

Buena Vista S.A.

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor independente em 31 de dezembro de 2024

Ref.: Relatório nº 254AH-017-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas	3
Demonstrações contábeis individuais e consolidadas	6
Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024	12

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Iguaçu, 100 - Rebouças -
Curitiba (PR) Brasil
T +55 41 3222-8432
www.grantthornton.com.br

Aos Administradores, Acionistas e Conselheiros da
Buena Vista S.A.
Curitiba – PR

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Buena Vista S.A. (“Companhia”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para os exercícios findos nessas datas, 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 Buena Vista S.A. (“Companhia”), em 31 de dezembro de 2024, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos 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 no Brasil, de acordo com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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 “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Sociedade e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

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 e com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), de acordo com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

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

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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

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.

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 obtivemos 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;

- Obtivemos 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 Sociedade e suas controladas;
- 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 Sociedade 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 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 Sociedade e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, 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;
- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às demonstrações contábeis 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, consequentemente, pela opinião de auditoria.

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

Curitiba, 14 de maio de 2025

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC PR-008.839/F-9



Marcello Palamartchuk
Contador CRC IPR-049.038/O-9

Buena Vista S.A.

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

Ativo

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	5	4.225	54.045	163.156	204.388
Contas a receber	6	-	-	88.950	82.307
Estoques	7	-	-	161.757	116.700
Impostos a recuperar	-	3.458	1.538	6.473	4.315
Despesas antecipadas	8	-	-	6.792	9.194
Adiantamento a fornecedores	-	-	-	10.481	4.106
Outras contas a receber	9	-	-	1.039	783
Total do ativo circulante		7.683	55.583	438.648	421.793
Ativo não circulante					
Tributos diferidos	10	-	-	3.302	7.651
Depósitos judiciais	-	-	-	452	278
Estoques	7	-	-	190.196	66.501
Outras contas a receber	9	-	-	-	1.454
Realizável a longo prazo		-	-	193.950	75.884
Propriedades para investimentos	11	-	-	258.868	246.547
Investimentos	11	453.033	391.449	9.944	6.147
Imobilizado	12	-	-	14.234	15.230
Intangível	13	-	-	956	1.059
Total do ativo não circulante		453.033	391.449	477.952	344.867
Total do ativo		460.716	447.032	916.600	766.660

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

Buena Vista S.A.

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

Passivo e patrimônio líquido

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Passivo circulante					
Fornecedores e empreiteiros	14	-	22	24.479	12.218
Empréstimos e financiamentos	15	-	-	26.461	885
Obrigações trabalhistas	16	2	-	3.584	2.116
Obrigações sociais e tributárias	17	24	175	6.724	4.922
Adiantamentos de clientes	18	-	-	42.767	64.434
Retenção de garantia	-	-	-	4.025	2.975
Outras contas a pagar	19	-	-	8.675	22.703
Obrigações com investimentos	-	-	9.285	-	-
Débitos com pessoas ligadas	21	13.660	13.040	-	-
Total do passivo circulante		13.686	22.522	116.715	110.253
Passivo não circulante					
Empréstimos e financiamentos	15	-	-	16.455	25.037
Provisão para contingências	22	-	-	9.659	9.496
Provisão para garantia	23	-	-	7.293	6.122
Outras contas a pagar	19	-	-	5.049	2.744
Contas a pagar por aquisição de imóveis	20	-	-	246.433	122.847
Débitos com pessoas ligadas	21	5.745	3.698	5.745	3.698
Impostos diferidos	24	-	-	64.661	60.994
Total do passivo não circulante		5.745	3.698	355.295	230.938
Patrimônio líquido					
Capital social	25	94.227	94.227	94.227	94.227
Ajustes de avaliação patrimonial	-	93.182	93.182	93.182	93.182
Reserva de lucros	-	253.876	233.403	253.876	233.403
Total do patrimônio líquido		441.285	420.812	441.285	420.812
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-	327	103
Total do patrimônio líquido e AFAC		441.285	420.812	441.612	420.915
Participação dos não controladores	-	-	-	2.978	4.554
Total do passivo e patrimônio líquido		460.716	447.032	916.600	766.660

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

Buena Vista S.A.

