

KARAGOUNIS PARTICIPAÇÕES S.A.

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis individuais
(controladora) e consolidadas
Em 31 de dezembro de 2024

KARAGOUNIS PARTICIPAÇÕES S.A.

Demonstrações contábeis individuais (controladora) e consolidadas
Em 31 de dezembro de 2024

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Balancos patrimoniais individuais e consolidados

Demonstrações do resultado individual e consolidado

Demonstrações do resultado abrangente individual e consolidado

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido individuais e consolidadas

Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidados

Notas explicativas da diretoria às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

À
Diretoria e Conselho de Administração da
Karagounis Participações S.A.
Porto Alegre - RS

Opinião

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

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Karagounis Participações S.A. em 31 de dezembro de 2024, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária brasileiras.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas". 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.

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Chamamos a atenção para as Notas Explicativas nº 1.1 e 1.3 às demonstrações contábeis individuais e consolidadas, onde a Companhia divulga aspectos relacionados às negociações com o Ministério Público do Rio Grande do Sul e Município de Porto Alegre, no âmbito da Ação Civil Pública que tramita na 10ª vara da fazenda pública de Porto Alegre, bem como o desequilíbrio do capital circulante líquido, que apresenta-se negativo nos montantes de R\$ 1.594 e R\$ 187.054, individual e consolidado, respectivamente, causado principalmente pela dívida com o Bradesco, para a qual a Companhia vem realizando tratativas visando à redução e repactuação dos prazos. A celebração destes acordos representa um marco significativo para a continuidade das operações da Companhia. As demonstrações contábeis individuais e consolidadas, em 31 de dezembro de 2024, foram preparadas no pressuposto da continuidade normal de suas atividades e não incluem nenhum ajuste relativo à realização e/ou classificação dos valores de ativos e passivos que seriam requeridos na impossibilidade de a Companhia continuar operando. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Ênfase

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1, as demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, contemplando a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC nº 2/2018, emitido pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") que trata do reconhecimento de receitas nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída. Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento manifestado pela CVM no referido ofício. Adicionalmente, considerando que as obras estão paralisadas, nesse exercício a Companhia auferiu apenas receita por meio da venda de unidades concluídas. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

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

A diretoria é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, contemplando a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC nº 2/2018, emitido pela Comissão de Valores Mobiliários, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2.1, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis individuais e consolidadas livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou por erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, a diretoria 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 individuais e consolidadas, 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 são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

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

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 individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações foram inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis individuais e consolidadas 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 consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, 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.

Salvador, 07 abril de 2025.

KARAGOUNIS PARTICIPAÇÕES S.A.

Balancos patrimoniais individuais e consolidados

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Ativo	Nota Explicativa	Controladora		Consolidado		Passivo e patrimônio líquido	Nota Explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023			31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Circulante						Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	5	13	250	1.001	Fornecedores		1.563	988	5.175	4.393
Contas a receber de clientes	5	-	-	7.007	3.857	Empréstimos e financiamentos	8	-	-	234.957	197.659
Estoques	6	-	-	51.772	63.264	Obrigações trabalhistas e tributárias		702	749	3.572	3.023
Tributos a recuperar		492	492	579	579	Provisões	9	-	-	840	838
Outros ativos		238	300	882	617	Outros passivos		64	-	3.000	2.754
		735	805	60.490	69.318			2.329	1.737	247.544	208.667
Não circulante						Não circulante					
Contas a receber de clientes	5	-	-	61.936	52.335	Partes relacionadas	12	686	-	3.582	3.587
Partes relacionada	12	197	-	-	-	Provisões para passivos eventuais	9	685	105	26.320	28.411
Estoques	6	123.694	112.531	179.548	168.385	Provisão para perda em investimentos	7	156.561	122.915	-	-
Investimentos	7	57.163	58.290	-	-	Tributos diferidos	10	-	-	2.682	2.184
Imobilizado		734	1.766	734	1.766			157.932	123.020	32.584	34.182
		181.788	172.587	242.218	222.486	Patrimônio líquido					
						Capital social	11	297.500	297.500	297.500	297.500
						Reservas de lucro		4.996	4.996	4.996	4.996
						Prejuízos acumulados		(275.238)	(248.865)	(275.238)	(248.865)
								22.262	48.635	22.262	48.635
						Patrimônio líquido atribuído a participação dos acionistas controladores		22.262	48.635	22.262	48.635
						Participação dos não controladores		-	-	318	320
								22.262	48.635	22.580	48.955
Total do ativo		182.523	173.392	302.708	291.804	Total do passivo e patrimônio líquido		182.523	173.392	302.708	291.804

As notas explicativas da Diretoria são parte integrante das demonstrações contábeis.

KARAGOUNIS PARTICIPAÇÕES S.A.

Demonstrações individuais e consolidadas do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

	Nota Explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receita líquida	13	-	-	17.166	30.137
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados		-	-	(12.628)	(27.802)
Resultado bruto	13	-	-	4.538	2.335
Receitas/(despesas) operacionais					
Comerciais	14	(1.032)	-	(2.377)	(1.703)
Gerais e administrativas	15	(2.090)	(2.167)	(6.446)	(9.531)
Resultado de equivalência patrimonial	7	(33.785)	(30.467)	-	-
Outras receitas (despesas) operacionais - Líquidas	16	10.583	-	14.018	8.758
		(26.324)	(32.634)	9.733	(141)
Resultado operacional antes do resultado financeiro		(26.324)	(32.634)	9.733	(141)
Receitas financeiras		3	-	1.766	2.260
Despesas financeiras		(52)	(69)	(37.452)	(34.880)
Resultado financeiro	17	(49)	(69)	(35.686)	(32.620)
Resultado antes dos tributos		(26.373)	(32.703)	(25.953)	(32.761)
Imposto de Renda e Contribuição Social corrente		-	-	(183)	(262)
Imposto de Renda e Contribuição Social diferido		-	-	(239)	320
Prejuízo do exercício		(26.373)	(32.703)	(26.375)	(32.703)
Prejuízo do exercício atribuível aos:					
Controladores		-	-	(26.373)	(32.703)
Não controladores		-	-	(2)	-
Prejuízo do exercício		-	-	(26.375)	(32.703)

As notas explicativas da Diretoria são parte integrante das demonstrações contábeis.

KARAGOUNIS PARTICIPAÇÕES S.A.

