

---

## POTI JUNIOR'S S/A

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
em 31 de dezembro de 2024 com relatório dos  
auditores independentes

# POTI JUNIOR'S S/A

## Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

### Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas.. 1

#### **Demonstrações financeiras auditadas individuais e consolidadas auditadas**

Balancos patrimoniais.....	3
Demonstrações dos resultados .....	4
Demonstrações dos resultados abrangentes.....	5
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido .....	6
Demonstrações dos fluxos de caixa .....	7
Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas .....	8

## Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos  
Acionistas e Administradores da  
**POTI JUNIOR'S S/A**  
Itapema – SC

### Abstenção de opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da **POTI JUNIOR'S S/A** (“**Companhia**” ou “**Poti**”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, 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 o resumo das principais políticas contábeis.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da **POTI JUNIOR'S S/A** pois, devido à relevância do assunto descrito na seção a seguir intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa conclusão de auditoria sobre essas demonstrações contábeis.

### Base para abstenção de opinião

#### Controles internos com fraquezas significativas

A Companhia apresenta fraquezas relevantes nos controles internos relacionados ao processo de elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, gerando uma razoável possibilidade de que erros materiais nas referidas demonstrações financeiras não tenham sido prevenidos ou detectados tempestivamente. Tais deficiências incluem a ausência de controles adequados que garantam a integridade e a correta apresentação das informações apresentadas como um todo, análise do mapa de consolidação de suas controladas nas respectivas demonstrações contábeis, principalmente no que tange a apresentação e mensuração de ativos e passivos circulantes e não circulantes. Consequentemente, não nos foi possível, nas circunstâncias, concluir sobre a existência de outros ativos e passivos não escriturados contabilmente, bem como se estão livres de distorções relevantes nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da POTI JUNIOR'S S/A em 31 de dezembro de 2024.

### Responsabilidade da Administração e da governança sobre as demonstrações financeiras

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

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

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

### Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

Como parte 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 financeiras, 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 Empresa.
- 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 Empresa. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras 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 Empresa a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Blumenau (SC), 04 de março de 2025

**TATICCA Auditores e Consultores Ltda.**  
CRC SC-000292/F-9

**Fernando Machado dos Santos**  
Contador CRC/SC 43.302-O

# POTI JUNIOR'S S/A

Balancos patrimoniais

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
<b>Ativo</b>					
<b>Circulante</b>					
Caixas e equivalentes de caixa	4	1.023	3.218	6.823	4.988
Contas a receber	5	44.733	33.448	159.862	98.595
Imóveis a comercializar	6	92.064	75.481	209.803	157.167
Despesas antecipadas		4.857	10.870	5.728	10.925
Partes relacionadas	7	34.770	26.800	32.722	16.326
Outros ativos circulantes		-	10	2.005	15
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>177.447</b>	<b>149.827</b>	<b>416.943</b>	<b>288.016</b>
<b>Não circulante</b>					
Investimentos	8	108.694	47.109	27.253	103
Imobilizado		1.128	1.613	1.563	1.742
Outros ativos não circulantes		1.150	197	1.150	934
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>110.972</b>	<b>48.919</b>	<b>29.966</b>	<b>2.779</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>288.419</b>	<b>198.746</b>	<b>446.909</b>	<b>290.795</b>
<b>Passivo</b>					
<b>Circulante</b>					
Fornecedores		23.188	12.119	42.022	23.821
Empréstimos e financiamentos	9	6.615	11.856	12.040	18.533
Obrigações sociais e trabalhistas		674	637	679	681
Obrigações tributárias	10	4.319	3.925	7.958	7.189
Partes relacionadas	7	119.494	47.281	65.962	260
Parcelamentos		2.452	2.133	5.138	3.454
Outras obrigações	11	602	-	2.378	-
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>157.344</b>	<b>77.951</b>	<b>136.177</b>	<b>53.938</b>
<b>Não circulante</b>					
Empréstimos e financiamentos	9	30.996	35.026	32.254	35.516
Obrigações tributárias	10	2.721	1.731	5.805	2.638
Parcelamentos		7.942	3.034	15.920	6.970
Receitas diferidas		51.266	45.915	232.773	168.651
Outras obrigações	11	14.170	12.007	-	-
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>107.095</b>	<b>97.713</b>	<b>286.752</b>	<b>213.775</b>
<b>Patrimônio líquido</b>					
Capital social	12	15.000	15.000	15.000	15.000
Reserva de capital		3.895	3.895	3.895	3.895
Lucros (prejuízos) acumulados		5.085	4.187	5.085	4.187
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>23.980</b>	<b>23.082</b>	<b>23.980</b>	<b>23.082</b>
<b>Total do passivo e do patrimônio líquido</b>		<b>288.419</b>	<b>198.746</b>	<b>446.909</b>	<b>290.795</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

## POTI JUNIOR'S S/A

Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
Receita líquida na venda de imóveis	13	30.154	59.508	127.638	104.345
Custo dos imóveis vendidos	14	(32.406)	(35.961)	(88.390)	(72.830)
<b>Lucro bruto</b>		<b>(2.252)</b>	23.547	<b>39.248</b>	31.515
Despesas comerciais	14	(5.719)	(8.090)	(8.245)	(9.772)
Despesas gerais e administrativas	14	(9.936)	(6.399)	(11.553)	(6.785)
Outras receitas (despesas) operacionais		-	7	2.341	(4)
Resultado de equivalência patrimonial	8	35.435	2.986	-	-
<b>Lucro (prejuízo) antes do resultado financeiro</b>		<b>17.528</b>	12.051	<b>21.791</b>	14.954
Receitas financeiras	15	2	254	3	254
Despesas financeiras	15	(7.043)	(7.800)	(8.821)	(9.642)
<b>Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social</b>		<b>10.487</b>	4.505	<b>12.973</b>	5.566
Imposto de renda e contribuição social corrente		(940)	(1.408)	(3.426)	(2.469)
<b>Lucro (prejuízo) líquido do exercício</b>		<b>9.547</b>	3.097	<b>9.547</b>	3.097