Demonstrações do resultado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receita operacional líquida	26	-	-	235.018	213.670
Custos dos imóveis comercializados e prestação de serviços	27	-	-	(180.125)	(189.575)
Lucro bruto		-	-	54.893	24.095
Resultado de equivalência patrimonial		20.582	7.936	729	340
Despesas comerciais	28	-	-	(16.606)	(20.626)
Despesas gerais e administrativas	29	(427)	(813)	(27.293)	(27.477)
Despesas operacionais		(427)	(813)	(43.899)	(48.103)
Ajuste a valor justo de propriedades para investimentos	-	-	-	10.786	21.909
Outras receitas e despesas	-	-	-	(3.678)	(1.436)
Outras receitas e despesas	30	-	-	7.108	20.473
Resultado operacional antes do resultado financeiro		20.155	7.123	18.831	(3.195)
Receitas financeiras		3.510	8.393	19.281	25.950
Despesas financeiras		(785)	(391)	(2.519)	(1.229)
Resultado financeiro líquido	31	2.725	8.002	16.762	24.721
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social		22.880	15.125	35.593	21.526
Imposto de renda e contribuição social	32	-	-	(4.727)	(5.528)
Imposto de renda e contribuição social - Diferido	-	-	-	(7.989)	(1.157)
Lucro líquido do exercício		22.880	15.125	22.877	14.841
Resultado atribuível a:		22.880	15.125	22.877	14.841
Participação dos controladores		-	-	22.880	15.125
Participação dos sócios não controladores		-	-	(3)	(284)
Lucro por ação - lote de mil ações - em Reais		0,243	0,161	0,243	0,158

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

Buena Vista S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

	Capital social	Reserva de lucros		Ajuste de avaliação patrimonial	Resultado do exercício	Total patrimônio líquido dos controladores	Participação dos acionistas não controladores	Total do patrimônio líquido
		Reserva legal	Reservas de lucros					
Saldos em 31 de dezembro de 2022	94.227	16.060	226.575	93.182	-	430.044	7.049	437.093
Subscrição de capital	-	-	-	-	-	-	253	253
(-) Devolução de capital investido	-	-	-	-	-	-	(2.359)	(2.359)
Resultado do exercício	-	-	-	-	15.125	15.125	(286)	14.839
Distribuição de dividendos	-	-	(17.169)	-	-	(17.169)	-	(17.169)
Juros sobre capital próprio	-	-	(7.188)	-	-	(7.188)	-	(7.188)
Constituição da reserva legal	-	756	-	-	(756)	-	-	-
Constituição de reserva de lucros	-	-	14.369	-	(14.369)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2023	94.227	16.816	216.587	93.182	-	420.812	4.657	425.469
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-	-	-	-	225	225
(-) Devolução de capital investido	-	-	-	-	-	-	(1.850)	(1.850)
Resultado do exercício	-	-	-	-	15.762	15.762	(4)	15.758
Juros sobre capital próprio	-	-	(2.408)	-	-	(2.408)	-	(2.408)
Constituição da reserva legal	-	788	-	-	(788)	-	-	-
Constituição de reserva de lucros	-	-	14.974	-	(14.974)	-	-	-
Absorção de resultados anteriores	-	-	-	-	-	-	281	281
Saldos em 31 de dezembro de 2024	94.227	17.604	229.153	93.182	-	434.166	3.309	437.475

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

Buena Vista S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de caixa de atividades operacionais				
Lucro líquido do exercício	22.880	15.125	22.877	14.841
Ajustes				
Depreciação e amortização	-	-	2.332	2.196
Provisões de contingências, comissões e distratos	-	-	612	22.080
Retenção de garantia	-	-	1.172	-
Avaliação a valor justo de propriedades para investimento	-	-	(10.454)	(21.909)
Ajuste de avaliação patrimonial	-	-	-	-
Baixa líquida do imobilizado	-	-	4	337
Provisão de juros sobre empréstimos	-	-	7.895	1.509
Resultado de equivalência patrimonial	(20.582)	(7.936)	(729)	(340)
Lucro líquido do exercício ajustado	2.298	7.189	23.709	18.714
Variações nos ativos e passivos				
Contas a receber	-	-	(6.643)	5.003
Estoques	-	-	(28.255)	30.629
Impostos a recuperar	(1.921)	(783)	(2.158)	(2.061)
Despesas antecipadas	-	-	2.402	(1.485)
Outras contas a receber	-	-	(1.002)	(1.693)
Créditos com pessoas ligadas	-	-	-	-
Contas a pagar com fornecedores	(22)	22	12.261	(1.910)
Obrigações trabalhistas	2	-	1.468	(1.799)
Obrigações sociais e tributárias	(151)	(330)	1.802	(1.609)
Adiantamento de clientes	-	-	(21.667)	(6.806)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	(16.911)	(14.272)
Retenção de garantias	-	-	-	669
Outras contas a pagar	-	-	(11.127)	559
Imposto diferido passivo	-	-	3.667	1.335
Débito com pessoas ligadas	2.668	(6.721)	2.047	(6.721)
Caixa líquido (consumido) gerado pelas atividades operacionais	2.874	(623)	(40.407)	18.553