Demonstrações individuais e consolidadas das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

	Capital social	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Patrimônio Líquido	Participação dos acionistas não controladores	Patrimônio líquido consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2022	297.500	(216.162)	81.338	320	81.658
Prejuízo do período	-	(32.703)	(32.703)	-	(32.703)
Participação de não controladores	-	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2023	297.500	(248.865)	48.635	320	48.955
Prejuízo do período	-	(26.373)	(26.373)	-	(26.373)
Participação de não controladores	-	-	-	(2)	(2)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	297.500	(275.238)	22.262	318	22.580

As notas explicativas da Diretoria são parte integrante das demonstrações contábeis.

KARAGOUNIS PARTICIPAÇÕES S.A.

Demonstrações individuais e consolidadas do resultado abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Prejuízo do exercício	(26.373)	(32.703)	(26.375)	(32.703)
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente total do exercício	<u>(26.373)</u>	<u>(32.703)</u>	<u>(26.375)</u>	<u>(43.873)</u>

As notas explicativas da Diretoria são parte integrante das demonstrações contábeis.

KARAGOUNIS PARTICIPAÇÕES S.A.

Demonstrações individuais e consolidadas das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
Prejuízo do exercício antes dos impostos líquido gerado (aplicado) pelas atividades operacionais:	(26.373)	(32.703)	(25.953)	(32.761)
Equivalência patrimonial	33.785	30.467	-	-
Reversão de provisão para perda em estoque	(11.163)	-	(12.244)	(23.776)
Depreciação	1.032	-	1.032	-
Tributos diferidos	-	-	498	(347)
Variações monetárias, cambiais e encargos - líquidas	-	-	37.298	34.471
Provisão para passivos eventuais	580	-	(2.091)	15.366
Provisão para garantias de obra	-	-	2	(1)
Depreciação	-	-	-	-
Resultado do exercício ajustado	(2.139)	(2.236)	(1.458)	(7.048)
Aumento líquido/(redução) nos ativos e passivos operacionais				
Contas a receber de clientes	-	-	(12.751)	(19.432)
Estoques	-	(117)	12.573	27.948
Tributos a recuperar	-	-	-	(34)
Créditos diversos	62	(144)	(265)	(296)
Fornecedores	575	4	782	807
Obrigações trabalhistas e tributárias	(47)	730	127	1.557
Outras contas a pagar	-	(154)	246	(429)
Outras obrigações e contas a pagar	64	-	-	-
	(1.485)	(1.917)	(746)	3.073
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(3.624)	(4.153)	(2.204)	(3.975)
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Adiantamento para futuro aumento de capital	988	1.917	-	-
Creditos com partes relacionadas	-	-	-	-
Resultado na aquisição de participação em controlada	-	-	-	-
Caixa aplicado gerado pelas atividades de investimento	988	1.917	-	-
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Empréstimos pagos a terceiros	-	-	-	(3.140)
Dividendos pagos				
Recursos pagos a empresas ligadas	489	-	(5)	64
Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	489	-	(5)	(3.076)
Aumento líquido/(redução) no caixa e equivalentes de caixa	(8)	-	(751)	(3)
No início do exercício	13	13	1.001	1.004
No fim do exercício	5	13	250	1.001
Aumento líquido/(redução) no caixa e equivalentes de caixa	(8)	-	(751)	(3)

As notas explicativas da Diretoria são parte integrante das demonstrações contábeis.

KARAGOUNIS PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

A Karagounis Participações S.A. ("Karagounis" ou "Companhia") foi constituída em 28 de outubro de 2010, com sede em Porto Alegre - RS, tendo como objetivo a gestão e exploração do seu patrimônio imobiliário localizado na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, diretamente ou através de outra companhia, compreendendo, sem limitação: (a) compra, venda, permuta, locação, arrendamento, desenvolvimento, construção, edificação e incorporação de bens imóveis; (b) aquisição, contratação ou outorga de direitos associados, tais como direito de superfície, usufruto, concessão de direito real de uso, garantias reais sobre bens imóveis, CEPACs e direitos construtivos.

Em 20 de dezembro de 2010, a OAS Empreendimentos S.A. - Em recuperação judicial ("OASE") adquiriu de terceiros a totalidade das ações da Companhia.

Em 27 de dezembro de 2010, o Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Desenvolvimento Imobiliário ("FII") firmou Acordo de Investimento ("Acordo de investimento") com a OASE, tendo como intervenientes anuentes a Companhia, OAS S.A. e a OAS Investimentos S.A.

O FII subscreveu e integralizou ações representativas de 80% do capital social total e votante da Companhia. O acordo de acionistas reflete os entendimentos em relação a controle, à administração e operação da Karagounis, bem como os direitos de cada uma das partes, passando a ter efeito após a subscrição das ações, quando o FII passou a obter controle compartilhado das operações da Companhia, em conjunto com a OASE.

Em 9 de setembro de 2011, a Companhia constituiu três empresas com propósitos específicos de realizar incorporações imobiliárias, quais sejam: Albízia Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Okami Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e Acauã Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. A Companhia e suas controladas (conjuntamente "Grupo") tem por objeto o propósito específico de planejamento, promoção, incorporação, construção, realização de receita e a venda, compreendendo a entrega, pronto e acabado, com a respectiva construção concluída e averbada no registro imobiliário, do empreendimento imobiliário a ser construído.

Em junho 2012, o Grupo deu início as suas atividades operacionais, através da controlada Albízia Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. ("Albízia"). As demais investidas encontram-se em fase pré-operacional e não apresentaram movimentações financeiras relevantes.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

1.1. Ação Civil Pública

A Companhia e as demais empresas envolvidas na Ação Civil Pública nº 001/1.13.0012134-4, em tramitação na 10ª Vara da Fazenda Pública de Porto Alegre, firmaram um acordo para custear e executar as “obras de infraestrutura de contrapartida do Complexo Arena do Grêmio”, tendo a Karagounis figurado no acordo como anuente. Esse acordo viabilizará a revogação da suspensão do Habite-se de cinco das sete torres do empreendimento Liberdade 1 da controlada Albízia, permitindo que a Companhia retome seu plano de negócios.

No entanto, o acordo não foi cumprido, levando o Ministério Público a promover uma execução no valor de R\$ 193.143. Após recurso das empresas envolvidas, ainda pendente de julgamento definitivo, foi concedida uma decisão liminar reduzindo temporariamente a execução para R\$ 44.039, atualizado monetariamente desde 01 de março de 2021.

Posteriormente, a Karagounis impugnou o cumprimento da sentença, solicitando efeito suspensivo. As impugnações apresentadas pela Karagounis Participações S/A e Albízia Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. foram acolhidas, reconhecendo-se a ilegitimidade passiva dessas empresas.