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

## POTI JUNIOR'S S/A

Demonstrações dos resultados abrangentes

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	9.547	3.097	9.547	3.097
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
<b>Total do resultado abrangente do exercício</b>	<b>9.547</b>	<b>3.097</b>	<b>9.547</b>	<b>3.097</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

## POTI JUNIOR'S S/A

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findo em 31 de dezembro de 2024

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

	Consolidado				Total
	Capital social	Capital social a integralizar	Reserva de capital	Lucros (prejuízos) acumulados	
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022 (não revisado)</b>	5.000	(4.700)	-	23.595	23.895
Lucro (prejuízo) do exercício	-	-	-	3.097	3.097
Outras reservas	-	-	-	1.090	1.090
Reserva legal	-	-	100	(100)	-
Reserva de lucros	-	-	2.500	(2.500)	-
Reserva de contingências	-	-	500	(500)	-
Reserva de lucros para expansão	-	-	795	(795)	-
Aumento de capital	14.700	-	-	(14.700)	-
Distribuição de lucros	-	-	-	(5.000)	(5.000)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b>	19.700	(4.700)	3.895	4.187	23.082
Lucro do exercício	-	-	-	9.547	9.547
Aumento de capital	2.500	(2.500)	-	-	-
Outras reservas	-	-	-	(8.649)	(8.649)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2024</b>	<b>22.200</b>	<b>(7.200)</b>	<b>3.895</b>	<b>5.085</b>	<b>23.980</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

# POTI JUNIOR'S S/A

Demonstrações dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>				
Lucro (prejuízo) do exercício	9.547	3.097	9.547	3.097
Depreciações e amortizações	120	288	120	323
Juros incorridos	6.347	5.839	7.429	6.061
Resultado equivalência patrimonial	(35.435)	(2.986)	-	-
Movimentação de reservas	(8.649)	-	(8.649)	-
	<b>(28.070)</b>	6.238	<b>8.447</b>	9.481
<b>(Aumento)/redução nos ativos</b>				
Redução/(aumento) de contas a receber	(11.285)	(17.643)	(61.267)	(54.020)
Redução/(aumento) de imóveis a comercializar	(16.583)	(3.451)	(52.636)	(12.729)
Redução/(aumento) de despesas antecipadas	6.013	(10.857)	5.197	(10.839)
Redução/(aumento) de partes relacionadas	(7.970)	(10.133)	(16.396)	(5.330)
Redução/(aumento) de outros ativos	(921)	(4.709)	(2.619)	(16.435)
<b>Aumento/(redução) nos passivos</b>				
Aumento/(redução) de fornecedores	11.069	2.724	18.201	7.670
Aumento/(redução) de obrigações sociais e trabalhistas	37	209	(2)	247
Aumento/(redução) de obrigações tributárias	1.384	3.217	3.936	4.655
Aumento/(redução) de partes relacionadas	71.989	29.861	61.059	(1)
Aumento/(redução) de parcelamentos tributários	5.227	139	10.634	1.828
Aumento/(redução) de receitas diferidas	5.351	1.638	64.122	46.620
Aumento/(redução) de outras obrigações	2.765	(16.598)	2.378	(16.881)
<b>Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais</b>	<b>39.006</b>	(19.365)	<b>41.054</b>	(45.734)
<b>Atividades de investimentos</b>				
Adição em fundos de investimentos	(26.579)	-	(26.579)	-
Adições do imobilizado	-	(273)	-	(367)
Adições de participações societárias	-	(5.000)	-	-
Outros investimentos	772	(81)	(99)	(81)
<b>Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento</b>	<b>(25.807)</b>	(5.354)	<b>(26.678)</b>	(448)
<b>Atividades de financiamentos</b>				
Distribuição de lucros	-	(5.000)	-	(5.000)
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures	(20.333)	(23.716)	(26.766)	(26.111)
Captação de empréstimos, financiamentos e debêntures	4.939	33.034	14.225	40.584
<b>Caixa gerado (aplicado) nas atividades de financiamentos</b>	<b>(15.394)</b>	4.318	<b>(12.541)</b>	9.473
<b>Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(2.195)</b>	(20.401)	<b>1.835</b>	(36.709)
Caixa e equivalente de caixa no início do período	3.218	23.619	4.988	41.697
Caixa equivalente de caixa no final do período	1.023	3.218	6.823	4.988
	<b>(2.195)</b>	(20.401)	<b>1.835</b>	(36.709)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

# POTI JUNIOR'S S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

---

## 1. Contexto operacional

A Poti Junior's S/A é uma sociedade anônima de capital fechado e tem como objeto social e atividades operacionais preponderantes a incorporação e a construção de empreendimentos imobiliários, isoladamente ou em conjunto com outras entidades, através da participação em sociedades controladas de forma integral. A Companhia tem sede na Rua 266, nº 185, Bairro Meia Praia, Itapema - SC, CEP 88.220-000.

## 2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

### 2.1 Base de elaboração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem os pronunciamentos e interpretações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e que estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade emitidas pelo IASB bem como estão em consonância com a Lei das Sociedades por Ações, alterada e atualizada com as disposições das leis nº 11.638/07 e 11.941/09.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros, mensurados ao valor justo.

Na elaboração das demonstrações financeiras é necessário realizar julgamentos e utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras transações. As estimativas e as respectivas premissas estão baseadas na experiência histórica e em outros fatores considerados relevantes, sendo revisadas continuamente. As demonstrações financeiras incluem, portanto, estimativas referentes às provisões necessárias para passivos contingentes, para créditos de liquidação duvidosa, para demandas judiciais, determinações de provisões para imposto de renda e outras similares. Os resultados reais podem apresentar variações em relação às estimativas.

As informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas pela Administração da Companhia na sua gestão.

### 2.2 Base de apresentação e consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs) e compreendem as demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas mencionadas na Nota Explicativa nº 8.

