três réus, solidariamente. A mesma foi confirmada pelo Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, tendo sido interpostos Recursos Especiais ao STJ o qual teve seguimento negado. No entanto o próprio município, que também foi condenado solidariamente junto com a Habitasul e Bolognesi, construiu e concluiu a obra de tratamento de água/esgoto e ETE, cumprindo assim a obrigação de fazer objeto da condenação. Assim, o valor contingenciado relativamente a este processo é de R\$ 3.164, relativos a cumprimento de sentença a ser promovido pelo Ministério Público do Rio Grande do Sul, que buscaria eventual indenização por dano ambiental, uma vez que a obrigação principal já foi satisfeita pelo Município.

(4) Representa preponderantemente as questões relativas ao Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU. A Companhia e suas controladas reavaliaram a condição das contingências decorrentes das discussões dos valores do IPTU, visando a regularização através de acordos com as prefeituras.

Contingências Possíveis

Para as contingências avaliadas pela Administração em conjunto com seus assessores jurídicos como perdas possíveis, não foram registradas provisões. O montante estimado, com base no valor atualizado das causas, dessas contingências classificadas como de perdas possíveis, é composto como segue:

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Cível	19.792	16.852
Tributaria	16.085	5.484
Trabalhista	3.224	5.321
	<u>39.101</u>	<u>27.657</u>

15. IMPOSTOS, TAXAS E CONTRIBUIÇÕES

O saldo corresponde a impostos, contribuições e parcelamentos. Os parcelamentos são corrigidos pela taxa Selic e TJLP, refere Parcelamento Simplificado.

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Impostos correntes	611	212
Impostos parcelados (*)	26.899	38.523
Encargos sociais e impostos retidos	346	360
Impostos municipais - IPTU	12.333	12.338
Total	<u>40.189</u>	<u>51.433</u>
Circulante	27.809	27.224
Não Circulante	12.380	24.209

(*) Em 2021 a Companhia parcelou débitos de IRPJ e CSLL originados pelo ganho obtido através do acordo para quitação integral de suas obrigações com a EMGEA-Empresa Gestora de Ativos.

16. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

- O Capital Social subscrito e integralizado é de R\$ 103.920, representado por 42.473 ações Ordinárias Nominativas sem valor nominal.
- Reserva legal – constituída pela destinação de 5% do lucro líquido do exercício, até o limite de 20% do capital integralizado. A reserva legal pode ser utilizada para aumentar o capital ou para absorver prejuízos.
- Reserva de lucros a realizar – constituída com base em lucros não realizados relativos aos efeitos na adoção inicial dos pronunciamentos técnicos do CPC e IFRS e , em decorrência dos efeitos do valor justo das propriedades para investimento da Companhia e do resultado líquido positivo da equivalência patrimonial sobre investimentos em controladas e coligadas, a Companhia optou por constituir uma reserva de lucros a realizar, a qual é utilizada para absorver prejuízos ou pagar dividendos.
- No exercício de 2024 não houve dividendos, devido a base dos dividendos negativa no exercício, calculada como segue:

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Resultado líquido do exercício	(8.864)	49.451
Base Reserva legal	(8.864)	49.451
Reserva legal 5%	-	(2.473)
Realização ajuste avaliação patrimonial e resultado abrangente	7.930	8.612
Base cálculo do dividendo	<u>(934)</u>	<u>55.590</u>
Reserva especial para dividendos obrigatórios não distribuídos (25%)	-	13.897
Total reserva especial para dividendos obrigatórios não distribuídos	-	13.897

e) Ajustes de avaliação patrimonial - constituída com base na avaliação de certos ativos imobilizados, ao custo atribuído no balanço de abertura para adoção inicial do IFRS. Também estão registrados os efeitos por equivalência patrimonial em coligadas, dos valores dos instrumentos financeiros designados como *hedge* de fluxo de caixa líquidos dos efeitos tributários, e ganho por alteração de participação.

17. RECEITA LÍQUIDA DE VENDAS

A reconciliação das vendas brutas para a receita líquida é como segue:

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Receita bruta de produtos e serviços	14.547	5.835
Impostos sobre vendas	<u>(1.732)</u>	<u>(130)</u>
Total	<u>12.815</u>	<u>5.705</u>

18. DESPESAS POR NATUREZA

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Despesas com vendas		
Despesas com publicidades e propaganda	(126)	(480)
Comissões e corretagens	(94)	(437)
Outros	<u>(451)</u>	<u>(35)</u>
Total	<u>(671)</u>	<u>(952)</u>
Despesas com administrativas		
Despesas com pessoal e serviços de terceiros	(17.262)	(18.956)
Provisões para contingências	(25.350)	(12.451)
Outras despesas administrativas	<u>(2.793)</u>	<u>(3.659)</u>
Total	<u>(45.405)</u>	<u>(35.066)</u>

19. RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Receitas financeiras		
Juros e variações monetárias ativas	38.525	45.732
Outras	42	226
Total	<u>38.567</u>	<u>45.958</u>
Despesas financeiras		
Juros e variações monetárias	(28.734)	(36.300)
Imposto s/operações financeiras	(1)	(1)
Outras	(2.127)	(3.556)
Total	<u>(30.862)</u>	<u>(39.857)</u>

20. OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS, LÍQUIDAS

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Condomínios, IPTU e conservação de imóveis	(4.342)	(5.090)
Variação de ajuste a valor justo	207	(4.141)
Resultado da alienação de investimentos	469	26.044
Provisão e perdas com créditos liquidação duvidosa	(17.511)	(1.545)
Outras	1.586	(315)
Total	<u>(19.591)</u>	<u>14.953</u>

21. RESULTADO POR AÇÃO

O cálculo do resultado básico por ação é feito através da divisão do lucro líquido do exercício atribuível aos detentores de ações ordinárias - ON da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício. No caso da Companhia, o lucro diluído por ação é igual ao lucro básico por ação, pois esta não possui ações ordinárias potenciais diluidoras.

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Resultado do exercício atribuível aos acionistas	(8.864)	49.451
Resultado atribuível as ações ordinárias nominativas	(8.864)	49.451
Quantidade de ações ordinárias nominativas	42.473	42.473
Resultado por ação atribuível as ações ordinárias nominativas	(0,21)	1.164,29

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Péricles Pereira Druck - Presidente
Eurito de Freitas Druck - Conselheiro
Maria Therezinha Druck Bastide - Conselheira

DIRETORIA

José Roberto Mateus Junior - Diretor
Angelo Felipe Barbosa Moleta - Diretor

CONTADOR

Evandro Zabott - CRC 1SC024961/O-8 "S" RS