Em resposta, o Ministério Público interpôs um Agravo de Instrumento para reverter a decisão. Em 31 de janeiro de 2025, foi negado provimento ao referido recurso, mantendo-se a decisão que reconheceu a ilegitimidade passiva da Karagounis e da Albízia para responderem pela execução. Ato seguinte, o Ministério Público opôs embargos de declaração, os quais estão pendentes de julgamento.

A diretoria reafirma que a Companhia possui plenas condições de seguir com seus objetivos sem impactos significativos em suas operações.

1.2. Capital circulante líquido negativo

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia apresenta capital circulante negativo de R\$ 1.594 e R\$ 187.054 (Controladora e Consolidado). A diretoria atribui a atual condição financeira desfavorável, principalmente, à dívida junto ao Banco Bradesco. Nesse contexto, encontra-se em curso uma negociação com o referido banco para redução da dívida e repactuação dos prazos, que aguarda decisão judicial que revogará os efeitos da suspensão do Habite-se. Com a concretização da negociação haverá redução significativa do valor da dívida.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

1.3. Enfeito das enchentes ocorridas em maio de 2024

Em virtude desse acontecimento, muitos clientes perderam suas fontes de renda o que gerou aumento da inadimplência. No entanto, diante desse cenário, para mitigar seus impactos, a companhia revisou contratos individualmente, com intuito de manter os clientes e restabelecer os níveis de inadimplência anteriores ao evento climático.

Apesar desses desafios a Companhia mostrou resiliência e continua com suas atividades, inclusive, houve necessidade da atuação na reforma de alguns apartamentos.

2. Base de preparação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações contábeis individuais foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem os Pronunciamentos, Orientações e Interpretações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC). As demonstrações contábeis consolidadas foram preparadas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da diretoria da Companhia, alinhado àquele manifestado pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15).

Todas as informações relevantes estão sendo evidenciadas nestas demonstrações contábeis, que são utilizadas pela diretoria, para tomada de decisão.

2.2. Base de mensuração

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram preparadas com base no custo histórico, exceto pela valorização de certos ativos e passivos como instrumentos financeiros, os quais são mensurados pelo valor justo.

A diretoria da Companhia autorizou a conclusão e divulgação das presentes demonstrações contábeis individuais e consolidadas em 07 de abril de 2025, as quais consideraram os eventos subsequentes ocorridos até esta data, que pudessem ter efeito sobre estas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, quando requeridos.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

2.3. Moeda funcional e moeda de apresentação

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas são apresentadas em milhares de reais, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras apresentadas em Real foram arredondadas para milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

2.4. Uso da estimativa e julgamento

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na expectativa histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

Estimativas e premissas são revistas de maneira contínua. Revisões com relação às estimativas contábeis são reconhecidas no período em que elas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados.

As informações sobre incertezas quanto às premissas e estimativas que possuam um risco significativo de resultar em um ajuste material dentro do próximo exercício estão relacionadas, principalmente, aos seguintes aspectos: determinação de taxas de desconto a valor presente utilizadas na mensuração de certos ativos de curto e longo prazo, provisões para contingências fiscais, cíveis e trabalhistas e provisões para garantias (passivos eventuais) e custo orçado dos empreendimentos, as quais, apesar de refletirem o julgamento da melhor estimativa possível por parte da diretoria da Companhia, relacionadas à probabilidade de eventos futuros, podem eventualmente apresentar variações em relação aos dados e valores reais.

2.5. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2024

As novas normas IFRS somente serão aplicadas no Brasil após a emissão das respectivas normas em português pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis e aprovação pelo Conselho Federal de Contabilidade.

a) Alterações na norma IFRS 16/CPC 06 (R2) Arrendamento - Acrescentam exigências de mensuração subsequente para transações de venda e *leaseback*, que satisfazem as exigências da IFRS 15/CPC 47 para fins de contabilização como venda

Em 22 de setembro de 2022, o IASB emitiu emendas à IFRS 16 - que tratam da mensuração subsequente para transações de venda e *leaseback* (relocação).

Notas explicativas da diretoria às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Antes das emendas, a IFRS 16 não continha requisitos de mensuração específicos para passivos de arrendamento que podem conter pagamentos variáveis de arrendamento decorrentes de uma transação de venda e relocação. Ao aplicar os requisitos de mensuração subsequentes de passivos de arrendamento a uma transação de venda e *leaseback*, o vendedor-locatário deve determinar "pagamentos de arrendamento" ou "pagamentos de arrendamento revistos" de forma que o vendedor-locatário não reconheça qualquer valor do ganho ou perda relacionados ao direito de uso retido pelo vendedor-locatário.

b) Alterações na norma IAS 1/CPC 26 Apresentação das Demonstrações Contábeis

Segregação entre Passivo Circulante e Não Circulante - Esclarece quando considerar condições contratuais (Covenants) que possam afetar o direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, no mínimo, 12 meses após o período de relatório e inclui requisitos de divulgação para os passivos com Covenants classificados como não circulantes

c) Alterações na IAS 7/CPC 03 (R2) e IFRS 7/CPC 40 (R1)

As emendas exigem que as entidades forneçam certas divulgações específicas (qualitativas e quantitativas) relacionadas aos acordos de financiamento de fornecedores (reverse factoring, forfait ou risco sacado). As alterações também fornecem orientações sobre as características dos acordos de financiamento de fornecedores.

Estas alterações não tiveram efeitos nas demonstrações financeiras da Companhia.

2.6. Novas normas, revisões e interpretações emitidas que ainda não entraram em vigor em 31 de dezembro de 2024

Para as seguintes normas ou alterações a administração ainda não determinou se haverá impactos significativos nas demonstrações financeiras da Companhia, a saber:

a) Alterações na IAS 21/CPC 02 (R2) - exigem a divulgação de informações que permitam aos utilizadores das demonstrações contábeis compreender o impacto de uma moeda não ser cambiável - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2025;

b) IFRS 18 Apresentação e divulgação das demonstrações contábeis: A nova norma, que foi emitida pelo IASB em abril de 2024, substitui a IAS 1/CPC 26 R1 e resultará em grandes alterações às Normas Contábeis IFRS, incluindo a IAS 8 Base de Preparação de Demonstrações Financeiras (renomeada de Políticas Contábeis, Mudanças nas Estimativas Contábeis e Erros).

Notas explicativas da diretoria às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

A IFRS 18 introduz novos subtotais e três categorias para receitas e despesas (operacionais, de investimento e de financiamento) na estrutura da demonstração de resultados. Também requer que as empresas divulguem explicações sobre as medidas de desempenho definidas pela administração relacionadas à demonstração de resultados.