As demonstrações financeiras consolidadas abrangem os saldos e transações da Companhia e suas controladas. Os saldos de ativos, passivos, receitas e despesas foram consolidados integralmente. Todos os saldos e transações significativos com partes relacionadas foram eliminados, tais como: eliminação das participações societárias no capital social, reservas e lucros acumulados nas sociedades controladas; eliminação dos saldos das contas de ativos e passivos entre sociedades consolidadas; e eliminação dos saldos de receitas e despesas decorrentes de negócios entre as sociedades consolidadas.

As práticas contábeis são consistentemente aplicadas em todas as empresas consolidadas.

## POTI JUNIOR'S S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

---

### 2.3 Moeda funcional

A moeda funcional da Companhia é o real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Todas as demonstrações financeiras estão apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

### 2.4 Aprovação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram aprovadas pela Administração da Companhia em 04 de março de 2025.

## 3. Resumo das principais práticas contábeis

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão definidas abaixo.

### 3.1. Caixa e equivalentes de caixa

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins, são consideradas equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo; por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

### 3.2. Contas a receber de clientes

Registradas de acordo com os valores contratuais, acrescidos de atualização monetária e juros incorridos, quando aplicável, em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste, líquidos de potenciais distratos e de ajuste a valor presente, quando aplicáveis.

A classificação entre o ativo circulante e o ativo não circulante é realizada com base na expectativa de fluxo financeiro para recebimento das contas a receber.

### 3.3. Imóveis a comercializar

Representados pelo custo de aquisição dos terrenos, acrescidos dos custos de construção e outros gastos relacionados ao processo de desenvolvimento dos empreendimentos em construção ou concluídos, cujas unidades ainda não foram comercializadas.

Os encargos financeiros de empréstimos e financiamentos voltados para o desenvolvimento dos imóveis são capitalizados durante sua formação e realizados ao resultado de acordo com as vendas das unidades.

No caso de aquisição de terrenos por meio de permuta por unidades a serem construídas no empreendimento, seu custo é apurado com base no valor justo das unidades (preço à vista na data do lançamento) que serão entregues em pagamento.

## POTI JUNIOR'S S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

---

### 3.4. Investimentos

Os investimentos em controladas, controladas em conjunto e coligadas são registrados pelo método de equivalência patrimonial, conforme o Pronunciamento Técnico CPC 18 (R2) - IAS 28 – Investimento em coligada e controlada e empreendimento controlado em conjunto. De acordo com esse método, a participação da Companhia no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido dessas sociedades, após a aquisição, em decorrência da apuração de lucro líquido ou prejuízo no período ou em decorrência de ganhos ou perdas em reservas de capital é reconhecida como receita (ou despesa) operacional. Os efeitos dessas movimentações após as aquisições são ajustados contra o custo do investimento.

Nas demonstrações financeiras da controladora, os investimentos são reconhecidos por meio do método de equivalência patrimonial e eliminados nas demonstrações financeiras consolidadas.

### 3.5. Imobilizado

O imobilizado é registrado pelo custo de aquisição, líquido das depreciações registradas pelo método linear, considerando as respectivas taxas calculadas de acordo com a vida útil estimada.

Um item de imobilizado é baixado quando vendido ou quando nenhum benefício econômico futuro for esperado do seu uso ou venda. Eventual ganho ou perda resultante da baixa do ativo é incluído na demonstração do resultado no exercício em que o ativo for baixado. O valor residual e vida útil dos ativos e os métodos de depreciação são revistos no encerramento de cada exercício, e ajustados de forma prospectiva, quando for o caso.

### 3.6. Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A Administração revisa anualmente o valor recuperável 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 tendo o valor contábil líquido excedido 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 entre o valor em uso e o valor líquido de venda.

Na estimativa do valor em uso do ativo, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados ao seu valor presente, utilizando uma taxa de desconto antes dos tributos que reflita o custo médio ponderado de capital para a indústria em que opera a unidade geradora de caixa. O valor justo líquido das despesas de venda é determinado, sempre que possível, com base em transações recentes de mercado entre partes conhecedoras e interessadas com ativos semelhantes. Na ausência de transações observáveis neste sentido, uma metodologia de avaliação apropriada é utilizada. Os cálculos dispostos neste modelo são corroborados por indicadores disponíveis de valor justo, como preços cotados para entidades listadas, entre outros indicadores disponíveis.

## POTI JUNIOR'S S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

---

A perda por desvalorização do ativo é reconhecida no resultado de forma consistente com a função do ativo sujeito à perda. Para ativos que não sejam ágio, é efetuada uma avaliação em cada data de reporte para determinar se existe um indicativo de que as perdas por redução ao valor recuperável reconhecidas anteriormente já não existem ou diminuíram. Se tal indicativo existir, a Companhia estima o valor recuperável do ativo ou da unidade geradora de caixa.

### 3.7. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos tomados são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, no recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação. Em seguida, os empréstimos e financiamentos tomados são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao período incorrido (*pro rata temporis*) utilizando o método da taxa de juros efetivos.

### 3.8. Credores por imóveis compromissados

As obrigações pela aquisição de imóveis assumidos com pagamento em espécie ou permutas financeiras são reconhecidas inicialmente pelos valores correspondentes às obrigações contratuais e são apresentadas acrescidas dos encargos financeiros incorridos, quando aplicável, e das respectivas baixas pela liquidação dessas obrigações.

As obrigações pela aquisição de imóveis mediante as operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias a construir são registradas ao seu valor justo no reconhecimento inicial e apresentadas como obrigações de permuta.