Buena Vista S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de caixa de atividades de investimentos				
Aquisição de investimentos mensurados a custo	-	-	(1.867)	-
Aportes em participação societária	(33.574)	-	(3.579)	(2.494)
Adiantamento para futuro aumento de capital em investidas	(19.712)	(20.500)	56	513
Distribuição de dividendos	3.000	1.100	736	-
Aquisição de ativo imobilizado	-	-	(1.237)	(4.545)
Aplicação em intangível	-	-	-	-
Caixa líquido (consumido) nas atividades de investimentos	(50.286)	(19.400)	(5.891)	(6.526)
Fluxo de caixa de atividades de financiamentos				
Integralização de capital	-	-	-	253
Devolução de capital social	-	-	(1.850)	(2.359)
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	225	-
Distribuição de lucros	-	(17.169)	-	(17.169)
Juros sobre capital próprio	(2.408)	(7.188)	(2.408)	(7.188)
Captação de empréstimos e financiamentos	-	-	54.289	28.299
Pagamento de principal de empréstimos e financiamentos	-	-	(37.699)	(22.204)
Juros pagos sobre empréstimos e financiamentos	-	-	(7.491)	(3.720)
Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades de financiamentos	(2.408)	(24.357)	5.066	(24.088)
(Redução) de caixa e equivalentes de caixa no exercício	(49.820)	(44.380)	(41.232)	(12.061)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	54.045	98.425	204.388	216.449
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	4.225	54.045	163.156	204.388
(Redução) de caixa e equivalentes de caixa no exercício	(49.820)	(44.380)	(41.232)	(12.061)

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

1. Contexto operacional

A Buena Vista S.A., CNPJ nº 21.690.768/0001-04, (“Companhia” ou “Controladora”) é uma Companhia de capital privado integralmente controlada pela família Demeterco Raad e que constitui a holding do conjunto de empresas denominado Grupo Laguna (“Grupo”). O Grupo é composto pelas empresas Laguna Administradora de Bens Ltda., Laguna Incorporações Ltda., Saha Administração e Participações S.A., Laguna Propriedades Ltda. e Teich Construtora Ltda., com sede na cidade de Curitiba, Paraná, Brasil.

Com o propósito de tornar as cidades mais belas e melhores para viver, desde 1996 o Grupo Laguna se dedica a criar, construir e gerir empreendimentos imobiliários de grande valor, com foco nos clientes e transparência nas relações humanas.

Em conjunto com suas empresas controladas e coligadas, a Companhia está organizada em quatro segmentos de negócios descritos a seguir:

Segmento Holding Operacional (Corporativo)

Representado pela Companhia Buena Vista S.A., o segmento de holding operacional tem como objetivo principal a consolidação de toda a operação do segmento de incorporação, locação imobiliária e construção civil, sendo elas as principais atividades operacionais das companhias e empresas do Grupo. Sua estrutura financeira está baseada em recebimento de dividendos e receita por meio de equivalência patrimonial de suas investidas e receita financeira proveniente dos seus ativos financeiros.

Segmento Incorporação

Reúne as empresas que atuam nos setores em conjunto de construção civil e incorporação imobiliária e construção civil edifícios residenciais, comerciais e corporativos de alto padrão em Curitiba/PR.