Atualmente, a Companhia está avaliando o impacto dessas novas normas e alterações contábeis e serão concluídos até a data de entrada em vigor da norma.

3. Políticas contábeis materiais

3.1. Base de consolidação

As demonstrações contábeis consolidadas que compreendem a Companhia e suas controladas, criadas para o propósito específico de desenvolvimento do empreendimento imobiliário através de SPEs, foram preparadas de acordo com os seguintes principais critérios: (i) eliminação dos saldos entre as sociedades objeto da consolidação; (ii) eliminação dos investimentos entre as sociedades consolidadas contra o respectivo patrimônio líquido da empresa investida; (iii) eliminação das receitas e despesas decorrentes de negócios entre as sociedades consolidadas; e (iv) eliminação do lucro nos estoques, quando aplicável, oriundo de vendas entre as sociedades consolidadas.

As demonstrações contábeis consolidadas abrangem as informações da Companhia e de suas controladas, nas quais são mantidas as seguintes participações acionárias, diretas e indiretas em 31 de dezembro de 2024 e de 2023:

<u>Controladas diretas</u>	<u>País</u>	<u>Participação no capital social (%)</u>
Albícia Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. ("Albícia)	Brasil	99,99%
Okami Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. ("Okami)	Brasil	99,99%
Acauã Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. ("Acauã")	Brasil	99,90%

3.2. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem saldos de caixa e saldos positivos em contas bancárias que possuem liquidez imediata, e estão apresentados ao seu valor de mercado, que equivale ao seu valor contábil das datas dos balanços e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado. Portanto, um investimento normalmente qualifica-se como equivalente de caixa somente quando tem vencimento de curto prazo, por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da aquisição.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

3.3. Instrumentos financeiros

Ativos financeiros

Classificação

A Companhia classifica seus ativos financeiros em: i) custo amortizado e ii) valor justo por meio do resultado. Essas classificações são baseadas no modelo de negócio adotado para gestão de ativos e nas características dos fluxos de caixa contratuais.

Custo amortizado

São reconhecidos a custo amortizado os ativos financeiros mantidos em modelo de negócio cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais. Esses fluxos são recebidos em datas específicas e constituem exclusivamente pagamento de principal e juros. São exemplos de ativos classificados nesta categoria: Contas a receber.

Valor justo por meio do Resultado

São reconhecidos pelo valor justo por meio do resultado os ativos que não se enquadram nos modelos de negócios para quais seria possível a classificação ao custo amortizado ou ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes. São exemplos de ativos classificados nesta categoria: Equivalentes de caixa e Aplicações financeiras.

Mensuração inicial

No reconhecimento inicial, a Companhia mensura seus ativos e passivos financeiros ao valor justo, considerando os custos de transação atribuíveis à aquisição ou emissão do ativo financeiro ou passivo financeiro. Para o Contas a receber de clientes a mensuração inicial se dá pelo preço da transação.

Mensuração subsequente

Observando a classificação dos ativos a mensuração subsequente será:

Custo amortizado

Esses ativos são contabilizados utilizando o método da taxa de juros efetiva subtraindo-se o valor referente a perda de crédito esperada.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Valor justo por meio do resultado

Os ativos classificados dentro desse modelo de negócio são contabilizados por meio do reconhecimento do ganho e perda no resultado do exercício.

Redução ao valor recuperável

A Companhia reconhece para seus ativos classificados ao custo amortizado uma provisão referente a perda de crédito esperada. Essa avaliação é realizada prospectivamente e está baseada em dados históricos e modelos construídos para esse fim. Além disso, mensalmente são avaliadas as variações do risco de crédito dos ativos financeiros e essa avaliação está intimamente relacionada ao risco de default que a Companhia está sujeita e o montante que será utilizado como base para reconhecimento das perdas, ou seja, caso não haja aumento significativo do risco de crédito, deverá ser reconhecida a perda de crédito para o saldo, em aberto, para os próximos 12 meses e caso for identificado que houve aumento significativo do risco de crédito a perda é reconhecida tomando por base o montante total, em aberto, para o período total da vida do instrumento financeiro.

Passivos financeiros

Classificação

Os passivos financeiros da Empresa são classificados como custo amortizado, representado por fornecedores, empréstimos e financiamentos.

Reconhecimento inicial

Os passivos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo, acrescidos do custo da transação (no caso de empréstimos, financiamentos e fornecedores).

Mensuração subsequente

Observando a classificação dos passivos a mensuração subsequente será:

Custo amortizado

Os passivos classificados como custo amortizado são contabilizados utilizando o método da taxa de juros efetivos, onde ganhos e perdas são reconhecidos no resultado no momento da baixa dos passivos e no reconhecimento da amortização.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

O resumo da nova classificação dos ativos e passivos financeiros está conforme segue:

<u>Ativo/passivo financeiro</u>	<u>Classificação anterior</u>	<u>Classificação atual</u>
Caixa e equivalente de caixa	Empréstimos e recebíveis	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber	Empréstimos e recebíveis	Custo amortizado
Empréstimos e financiamentos	Empréstimos e recebíveis	Custo amortizado
fornecedores e contas a pagar	Outros passivos financeiros	Custo amortizado

3.4. Contas a receber de clientes

Os créditos a receber de clientes apresentados como contas a receber são provenientes das vendas de unidades imobiliárias, sendo o valor do saldo devedor dos contratos atualizado monetariamente em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste e descontado a valor presente.

A provisão para créditos de liquidação duvidosa, quando necessária, é constituída em montante considerado suficiente pela Administração, considerando os riscos envolvidos para cobrir as perdas prováveis na realização dos créditos. Pelo fato do saldo das contas a receber de unidades imobiliárias estarem garantidos por seus correspondentes imóveis vendidos (garantia real), a Administração entende que não há necessidade de constituição de provisão para devedores duvidosos.

Para os créditos decorrentes de contratos de venda de unidades não concluídas (em construção) são aplicados os critérios de apuração do resultado de incorporação descritos na nota nº 3.12 "Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis e outros". Os montantes referentes à atualização monetária dos valores a receber são registrados no resultado do exercício, na rubrica "Receita de venda de imóveis" até a entrega das chaves e como "Receitas financeiras" (juros ativos) após a entrega das chaves.

3.5. Estoques

Incluem os imóveis em construção e unidades concluídas e não vendidas valorizados pelo custo incorrido durante a fase de construção do empreendimento e terrenos. Os saldos em aberto nas datas de encerramento dos exercícios não excedem os respectivos valores líquidos de realização.