### 3.9. Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

Os ativos são reconhecidos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas quando os recursos advêm de eventos passados, e que a entidade tenha controle e certeza de que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Os passivos são reconhecidos quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação for provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

## POTI JUNIOR'S S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

---

### 3.10. Instrumentos Financeiros

#### Ativos financeiros

##### Reconhecimento inicial e mensuração

No reconhecimento inicial, os ativos financeiros são classificados nas seguintes categorias de mensuração: **(i)** a custo amortizado; **(ii)** a valor justo por meio de outros resultados abrangentes e; **(iii)** a valor justo por meio de resultado. A classificação dos ativos financeiros depende das características dos fluxos de caixa contratuais do ativo financeiro e do modelo de negócios no qual é gerenciado. Os principais ativos financeiros reconhecidos pela Companhia e suas controladas são: caixa e equivalentes de caixa, contas a receber de clientes, créditos com partes relacionadas.

##### Mensuração subsequente

A mensuração dos ativos financeiros depende da sua classificação, que pode ser da seguinte forma:

##### Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado incluem ativos financeiros mantidos para negociação, ativos financeiros designados no reconhecimento inicial ao valor justo por meio de resultado ou ativos financeiros a ser obrigatoriamente a valor justo. Ativos financeiros são classificados como mantidos para negociação assim quando forem adquiridos com o objetivo de venda no curto prazo.

##### Ativos financeiros ao custo amortizado

Esses ativos são subsequentemente mensurados ao custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas ao valor recuperável. A receita de juros, ganhos e perdas cambiais e valor recuperável são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento é reconhecido no resultado.

##### Desreconhecimento

Um ativo financeiro (ou, quando for o caso, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é baixado quando:

- Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expirarem;
- Ocorrer a transferência dos direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou a assunção da obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos, sem demora significativa, a um terceiro por força de um acordo de repasse; e (i) ocorrer a transferência substancial de todos os riscos e benefícios do ativo, ou (ii) não ocorrer a transferência nem a retenção substancial de todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transferir o controle sobre o ativo.

## POTI JUNIOR'S S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

---

### Impairment de instrumento financeiro ativo

A Companhia avalia, na data do balanço, se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou um grupo de ativos financeiros está registrado por valor acima de seu valor recuperável (*impairment*). Se houver alguma evidência para os ativos financeiros disponíveis para venda, a perda cumulativa mensurada como a diferença entre o custo de aquisição e o valor justo atual, menos qualquer perda por recuperabilidade (*impairment*) desse ativo financeiro previamente reconhecida no resultado é retirada do patrimônio e reconhecida na demonstração do resultado. Em 31 de dezembro de 2024 não foi identificada a necessidade de constituição de provisão para perdas (*impairment*).

### **Passivos financeiros**

#### Reconhecimento inicial e mensuração

No reconhecimento inicial, os passivos financeiros são classificados nas seguintes categorias de mensuração: (i) passivo financeiro a valor justo por meio de resultado e (ii) a outros passivos financeiros. Passivos financeiros são inicialmente reconhecidos a valor justo e, no caso de empréstimos e financiamentos, são acrescidos do custo da transação diretamente relacionado.

Os principais passivos financeiros reconhecidos pela Companhia e suas controladas são: contas a pagar a fornecedores, outras contas a pagar, empréstimos, financiamentos e passivos com partes relacionadas.

#### Mensuração subsequente

A mensuração dos passivos financeiros depende da sua classificação, que pode ser da seguinte forma:

#### Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Passivos financeiros a valor justo por meio do resultado incluem passivos financeiros para negociação, que são assim classificados quando forem adquiridos com o objetivo de venda no curto prazo.

#### Passivos financeiros a custo amortizado

Após reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando os passivos são baixados, bem como pelo processo da amortização da taxa de juros efetiva.

#### Desreconhecimento

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirada. Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo montante com termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados, essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecido na demonstração dos resultados.

## POTI JUNIOR'S S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

---

### Mensuração do valor justo

A Companhia mensura os instrumentos financeiros pelo valor justo na data de cada balanço

O valor justo é o preço que seria recebido para vender um ativo ou pago para transferir um passivo em uma transação ordenada entre participantes do mercado na data da mensuração. A mensuração do valor justo baseia-se na presunção de que a operação de vender o ativo ou transferir a responsabilidade ocorrerá:

- No principal mercado para o ativo ou passivo.
- Na ausência de um mercado principal, no mercado mais vantajoso para o ativo ou passivo.

O valor justo de um ativo ou um passivo é medido usando as premissas que os participantes do mercado utilizariam para precificar o ativo ou passivo, assumindo que os participantes do mercado ajam no seu melhor interesse econômico. A mensuração do valor justo de um ativo não financeiro leva em conta a capacidade de um participante do mercado para gerar benefícios econômicos usando o ativo no seu maior e melhor uso ou vendendo-o para outro participante do mercado que iria usar o ativo em seu maior e melhor uso.

A Companhia usa técnicas de avaliação que são apropriados nas circunstâncias e para os quais estão disponíveis para mensurar o valor justo de dados suficientes, maximizando a utilização de dados observáveis relevantes e minimizando o uso de dados não observáveis.

### **3.11. Tributos**

#### Imposto de renda e contribuição social correntes

Conforme permitido pela legislação fiscal, as receitas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias são tributadas com base no regime de caixa. Em cada ano fiscal, a Companhia e cada uma de suas controladas, desde que atendam aos requisitos legais, podem optar por apurar o lucro tributável utilizando o critério do lucro real ou do lucro presumido.

As controladas, substancialmente, optaram pelo método de apuração pelo lucro presumido pelo regime de caixa, segundo o qual este é presumido como 8% e 12% das receitas operacionais, para o Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), respectivamente, e acrescido de 100% de outras receitas. O imposto de renda e a contribuição social são calculados aplicando-se taxas de 25% e 9%, respectivamente. As alíquotas regulares de PIS e COFINS, nestes casos, são de 0,65% e 3,00%, respectivamente.