Desde 1996, a Construtora e Incorporadora Laguna assume a missão de criar imóveis-arte inconfundíveis, com alma, personalidade e inovação. Os empreendimentos Laguna são concebidos a partir de uma arquitetura de vanguarda, com design autoral e respeito ao meio ambiente, gerando projetos únicos e sustentáveis, que prezam pela saúde e qualidade de vida dos moradores.

Presentes nas mais desejadas regiões de Curitiba, os empreendimentos são pensados para que tenham o poder de transformar rotinas, hábitos, bairros e a cidade, além de se destacarem na paisagem urbana. Por isso, contam com as principais certificações sustentáveis e com o privilégio de integrar o WELL Portfólio, um seletor grupo com apenas 75 empresas de todo o mundo comprometidas em desenvolver projetos que promovam qualidade de vida, saúde e bem-estar dos consumidores e da comunidade. É a empresa com mais projetos sustentáveis no sul do Brasil.

As participações societárias diretas da Companhia são:

- Laguna Incorporações Ltda. – CNPJ: 30.492.603/0001-19.

As participações societárias indiretas da Companhia são:

- Laguna 10 Construtora e Incorporadora Ltda. – CNPJ: 09.505.719/0001-59;
- Laguna 20 Construtora e Incorporadora Ltda. – CNPJ: 21.734.503/0001-60;
- Laguna 30 Construtora e Incorporadora Ltda. – CNPJ: 22.387.756/0001-78;
- Laguna 40 Construtora e Incorporadora Ltda. – CNPJ: 22.566.187/0001-28;
- Laguna 50 Construtora e Incorporadora Ltda. – CNPJ: 30.368.063/0001-66;
- Laguna 60 Construtora e Incorporadora Ltda. – CNPJ: 30.368.102/0001-25;
- Laguna 70 Construtora e Incorporadora Ltda. – CNPJ: 31.232.094/0001-58;
- Laguna 80 Construtora e Incorporadora Ltda. – CNPJ: 33.927.597/0001-73;
- Laguna 90 Construtora e Incorporadora Ltda. – CNPJ: 33.941.759/0001-28;

- Laguna 100 Construtora e Incorporadora Ltda. – CNPJ: 36.288.714/0001-94;
- Laguna 110 Construtora e Incorporadora Ltda. – CNPJ: 36.263.415/0001-03;
- Laguna 120 Construtora e Incorporadora Ltda. – CNPJ: 36.262.272/0001-07;
- Laguna 130 Construtora e Incorporadora Ltda. – CNPJ: 45.491.181/0001-34;
- Laguna 140 Construtora e Incorporadora Ltda. – CNPJ: 45.135.869/0001-81;
- Laguna 150 Construtora e Incorporadora Ltda. – CNPJ: 45.492.860/0001-28;
- Laguna 160 Construtora e Incorporadora Ltda. – CNPJ: 45.501.421/0001-34;
- Laguna 170 Construtora e Incorporadora Ltda. – CNPJ: 33.253.930/0001-06;
- Laguna 180 Construtora e Incorporadora Ltda. – CNPJ: 47.677.084/0001-66;
- Laguna 190 Construtora e Incorporadora Ltda. – CNPJ: 47.454.346/0001-23;
- Laguna 200 Construtora e Incorporadora Ltda. – CNPJ: 47.677.200/0001-47; e
- Laguna 210 Construtora e Incorporadora Ltda. – CNPJ: 47.454.354/0001-70.

Em 2023, o Grupo Laguna foi reconhecido como uma empresa **B**, certificação que alia bem-estar social e ambiental ao conceito de sucesso econômico, unindo-se a um seleto grupo de apenas **16** empresas brasileiras certificadas no segmento de construção civil. Esse movimento global, que reúne mais de **7** mil empresas em todo o mundo, avalia aspectos ligados ao meio ambiente, à comunidade, à governança, aos colaboradores e aos clientes nas organizações.