A classificação de terrenos entre circulante e não circulante é realizada pela Administração com base na expectativa de prazo do lançamento dos empreendimentos imobiliários. A Administração revisa periodicamente as estimativas de lançamentos.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Os juros dos empréstimos e financiamentos diretamente ligados aos empreendimentos imobiliários são capitalizados como custo dos imóveis a comercializar quando as atividades necessárias para preparar o imóvel para comercialização e/ou construção estão em progresso. Finalizada a construção os encargos são apropriados ao resultado como despesa financeira. Os juros capitalizados são apropriados ao resultado observando o mesmo critério adotado para reconhecimento dos custos das unidades vendidas.

3.6. Imobilizado

O imobilizado é mensurado pelo seu custo histórico deduzido da depreciação acumulada.

3.7. Avaliação do valor recuperável dos ativos

No final de cada exercício, a Companhia revisa o valor contábil de seus ativos tangíveis e intangíveis de vida útil definida para determinar se há alguma indicação de que tais ativos sofreram alguma perda por redução ao valor recuperável. Se houver tal indicação, o montante recuperável do ativo é estimado com a finalidade de mensurar o montante dessa perda, se houver. Quando não for possível estimar o montante recuperável de um ativo individualmente, a Companhia calcula o montante recuperável da unidade geradora de caixa à qual pertence o ativo.

Quando uma base de alocação razoável e consistente pode ser identificada, os ativos corporativos também são alocados às unidades geradoras de caixa individuais ou ao menor grupo de unidades geradoras de caixa para o qual uma base de alocação razoável e consistente possa ser identificada.

O montante recuperável é o maior valor entre o valor justo menos os custos na venda e o valor em uso. Na avaliação do valor em uso, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados ao valor presente por uma taxa de desconto, antes dos impostos, que reflita uma avaliação atual de mercado do valor da moeda no tempo e dos riscos específicos do ativo para o qual a estimativa de fluxos de caixa futuros não foi ajustada.

Se o montante recuperável de um ativo (ou unidade geradora de caixa) for menor que seu valor contábil, o valor contábil do ativo (ou unidade geradora de caixa) é reduzido ao seu valor recuperável. A perda por redução ao valor recuperável é reconhecida imediatamente no resultado do exercício.

Quando a perda por redução ao valor recuperável é revertida subsequentemente, ocorre o aumento do valor contábil do ativo (ou unidade geradora de caixa) para a estimativa revisada de seu valor recuperável, desde que não exceda o valor contábil que teria sido determinado caso nenhuma perda por redução ao valor recuperável tivesse sido reconhecida para o ativo (ou unidade geradora de caixa) em exercícios anteriores. A reversão da perda por redução ao valor recuperável é reconhecida imediatamente no resultado

3.8. Empréstimos e financiamentos

Empréstimos e financiamentos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo, no momento do recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação nos casos aplicáveis. Em seguida, passam a ser mensurados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos, juros e variações monetárias conforme previsto contratualmente, incorridos até as datas dos balanços.

3.9. Custo dos empréstimos

Os encargos financeiros dos empréstimos e financiamentos vinculados à execução de empreendimentos são capitalizados como custo dos imóveis em construção para posterior apropriação ao resultado, de acordo com o percentual de venda de cada empreendimento. Os encargos são apropriados diretamente ao resultado após finalizada a construção.

3.10. Provisões

(i) Provisões para garantia

As provisões para o custo esperado com a manutenção de imóveis são reconhecidas ao resultado no mesmo critério de apropriação da receita de incorporação imobiliária, descrita no item "I" a seguir, a partir da data da venda das respectivas unidades imobiliárias, com base na melhor estimativa da Administração em relação aos gastos necessários para liquidar a obrigação da Companhia.

(ii) Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

As provisões para ações judiciais 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 valor possa ser estimado com segurança. As provisões são quantificadas ao valor presente do desembolso esperado para liquidar a obrigação, usando-se a taxa adequada de desconto de acordo com os riscos relacionados ao passivo.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

(iii) Provisões para distratos

As provisões para distratos, quando aplicáveis, são reconhecidas com o objetivo de refletir as circunstâncias dos pedidos de distrato já conhecidos, mas ainda não formalizados, em decorrência de atrasos no pagamento de parcelas, condições locais desfavoráveis, entre outros, ou que potencialmente poderão vir ser consumados.

3.11. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis e outros

As receitas e os custos das vendas de imóveis obedecem aos procedimentos estabelecidos pelo Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15).

CPC 47 (IFRS 15) Receita de Contrato com Cliente:

A Companhia adotou o CPC 47 (IFRS 15) a partir de 1º de janeiro de 2019, essa nova orientação junto com as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, 12 de dezembro de 2018, que estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação para determinados tipos de operações decorrente dos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída. O CPC 47 introduziu uma estrutura abrangente para determinar se e quando uma receita é reconhecida e por quanto a receita é mensurada, substituindo as normas vigentes para o reconhecimento de receitas, incluindo o CPC 30 (IAS 18) Receitas, CPC 17 (IAS 11) Contratos de Construção e as correspondentes interpretações.

De acordo com a nova norma, a receita deve ser mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo que apresenta cinco etapas:

- 1) identificação do contrato;
- 2) identificação das obrigações de desempenho;
- 3) determinação do preço da transação;
- 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho;
- 5) reconhecimento da receita.

A Administração da Companhia analisou as suas operações com base no modelo acima e não identificou impactos significativos.

A transferência de controle na venda de unidades imobiliárias segue o entendimento da Administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e são registrados da seguinte forma:

Notas explicativas da diretoria às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

- Vendas de imóveis concluídos - as receitas de vendas e os custos incorridos são apropriados no resultado no momento da assinatura do título translativo (instrumento público ou particular de compra e venda), independentemente do recebimento do valor contratado, visto que o contrato atende a todas as obrigações de performance do CPC 47;
- Vendas de imóveis em construção - as receitas de vendas e os custos dos imóveis vendidos são apropriados no resultado, como segue:
 - (i) as receitas de vendas são apropriadas ao resultado 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;
 - (ii) as receitas de vendas apuradas conforme o item (i), incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos;
 - (iii) os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações são apropriados ao resultado utilizando-se o método do percentual de vendas de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão da fração ideal das unidades vendidas dos respectivos empreendimentos.
- As receitas de vendas e o contas a receber de clientes são ajustadas a valor presente.

Os distratos das vendas contemplam as reversões das receitas e custos apropriados, devolução do valor recebido corrigido, excluindo-se a multa contratual para reembolso de despesas incorridas. As unidades voltam para o estoque ao custo e são colocadas para venda ao valor de mercado.