### **3.12. Reconhecimento da receita com venda de imóveis e com a prestação de serviços**

#### **Receita com venda de imóveis**

A Companhia e suas controladas adotaram o NBC TG 47 (IFRS 15) – “Receitas de Contratos com Clientes”, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

## POTI JUNIOR'S S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

---

A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir:

- identificação do contrato
- identificação das obrigações de desempenho
- determinação do preço da transação
- alocação do preço da transação às obrigações de desempenho
- reconhecimento da receita

A Companhia contabiliza os efeitos dos contratos somente quando: **(i)** as partes aprovam o contrato; **(ii)** puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos estabelecidos; **(iii)** o contrato possuir substância comercial; e **(iv)** for provável o recebimento da contraprestação que a Companhia tem direito.

Nas vendas de unidades imobiliárias cujos empreendimentos estão em andamento, são adotadas as seguintes premissas para reconhecimento do resultado:

- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de “POC”, “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento. O método POC utilizado com base na razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas. O custo orçado total dos empreendimentos é estimado inicialmente quando do lançamento destes e revisado regularmente. Eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados da Companhia.
- As receitas de vendas apuradas, conforme o item anterior, mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas 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 recebido.
- As receitas são reconhecidas a partir do momento em que o empreendimento imobiliário lançado não mais estiver sob os efeitos de cláusula suspensiva constante em seu memorial de incorporação.
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades imobiliárias vendidas é apropriado ao resultado, conforme anteriormente mencionado.
- Os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, correspondentes às contas a pagar por aquisição de terrenos e às operações de financiamento imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido na rubrica de imóveis a comercializar e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento imobiliário a que foram apropriados. Todos os demais custos de empréstimos e financiamentos são registrados em despesa no exercício em que são incorridos. Custos de empréstimos e financiamentos compreendem juros e outros custos incorridos relativos a empréstimos, incluindo os de captação.
- As despesas comerciais inerentes à atividade de comercialização são qualificadas como incorridas à medida que ocorre a veiculação e aplicação ou conforme o regime de competência.

## POTI JUNIOR'S S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

---

Enquanto as premissas acima não forem atingidas, nenhuma receita ou custo é reconhecida no resultado.

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

### **Operações de permuta**

A permuta de terrenos tem por objeto o recebimento de terrenos de terceiros para liquidação por meio da entrega de unidades imobiliárias ou o repasse de parcelas provenientes das vendas das unidades imobiliárias dos empreendimentos. Os terrenos adquiridos pela Companhia e por suas controladas são registrados pelo seu valor justo no seu registro inicial, como um componente do estoque, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos.

### **3.13. Avaliação do valor recuperável de ativos**

A administração revisa, no mínimo anualmente, o valor contábil líquido dos principais ativos (imóveis a comercializar, investimentos, o imobilizado e o intangível), com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável.

Com base na avaliação da administração sobre a recuperabilidade do saldo de imóveis a comercializar, não foram identificados indicadores de perdas no exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

### **3.14. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas**

A preparação das demonstrações financeiras requer que a Administração faça julgamentos, estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, e as respectivas divulgações, bem como as divulgações de passivos contingentes, se existirem.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas com apoio em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras foram apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras.

A liquidação das transações envolvendo estas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas pelo menos anualmente. As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data de reporte, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro, são apresentadas a seguir:

## POTI JUNIOR'S S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

---

### **(a) Custos orçados**

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras dos empreendimentos imobiliários, são periodicamente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nessa revisão são refletidos nos resultados da Companhia.

### **(b) Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros**

Uma perda por redução ao valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo ou unidade geradora de caixa excede o seu valor recuperável, o qual é o maior entre o valor justo líquido das despesas de venda e o valor em uso. O cálculo do valor em uso é baseado no modelo de fluxo de caixa descontado. Os fluxos de caixa derivam do orçamento para os próximos cinco anos e não incluem atividades de reorganização com as quais a Companhia ainda não tenha se comprometido ou investimentos futuros significativos que melhorarão a base de ativos da unidade geradora de caixa objeto de teste. O valor recuperável é sensível à taxa de desconto utilizada no método de fluxo de caixa descontado, bem como os recebimentos de caixa futuros esperados e à taxa de crescimento utilizada para fins de extrapolação.

### **(c) Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas**

A Companhia reconhece provisão para causas tributárias, cíveis e trabalhistas quando a avaliação de perda é provável. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, de acordo com as premissas de avaliação acima mencionadas, não foram reconhecidas provisões desta natureza.

### **(d) Provisão para valor realizável líquido de imóveis a comercializar**

O saldo corresponde a imóveis concluídos e em construção, bem como terrenos para futuros lançamentos de projetos imobiliários. A Administração avalia, periodicamente, o valor realizável líquido dos imóveis a comercializar, considerando determinadas expectativas e premissas para a determinação do valor provável de realização, com base nas informações mais precisas e disponíveis para estimar o valor de venda dos estoques de unidades imobiliárias, e dos estoques de terrenos, com base no método de comparativo de mercado.

## **3.15. Novas normas emitidas, mas ainda não vigentes**

As normas que foram emitidas, mas ainda não entraram em vigor e que são aplicáveis à companhia estão abaixo listadas:

- Alterações ao IFRS 16, passivos de locação em um contrato de *sale and leaseback*
- Alterações ao IAS 1: classificação de passivos como circulante e não circulante
- Acordos de financiamento de fornecedores (alterações do IAS 7 e IFRS 7)

## POTI JUNIOR'S S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

A Companhia não adotou nenhuma dessas normas de forma antecipada e, em sua avaliação, a implementação de tais alterações e novas normas não impactará de forma relevante as suas demonstrações financeiras.

### 3.16. Pronunciamentos novos ou revisados

Certas normas entraram em vigor após 1º de janeiro de 2023. A Administração avaliou os efeitos das novas normas emitidas a partir de 1º de janeiro de 2023 e entende que não tiveram impacto nas demonstrações financeiras da Companhia.

## 4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Caixa	249	242	6.049	2.010
Depósitos bancários à vista	-	1.204	-	1.205
Aplicações financeiras	774	1.772	774	1.773
	<b>1.023</b>	3.218	<b>6.823</b>	4.988

As aplicações financeiras de curto prazo são de alta liquidez e são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e são efetuados investimento de baixo risco.