3.12. Tributação

O imposto de renda e a contribuição social correntes são apurados dentro dos critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente.

Corrente

A Companhia e suas controladas são optantes pelo lucro presumido. Qualificam-se para o regime de lucro presumido as sociedades cuja receita bruta total, no ano-calendário anterior, tenha sido igual ou inferior a R\$ 78.000.

No regime de lucro presumido, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas de venda de imóveis e 32% sobre as receitas de prestação de serviços para ambos os tributos.

KARAGOUNIS PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Em 28 de outubro de 2015, a Controlada Albízia adotou o Regime Especial de Tributação (RET), instituído pela Lei nº 10.931/2004, e passou a ser tributada à alíquota máxima de 4%, compreendendo 1,92% de imposto de renda e contribuição social e 2,08% de PIS e COFINS.

A legislação prevê que incorporações possam se submeter ao regime de afetação, por meio da qual os terrenos e as acessões objeto de incorporação imobiliária, assim como os demais bens e direitos vinculados serão apartados do patrimônio do incorporador, constituindo-se como patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

Tributos sobre vendas

As receitas de vendas estão sujeitas aos seguintes impostos e contribuições, pelas alíquotas básicas:

	Lucro presumido	RET
COFINS - Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social	3,00%	1,71%
PIS - Programa de Integração Social	0,65%	0,37%

Esses encargos são apresentados como deduções de vendas na demonstração do resultado.

Diferido

O imposto de renda, a contribuição social sobre o lucro, o PIS e a COFINS diferidos são decorrentes da diferença entre os critérios societário (competência) e fiscal (caixa). Os saldos de imposto de renda e contribuição social sobre os lucros diferidos incluem os efeitos dos impostos sobre as diferenças temporárias, reconhecidos com base no histórico de realização.

3.13. Demonstrações dos fluxos de caixa

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão sendo apresentadas de acordo com o pronunciamento CPC 03 (R2) - Demonstração dos fluxos de caixa (IAS 7).

KARAGOUNIS PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Caixa e bancos	1	1	13	325
Aplicações financeiras liquidez imediata	4	12	237	676
Total	5	13	250	1.001

As aplicações financeiras são representadas por cotas do Fundo de Investimento Caixa Corporativo RF Longo Prazo, cuja política de investimento permite a aplicação de seus recursos em títulos públicos federais, indexados a taxas prefixadas, pós - fixadas (SELIC/CDI) e/ou índices de preços indexado. O fundo garante liquidez imediata às solicitações de resgate de suas cotas.

5. Contas a receber de clientes

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Clientes por incorporação de imóveis		
Unidades concluídas	68.943	56.192
Total	68.943	56.192
Circulante	7.007	3.857
Não circulante	61.936	52.335

Os valores relativos a contas a receber de imóveis com obras concluídas são garantidos pelos próprios imóveis negociados. De acordo com as cláusulas contratuais, estes recebíveis são atualizados pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IPCA), mais juros de 8% ao ano.

Contas a receber por idade de vencimento:

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Títulos a vencer	67.928	55.792
Títulos vencidos até 30 dias	185	107
Títulos vencidos de 31 a 60 dias	78	69
Títulos vencidos de 61 a 90 dias	124	84
Títulos vencidos de 91 a 180 dias	69	51
Títulos vencidos a mais de 181 dias	559	89
Total	68.943	56.192

KARAGOUNIS PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Os valores a vencer derivam do saldo dos contratos de unidades vendidas. Esses vencimentos serão liquidados após a reversão da suspensão judicial dos efeitos do Habite-se concedido em 2017.

A revogação da suspensão do Habite-se será alcançada através da celebração de um acordo judicial, conforme mencionado na nota explicativa nº 1, com a Prefeitura de Porto Alegre e o Ministério Público do Rio Grande do Sul

Provisão para créditos de liquidação duvidosa e baixa de contas a receber

A diretoria considera desnecessária a constituição de provisão, pois no caso dos recebíveis de incorporação imobiliária, a Companhia possui instrumentos de garantia que permitem a retomada dos imóveis, no caso de inadimplência de clientes.

Em maio de 2024, a Região Metropolitana de Porto Alegre foi atingida por uma enchente que impactou significativamente a economia local. Durante aproximadamente 30 dias, grandes áreas da cidade permaneceram alagadas, resultando em isolamento e inacessibilidade, incluindo o bairro Humaitá, onde está localizado o Condomínio Liberdade 1.

Nesse contexto, muitos clientes tiveram suas fontes de renda interrompidas, o que levou a um aumento expressivo da inadimplência. Diante desse cenário, a companhia adotou uma abordagem individualizada para cada caso, buscando a revisão dos contratos com o objetivo de preservar a relação com os clientes e mitigar os impactos financeiros. As ações implementadas visaram restabelecer os níveis de inadimplência aos patamares anteriores ao evento climático.

6. Estoques

São representados substancialmente pelo custo de formação de imóveis a serem vendidos (concluídos e em construção) e terrenos, assim distribuídos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Imóveis concluídos	-	-	50.879	61.653
Terrenos em estoque	115.863	115.863	159.481	159.481
Gastos com pré-incorporação	7.831	7.831	20.067	20.067
Encargos financeiros capitalizados (i)	-	-	8.868	10.668
Provisão para perda de estoque (ii)	-	(11.163)	(7.976)	(20.220)
Total	<u>123.694</u>	<u>112.531</u>	<u>231.319</u>	<u>231.649</u>
Circulante	-	-	51.772	63.264
Não circulante	123.694	112.531	179.547	168.385

KARAGOUNIS PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

- (i) Conforme apresentado na nota explicativa nº 08.
- (ii) Em 2024, devido à valorização dos imóveis concluídos, foi revertido o montante de R\$1.081 do valor provisionado para perda do estoque de unidades concluídas, assim como a reversão de R\$11.163 da provisão para desvalorização do estoque de terrenos, com base no laudo de avaliação emitido por empresa especializada.

KARAGOUNIS PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

7. Investimentos

As controladas têm propósitos específicos de realização de incorporações e comercialização de empreendimentos imobiliários. A relação a seguir apresenta as participações nas subsidiárias consolidadas, como segue:

	Informações financeiras de controladas em 31/12/2024			31/12/2023		Movimentação	31/12/2024			
	Participação	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Investimentos	Adiantamento para futuro aumento de capital		Total	Equivalência patrimonial	Investimentos	Adiantamento para futuro aumento de capital
Albizia	99,99%	(156.292)	(32.980)	(223.868)	100.953	(122.915)	(32.977)	(256.845)	100.284	(156.561)
Acauã	99,99%	57.024	(793)	29.636	27.695	57.331	(793)	28.844	28.125	56.969
Okami	99,99%	194	(15)	87	872	959	(15)	72	122	194
Total		<u>(99.074)</u>	<u>(33.788)</u>	<u>(194.145)</u>	<u>129.520</u>	<u>(64.625)</u>	<u>(33.785)</u>	<u>(227.929)</u>	<u>128.531</u>	<u>(99.398)</u>

KARAGOUNIS PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

8. Empréstimos e financiamentos

	Encargos Financeiros	Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023
Apoio à produção (a)	9,4% aa + TR	234.957	197.659
Total		<u>234.957</u>	<u>197.659</u>

(a) Referem-se a linhas de financiamento obtidas junto ao Sistema Financeiro de Habitação, nas quais os recursos são liberados ao longo do período da construção do empreendimento imobiliário. Para garantir tais linhas de crédito, o terreno do empreendimento foi hipotecado e penhorados os direitos creditórios.

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Saldo anterior	197.659	166.328
Provisão de juros	37.298	34.471
Amortizações	-	(3.140)
Saldo final	<u>234.957</u>	<u>197.659</u>

"Covenants" contratuais

Os contratos de empréstimos possuem cláusulas restritivas referentes à manutenção de outros compromissos. Devido ao processo de Recuperação Judicial da OASE citado na nota explicativa nº 1, a Companhia reclassificou os saldos dos contratos para o passivo circulante.

Custos de empréstimos

As despesas financeiras de empréstimos, financiamentos são capitalizadas e lançadas ao custo dos imóveis em construção.

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Saldo inicial	10.668	14.146
Encargos apropriados ao resultado no exercício (a)	(1.870)	(3.856)
Estorno de encargos apropriados (distratos)	70	378
Saldo final	<u>8.868</u>	<u>10.668</u>

KARAGOUNIS PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

- (a) Refere-se ao efeito da capitalização dos encargos financeiros relacionados a empréstimos de apoio à produção, os quais são diretamente atribuíveis à construção do ativo qualificável. Após a conclusão das obras, os encargos foram reconhecidos diretamente no resultado do exercício.

Os encargos financeiros capitalizados são apropriados ao resultado de acordo com o percentual de vendas de cada empreendimento.

9. Provisões para passivos eventuais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Provisão para garantias (a)	-	-	840	838
Provisão para riscos trabalhistas e cíveis (b)	685	105	26.320	28.411
Total	<u>685</u>	<u>105</u>	<u>27.160</u>	<u>29.249</u>
Circulante	-	-	840	838
Não circulante	685	105	26.320	28.411

(a) Provisão para garantia

Os custos com garantias para o período pós-obra fazem parte do custo dos imóveis vendidos.

(b) Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários

A diretoria, com base em informações de seus assessores jurídicos, reverteu provisão no montante de R\$ 2.091 (em 2023, constituiu a provisão de R\$ 15.366), valores considerados suficientes para cobrir as perdas estimadas com as ações em curso.

Trabalhistas

Os principais processos de natureza trabalhista contra a Companhia e suas controladas são movidos por ex-funcionários de terceiros (responsabilidade subsidiária), cujos objetos importam, em sua maioria, em pedidos de reintegração, verbas rescisórias, horas extraordinárias, dentre outros.

Cíveis

Os principais processos de natureza cível contra a Companhia e suas controladas são movidos por clientes decorrentes de atrasos de obras e cobranças financeiras.

KARAGOUNIS PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Demandas judiciais com prognóstico de perda possível

Adicionalmente, a Companhia e suas controladas têm conhecimento, em 31 de dezembro de 2024, de outros processos de riscos cíveis, trabalhistas e tributários. Com base na avaliação dos consultores jurídicos, a Companhia e suas controladas estimam um prognóstico de perda possível no valor de R\$ 5.383 (R\$ 9.176 em 31 de dezembro de 2023), baseado na média histórica de acompanhamento dos processos ajustado a estimativas atuais.

A diretoria da Companhia e suas controladas entendem não ser necessária a constituição de provisão para eventuais perdas.

10. Tributos diferidos

Os tributos diferidos são registrados para refletir contabilmente os efeitos das diferenças temporárias entre a base fiscal e societária.

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
IRPJ	845	688
CSLL	443	360
PIS	248	202
COFINS	1.146	934
Total	2.682	2.184

Conforme orientação constante nas OCPCs 01 (R1) e 04, e em conformidade com a Resolução no 1.266/09 do Conselho Federal de Contabilidade (CFC), a base societária para apuração dos impostos é obtida através do regime de competência para apropriação do lucro imobiliário, o qual é apurado mediante o percentual de evolução de execução de obra. Já a base fiscal, conforme prevê a Instrução Normativa SRF nº 84/79, é obtida pelo regime de caixa.

11. Patrimônio líquido

Capital social

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, o capital social subscrito e integralizado é de R\$ 297.500 representado por 718 ações ordinárias e 2 ações preferenciais, detido pelos seguintes acionistas:

Acionistas	Quantidade de ações	Participação no capital
OAS Empreendimentos S.A.	144	20%
FII Caixa Desenvolvimento Imobiliário	576	80%

KARAGOUNIS PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Destinação dos lucros

O estatuto social da Companhia prevê a seguinte destinação dos lucros apurados no final de cada exercício, após deduzidas as participações no resultado: (a) 5% para a reserva legal, que não excederá 20% do capital social; (b) formação de reservas para contingências, caso haja necessidade; (c) constituição de reservas de lucros a realizar, se for o caso, na forma prevista pela legislação; (d) pagamento de dividendos anuais obrigatórios de, no mínimo, 25% sobre o lucro líquido do exercício, ajustado na forma da lei de acordo com as deduções previstas "a", "b", "c" anteriores; e (e) a Assembleia Geral resolverá sobre o destino do saldo remanescente do lucro líquido do exercício.

A companhia não auferiu lucro nos exercícios de 2024 e de 2023.

12. Partes relacionadas

As transações com partes relacionadas decorrem de atividades vinculadas ao exercício regular dos negócios da Companhia.

12.1 Transações comerciais com partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Ativo				
Acauã (a)	176	-	-	-
Okami (a)	21	-	-	-
	<u>197</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Passivo				
Albízia (a)	686	-	-	-
OASE (b)	-	-	3.582	3.587
OASE (c)	-	-	-	260
	<u>686</u>	<u>-</u>	<u>3.582</u>	<u>3.847</u>

- (a) Refere-se a conta corrente entre a Karagounis e suas controladas;
- (b) Valores relativos a saldo de mútuo com OAS Empreendimentos S.A.;
- (c) Valores referentes a custo com prestação de serviço de gestão financeira e gestão da construção faturados de acordo com os boletins de medição. As condições que rege a respectiva prestação de serviço são compatíveis com as práticas de mercado.