A Companhia tem políticas de investimentos financeiros que determinam que os investimentos se concentrem em valores mobiliários de baixo risco e aplicações em instituições financeiras de primeira linha e são substancialmente remuneradas com base em percentuais da variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

## 5. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Contas a receber de unidades concluídas e a concluir	44.733	33.448	159.862	98.595
	<b>44.733</b>	33.448	<b>159.862</b>	98.595

As contas a receber de clientes no decorrer da fase de construção dos empreendimentos imobiliários e após a entrega das chaves (empreendimentos concluídos) são atualizadas com base no CUB Médio Residencial local (Custo Unitário Básico da Construção Civil).

## 6. Imóveis a comercializar

São representados pelos custos de aquisição de terrenos para futuras incorporações imobiliárias (mediante permutas ou pagamento em espécie), custos incorridos com unidades imobiliárias em construção e custo das unidades imobiliárias concluídas, conforme seguem:

## POTI JUNIOR'S S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Terrenos	13.221	-	26.568	2.000
Imóveis em construção e concluídos	50.742	47.325	129.789	108.530
Adiantamentos a fornecedores	28.101	28.156	53.446	46.637
	<b>92.064</b>	<b>75.481</b>	<b>209.803</b>	<b>157.167</b>

A Companhia faz estudo de viabilidade dos terrenos adquiridos sendo que não há nenhum terreno com margem negativa e, também não há histórico de venda de unidades em estoque abaixo do custo, motivos pelos quais não foi feita provisão para perda.

### 7. Partes relacionadas

No curso habitual das atividades e em condições de mercado, são mantidos pela Companhia operações com partes relacionadas, tais como negociações comerciais e contratos de mútuo entre as partes. A estrutura de administração desses empreendimentos imobiliários e a gerência de caixa são centralizadas na Companhia, assim, assegura-se que as aplicações de recursos necessários sejam feitas e alocadas de acordo com o planejado.

Os saldos com partes relacionadas estão assim apresentados:

Ativo	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Altair Agostinho Bartolomei Junior	7.147	4.082	7.655	4.589
Fifty Six SPE Ltda	-	-	-	-
Fontainebleau Flats Empreendimento SPE Ltda	2.873	2.557	-	-
HB Participações Eireli	-	-	-	116
HLB Participações Eireli	6.267	7.157	8.986	7.157
Isandra Reolon	2.980	2.931	2.980	2.931
JG Eireli Me - Me	13	13	13	13
La Nouba Residence Empreend. SPE Ltda	5.972	3.071	-	-
LHB Participações Ltda	1.280	1.277	1.523	1.520
Long Beach Residence Empreend. SPE Ltda	7.745	5.069	-	-
Providenciales Residence Empreend. SPE Ltda	493	643	-	-
Poti Junior's Company S/A	-	-	11.565	-
	<b>34.770</b>	<b>26.800</b>	<b>32.722</b>	<b>16.326</b>

## POTI JUNIOR'S S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

Passivo	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Altair Agostinho Bartolomei Junior	-	-	277	259
Fifty Six SPE Ltda.	1.195	-	-	-
Fontainebleau Flats Empreendimento SPE Ltda	-	2.014	-	-
Grace Bay Residence Empreendimento SPE Ltda	25.474	15.461	-	-
HB Participações Eireli	-	-	168	1
HLB Participações Eireli	-	-	1	-
Madison Residence Empreendimento SPE Ltda	7.751	8.795	-	-
Mallory Square Residence Empreendimento SPE Ltda	17.924	9.824	-	-
Rolling Stone Building SPE Ltda.	13.955	1.447	-	-
SH Formas Andaimos e Escoramentos Ltda.	-	-	-	-
The Garden Residence Empreendimento SPE Ltda	1.256	1.990	-	-
V.A. de Almeida CIA Ltda. ME	-	-	-	-
W Residence Empreendimentos SPE Ltda	19.542	7.750	-	-
Poti Junior's Company S/A	10.895	-	13.879	-
Poti bank	21.502	-	51.637	-
	<b>119.494</b>	<b>47.281</b>	<b>65.962</b>	<b>260</b>

### 8. Investimentos

a) Composição dos saldos:

	Controladora	
	2024	2023
Investimentos em controladas	81.604	47.006
Fundos de investimentos	26.579	-
Outros investimentos	511	103
<b>Saldo dos investimentos</b>	<b>108.694</b>	<b>47.109</b>

Os investimentos são reconhecidos por meio do método de equivalência patrimonial e eliminados nas demonstrações financeiras consolidadas.

b) Informações sobre as investidas:

Controladas	Controladora		
	2024		Resultado equivalência patrimonial
	Particip.	Investimento	
Fifty Six SPE Ltda.	100%	5.757	757
Fontainebleau Flats Empreendimento SPE Ltda.	100%	10.856	2.595
Grace Bay Residence Empreendimento SPE Ltda.	100%	21.973	21.984
La Nouba Residence Empreendimento SPE Ltda.	100%	1.567	230
Long Beach Residence Empreendimento SPE Ltda.	100%	9.041	2.181
Madison Residence Empreendimento SPE Ltda.	100%	2.923	826
Mallory Square Residence Empreendimento SPE Ltda.	100%	5.854	586
Providenciales Residence Empreendimento SPE Ltda.	100%	5.466	3.142
Rolling Stone Building SPE Ltda.	100%	6.560	1.487
The Garden Residence Empreendimento SPE Ltda.	100%	4.171	(803)
W Residence Empreendimentos SPE Ltda.	100%	7.436	2.450
		<b>81.604</b>	<b>35.435</b>

## POTI JUNIOR'S S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

### 9. Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
True Securitizadora – Debêntures (a)	<b>23.010</b>	27.845	<b>23.010</b>	27.845
Caixa Econômica	<b>5.107</b>	6.497	<b>5.107</b>	6.497
Basso FIDC	-	2.391	<b>678</b>	4.684
Banco do Brasil	<b>1.163</b>	1.538	<b>2.960</b>	3.783
Senff	<b>2.629</b>	3.072	<b>2.629</b>	3.072
Inter	<b>1.843</b>	2.660	<b>1.843</b>	2.660
JPI FIDC	-	992	<b>137</b>	2.592
Safra	-	1.190	-	1.190
Barrisul	<b>1.825</b>	690	<b>1.835</b>	932
Sicoob	<b>401</b>	-	<b>805</b>	787
Banco Volkswagen	-	7	-	7
Santander	<b>8</b>	-	<b>9</b>	-
Sifra	<b>1.625</b>	-	<b>1.625</b>	-
UY3 Soc. de Crédito Direto	-	-	<b>3.541</b>	-
Mes Investimentos e Participação Ltda.	-	-	<b>115</b>	-
	<b>37.611</b>	46.882	<b>44.294</b>	54.049
Circulante	<b>6.615</b>	11.856	<b>12.040</b>	18.533
Não circulante	<b>30.996</b>	35.026	<b>32.254</b>	35.516

#### (a) True Securitizadora S.A

Os saldos referem-se a debêntures não conversíveis e não permutáveis em ações, emitidas e lastreadas em Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”), tendo como agente fiduciário a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda (Vórtx DTVM), cujos recursos captados foram integralmente destinados para o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas e atinentes direta e indiretamente à aquisição, desenvolvimento, reforma e/ou manutenção de Empreendimentos, garantidos por meio de fiança (acionistas), cessão fiduciária de recebíveis e alienação fiduciária de imóveis. Os saldos credores são atualizados anualmente de juros remuneratórios correspondentes a 12,50% a.a. (doze vírgula cinquenta por cento ao ano).

### 10. Obrigações tributárias

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
INSS retido a recolher	<b>67</b>	50	<b>299</b>	198
IRRF a recolher	<b>170</b>	157	<b>180</b>	165
ISS retido a recolher	<b>661</b>	448	<b>1.627</b>	856
Contribuições retidas a recolher	<b>18</b>	12	<b>24</b>	16
CSLL a pagar	<b>979</b>	836	<b>2.042</b>	1.470
IRPJ a pagar	<b>1.460</b>	1.198	<b>2.551</b>	2.057
COFINS a recolher	<b>3.028</b>	2.429	<b>5.788</b>	4.162
PIS a recolher	<b>657</b>	526	<b>1.252</b>	903
	<b>7.040</b>	5.656	<b>13.763</b>	9.827
Circulante	<b>4.319</b>	3.925	<b>7.958</b>	7.189
Não circulante	<b>2.721</b>	1.731	<b>5.805</b>	2.638

## POTI JUNIOR'S S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

### 11. Outras obrigações

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Adiantamento de clientes	602	-	2.256	-
Outros	-	-	122	-
	<b>602</b>	-	<b>2.378</b>	-
<b>Particip. societárias a integralizar</b>				
Fifty Six SPE Ltda	4.785	-	-	-
Mallory Square Residence SPE Ltda	3.420	3.547	-	-
Rolling Stones Residence SPE Ltda	2.489	4.539	-	-
W Residence SPE Ltda	3.476	3.922	-	-
	<b>14.170</b>	12.008	-	-
<b>Total das outras obrigações</b>	<b>14.772</b>	12.008	<b>2.378</b>	-
Circulante	602	-	2.378	-
Não circulante	14.170	12.008	-	-

### 12. Patrimônio líquido

#### (a) Capital social

O capital social em 31 de dezembro de 2024 é de R\$ 22.200 sendo R\$ 15.000 integralizado e R\$ 7.200 a integralizar, representado por 22.200.000 ações com o valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada.

A composição acionária atualizada se apresenta da seguinte maneira:

Acionistas	Total do capital social	Capital social a integralizar	Capital social integralizado	%	Ações
Altair Agostinho Bartolomei Junior	19.345	(4.615)	14.730	87%	19.345.400
Isandra Reolon	2.855	(2.585)	270	13%	2.854.600
	<b>22.200</b>	<b>(7.200)</b>	<b>15.000</b>	100%	<b>22.200.000</b>

#### (b) Reserva de capital

O saldo da reserva de capital em 31 de dezembro de 2024 totaliza R\$ 3.895 e é composto das seguintes rubricas:

Reserva de capital	2024
Reserva legal	100
Reserva de lucros	2.500
Reserva de contingências	500
Reserva de lucros para expansão	795
	<b>3.895</b>

## POTI JUNIOR'S S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

### (c) Distribuição de lucros

A Companhia não efetuou distribuição de lucros no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024.

### 13. Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Vendas de unidades imobiliárias	<b>31.297</b>	61.762	<b>136.521</b>	108.298
<b>Receita operacional bruta</b>	<b>31.297</b>	61.762	<b>136.521</b>	108.298
<b>Deduções da receita bruta</b>				
(-) Devoluções e abatimentos	-	-	<b>(3.900)</b>	-
(-) PIS	<b>(204)</b>	(401)	<b>(887)</b>	(704)
(-) COFINS	<b>(939)</b>	(1.853)	<b>(4.096)</b>	(3.249)
<b>Total das deduções</b>	<b>(1.143)</b>	(2.254)	<b>(8.883)</b>	(3.953)
<b>Receita líquida na venda de imóveis</b>	<b>30.154</b>	59.508	<b>127.638</b>	104.345

### 14. Custo e despesas por natureza

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Custo dos imóveis vendidos	<b>(32.406)</b>	(35.961)	<b>(88.390)</b>	(72.830)
Despesas comerciais	<b>(5.719)</b>	(6.399)	<b>(8.245)</b>	(6.785)
Despesas administrativas	<b>(9.936)</b>	(8.090)	<b>(11.553)</b>	(9.772)
	<b>(48.061)</b>	(50.450)	<b>(108.188)</b>	(89.387)