KARAGOUNIS PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

12.2 Remuneração do pessoal-chave da administração

A remuneração anual do pessoal-chave da Administração, representado pela Diretoria Executiva, foi fixada em até R\$ 1.060, conforme registrado em Ata de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de 19 de setembro de 2024.

13. Resultado bruto

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Incorporação imobiliária	18.356	33.645
Receita de serviço	119	-
(-) Devoluções e cancelamentos	(901)	(3.605)
Impostos incidentes sobre as vendas	(408)	97
	<u>17.166</u>	<u>30.137</u>
Custos de imóveis vendidos	(13.433)	(30.106)
(-) Custos distratados	805	2.304
	<u>4.538</u>	<u>2.335</u>

14. Comerciais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Despesas com vendas (a)	(1.032)	-	(2.377)	(1.646)
Propaganda e publicidade	-	-	-	(57)
	<u>(1.032)</u>	<u>-</u>	<u>(2.377)</u>	<u>(1.703)</u>

(a) Refere-se ao reconhecimento da depreciação sobre o stand de vendas e despesas com marketing e publicidade dos imóveis do empreendimento Liberdade 1.

15. Gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Pessoal	(1.577)	(1.696)	(3.902)	(4.037)
Utilidades e serviços	(43)	(67)	(215)	(276)
Serviços de terceiros	(459)	(256)	(1.470)	(1.417)
Viagens e representações	(1)	-	(2)	-
Processos e sucumbências	-	(118)	(745)	(3.801)
Outros	(10)	(30)	(112)	-
	<u>(2.090)</u>	<u>(2.167)</u>	<u>(6.446)</u>	<u>(9.531)</u>

KARAGOUNIS PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

16. Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Provisão para riscos trabalhistas e cíveis (i)	(580)	-	(2.649)	(15.366)
Reversão para perda no estoque (ii)	11.163	-	12.244	23.776
Reversão para contingências	-	-	4.738	-
Outras provisões	-	-	(508)	-
(Despesas) / Receitas diversas	-	-	193	348
	<u>10.583</u>	<u>-</u>	<u>14.018</u>	<u>8.758</u>

(i) Conforme nota nº 09.

(ii) Conforme nota nº 06.

17. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receitas financeiras				
Rendimentos de aplicações financeiras	-	-	26	68
Encargos moratórios recebidos	3	-	1.740	2.192
	<u>3</u>	<u>-</u>	<u>1.766</u>	<u>2.260</u>
Despesas financeiras				
Encargos da dívida (i)	-	-	(37.298)	(34.471)
Descontos concedidos	(9)	(6)	(60)	(216)
Despesas bancárias	(5)	(1)	(17)	(88)
Variação monetária passiva	-	-	(40)	(51)
Outros	(38)	(62)	(37)	(54)
	<u>(52)</u>	<u>(69)</u>	<u>(37.452)</u>	<u>(34.880)</u>
	<u>(49)</u>	<u>(69)</u>	<u>(35.686)</u>	<u>(32.620)</u>

(i) Refere-se ao efeito dos encargos financeiros relacionados a empréstimos de apoio à produção, os quais foram reconhecidos diretamente ao resultado devido ao término das obras, conforme mencionado na nota explicativa nº 3.9.

18. Fatores de riscos financeiros

No curso normal de suas operações, a Companhia e suas controladas estão expostas a riscos de mercado, tais como taxas de juros. Esses riscos são monitorados pela Administração utilizando-se de instrumentos de gestão e políticas internas. A Companhia não possuía instrumentos financeiros derivativos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

KARAGOUNIS PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Gestão de risco de capital

A Companhia não está sujeita a nenhum requerimento externo sobre o capital.

A Administração da Companhia revisa semestralmente a sua estrutura de capital. Como parte dessa revisão, o Comitê considera o custo de capital e os riscos associados a cada classe de capital.

Políticas contábeis materiais

Os detalhes a respeito das políticas contábeis materiais e métodos adotados, inclusive o critério para reconhecimento, a base para mensuração e a base na qual as receitas e despesas são reconhecidas no resultado em relação a cada classe de ativos, passivos e instrumentos financeiros, estão apresentados na nota explicativa nº 3 às demonstrações contábeis.

Gerenciamento do risco financeiro

Os principais riscos de mercado aos quais a Companhia está exposta na condução das suas atividades são:

Risco de crédito

O risco de crédito refere-se ao risco de uma contraparte não cumprir com suas obrigações contratuais, levando a Companhia a incorrer em perdas financeiras.

Para minimizar o risco de crédito, a Companhia possui uma política rigorosa de análise de crédito no ato da venda, realizando uma minuciosa análise da capacidade de pagamento do cliente, baseada nos requerimentos de aprovação das instituições financeiras. São realizadas também consultas a instituições de proteção ao crédito.

Para reduzir esse tipo de risco, a Companhia possui garantias reais que permitem a rescisão do contrato no caso de imóveis em construção ou a retomada dos imóveis no caso de empreendimentos concluídos.

Gerenciamento do risco de liquidez

A Companhia gerencia o risco de liquidez mantendo adequadas reservas, linhas de crédito bancárias e linhas de crédito para captação de empréstimos que julgue adequados, através do monitoramento contínuo dos fluxos de caixa previstos e reais, e pela combinação dos perfis de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Risco de taxa de juros

Este risco decorre da possibilidade de a Companhia vir a incorrer em perdas por conta das flutuações nas taxas de juros.

Os impactos relacionados no resultado com a variação das taxas de juros foram considerados imateriais para mensuração.

Gestão do capital social

O objetivo da gestão do capital social da Companhia é assegurar que se mantenha uma classificação de crédito forte perante as instituições e uma relação de capital ótima, a fim de suportar os negócios da Companhia e maximizar o valor aos acionistas.

A Companhia controla sua estrutura de capital fazendo ajuste e adequação às condições econômicas atuais. Para manter ajustada esta estrutura, a Companhia pode efetuar pagamento de dividendos, retorno de capital aos quotistas, captação de novos empréstimos, emitir debentures, entre outros.

Não houve alterações quanto aos objetivos, políticas ou processos durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

19. Seguros

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não existiam obras em andamento com coberturas de seguros.

20. Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes até a emissão dessas demonstrações contábeis.