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Custo dos imóveis vendidos	<b>(32.406)</b>	(35.961)	<b>(88.390)</b>	(72.830)
Comissões e publicidade	<b>(5.601)</b>	(6.399)	<b>(8.117)</b>	(6.785)
Despesas tributárias	<b>(429)</b>	(747)	<b>(732)</b>	(1.056)
Despesas com o pessoal	<b>(2.595)</b>	(2.030)	<b>(2.819)</b>	(2.480)
Serviços de terceiros	<b>(1.172)</b>	(1.579)	<b>(1.387)</b>	(1.676)
Manutenção e conservação	<b>(2.706)</b>	(1.290)	<b>(3.308)</b>	(1.492)
Honorários contábeis e advocatícios	<b>(1.123)</b>	(791)	<b>(1.230)</b>	(791)
Seguros e indenizações	<b>(325)</b>	(308)	<b>(333)</b>	(308)
Depreciações e amortizações	<b>(120)</b>	(289)	<b>(120)</b>	(289)
Aluguéis e condomínios	<b>(267)</b>	(181)	<b>(324)</b>	(182)
Despesas gerais	<b>(1.317)</b>	(875)	<b>(1.428)</b>	(1.498)
	<b>(48.061)</b>	(50.450)	<b>(108.188)</b>	(89.387)

## POTI JUNIOR'S S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

### 15. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
<b>Receitas financeiras</b>				
Receita financeira	2	254	3	254
	<u>2</u>	<u>254</u>	<u>3</u>	<u>254</u>
<b>Despesas financeiras</b>				
Despesas bancárias	(37)	(454)	(71)	(498)
IOF	(78)	-	(90)	-
Despesas com emissão de debêntures	(326)	-	(326)	-
Outras despesas financeiras	(255)	(40)	(905)	(924)
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(6.347)	(7.306)	(7.429)	(8.220)
	<u>(7.043)</u>	<u>(7.800)</u>	<u>(8.821)</u>	<u>(9.642)</u>
<b>Total do resultado financeiro</b>	<u>(7.041)</u>	<u>(7.546)</u>	<u>(8.818)</u>	<u>(9.388)</u>

### 16. Seguros

Os valores segurados são determinados e contratados com bases técnicas e são considerados suficientes para a cobertura de eventuais perdas decorrentes de sinistros com bens do ativo e de responsabilidade civil.

O escopo dos trabalhos de nossos auditores não inclui a emissão de opinião sobre a suficiência da cobertura de seguros, a qual foi determinada pela administração, que considera suficiente para cobrir eventuais sinistros.

### 17. Gestão de risco financeiro

#### (a) Considerações gerais e políticas

A Companhia contrata operações envolvendo instrumentos financeiros, todos registrados em contas patrimoniais, com o objetivo de reduzir sua exposição a riscos de moeda e de taxa de juros, bem como de manter sua capacidade de investimentos e estratégia de crescimento. São contratadas aplicações financeiras. A administração dos riscos e a gestão dos instrumentos financeiros são realizadas por meio de políticas, definição de estratégias e implementação de sistemas de controle, os quais estabelecem limites e alocação de recursos em instituições financeiras.

Os procedimentos de tesouraria definidos pela política vigente incluem rotinas mensais de projeção e avaliação da Companhia, sobre as quais se baseiam as decisões tomadas pela administração. A política de aplicações financeiras estabelecida pela administração da Companhia elege as instituições financeiras com as quais os contratos podem ser celebrados, além de definir limites quanto aos percentuais de alocação de recursos e valores absolutos a serem aplicados em cada uma delas.

## POTI JUNIOR'S S/A

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

---

### **(b) Fatores de riscos financeiros**

As atividades da Companhia a expõem a diversos riscos financeiros: risco de mercado (incluindo risco de taxa de juros de valor justo, risco de taxa de juros de fluxo de caixa e risco de preço), risco de crédito e risco de liquidez. O programa de gestão de risco global da Companhia se concentra na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Companhia.

A gestão de risco é realizada pela administração da Companhia. A administração identifica, avalia e protege a mesma contra eventuais riscos financeiros. A Administração estabelece princípios para a gestão de risco global, bem como para áreas específicas, risco de taxa de juros, risco de crédito e investimento de excedentes de caixa.

Não houve nenhuma alteração substancial na exposição aos riscos de instrumentos financeiros da Companhia, seus objetivos, políticas e processos para a gestão desses riscos ou os métodos utilizados para mensurá-los a partir de períodos anteriores, a menos que especificado o contrário nesta nota.

### **(c) Riscos de mercado**

#### Risco de Crédito

O risco de crédito é administrado corporativamente. O risco de crédito decorre de caixa e equivalentes de caixa, depósitos em bancos e instituições financeiras, bem como de exposições de créditos a clientes, incluindo contas a receber em aberto. Os limites de riscos individuais são determinados com base em classificações internas ou externas de acordo com os limites determinados pela diretoria executiva. A utilização de limites de crédito é monitorada regularmente. Não foi ultrapassado nenhum limite de crédito durante o exercício e a administração não espera nenhuma perda decorrente de inadimplência dessas contrapartes.

#### Risco de Liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada nas unidades operacionais da Companhia e agregada pelo departamento de Finanças. Este departamento monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez da Companhia para assegurar que ele tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais. Também mantém espaço livre suficiente em suas linhas de crédito compromissadas disponíveis a qualquer momento, a fim de que a Companhia não quebre os limites ou cláusulas do empréstimo (quando aplicável) em qualquer uma de suas linhas de crédito.

O excesso de caixa mantido pelas unidades operacionais, além do saldo exigido para administração do capital circulante, é transferido. A administração investe o excesso de caixa em contas correntes com incidência de juros, depósitos a prazo e depósitos de curto prazo, escolhendo instrumentos com vencimentos apropriados ou liquidez para fornecer margem suficiente conforme determinado pelas previsões acima mencionadas.

---

Altair Agostinho Bartolomei Junior  
Presidente do Conselho de Adm. /  
CEO

---

Aloir Antonio Ribeiro  
Contador  
CRC-SC 024800-0/7