Em 2024, foram entregues três empreendimentos residenciais, cada um com características e certificações que reforçam o compromisso com a sustentabilidade, a qualidade de vida e o conforto dos usuários. O empreendimento Pinah é um residencial composto por **32** unidades que materializou o primeiro empreendimento do Brasil com a certificação Well, contando ainda com a certificação **GBC**. O Ampio, por sua vez, é um projeto de duas torres que abriga **30** unidades residenciais, também certificado pelos selos Well e **GBC**. Já o empreendimento Vaz, localizado no bairro Batel, apresenta um conceito de residências compactas, totalizando **63** unidades, e segue a mesma premissa de excelência, sendo entregue com as certificações Well e **GBC**. Estes empreendimentos foram o **15o**, **16o** e **17o** entregues pela Laguna e suas controladas.

Atualmente a Empresa e suas controladas contam com **3** empreendimentos em fase de construção, todos em Curitiba/PR, sendo eles:

- **Bios** com uma torre residencial com **108** unidades no conceito sênior living e uma torre comercial com **289** unidades além de lojas e espaços para um centro de diagnóstico e um hospital dia. Possui certificação Well e **GBC**;
- "**Káa**", do tupi-guarani, que significa 'mata/folha', é um empreendimento que conta com **48** residências distribuídas em **6** pavimentos. Localizado na melhor região do **Bigorrilho**, o empreendimento ocupa um terreno de **1** hectare, cercado por parques naturais, e apresenta um projeto arquitetônico baseado em uma volumetria escalonada. Lançado em **2022**, foi um destaque de aceitação do público e de vendas.
- **Trevi**, empreendimento localizado em uma das mais charmosas e bem localizadas ruas do **Batel**, a Rua **Hermes Fontes**, bairro ideal para aproveitar os melhores restaurantes, bares e lojas de grife de Curitiba.

2024 foi marcado por melhorias operacionais com recuperação nos resultados da empresa. Destacamos ainda que os resultados foram alcançados mesmo com um contexto de incertezas econômicas, da escassez de mão de obra e do elevado nível das taxas de juros no Brasil incluindo financiamentos imobiliários. Com um robusto banco de terrenos bem localizados para futuros empreendimentos, que foi reforçado ao longo de **2024** com a aquisição de três terrenos, a companhia entende estar preparada para atender as demandas do mercado imobiliário de Curitiba dos próximos anos. E com sua atuação conservadora, o Grupo Laguna continua com situação financeira robusta.

Para 2025, pretendemos seguir despertando em nossos clientes e potenciais clientes a sensação de encantamento em projetos inconfundíveis, arquitetura autoral, localizações privilegiadas nas regiões mais nobres de Curitiba, compromisso com o meio ambiente e tecnologia, relacionamento contínuo e dedicados com os clientes, tal como é a nossa característica com ótimos produtos e excelente time.

Segmento Locação Imobiliária

O segmento de locação imobiliária tem como principal ramo de atuação a locação de imóveis comerciais próprios a empresas de diversos setores, tais como, hotelaria, armazenagem, sedes administrativas, armazenagem, indústrias, varejo e rural. Por meio do seu serviço de locação, oferece aluguel de lajes corporativas, lojas, espaços *built to suit*, em que o locatário se utiliza da construção ou reforma para que o ambiente atenda todas as suas necessidades.

As participações societárias diretas da Companhia são:

- Laguna Administradora de Bens Ltda. – CNPJ nº 01.492.507/0001-72;
- Laguna Propriedades Ltda. – CNPJ nº 05.345.746/0001-50; e
- Saha Administração e Participações S.A – CNPJ nº 02.781.837/0001-40.

As participações societárias em coligadas da Companhia, através da Laguna Administradora de Bens Ltda. e da Laguna Incorporações, são:

- F2W Locações de Escritório Ltda.-SCP – CNPJ nº 43.973.349/0001-12;
- Construtora Stechaman Ltda. - Linked Paiol II SCP – CNPJ nº 44.169.186/0001-82; e
- IVC-TGM Inc. E Emp. Imobiliários S/A – CNPJ nº 08.210.646/0001-05.

Em 2024, os destaques positivos foi o baixo nível de vacância e inadimplência, e também houveram renegociações de contratos. A vacância que já era baixa foi reduzida para menos de 1% no fechamento do ano com a ocupação plena do imóvel de 3,5 mil m² de área bruta locável (ABL) que teve sua reforma concluída em 2022. Em 2024 também houve renegociação de contratos com reajustes que também impactaram positivamente a receita de aluguel. Somando estes fatores à receita anualizada de contratos de locação fechados ao longo de 2023, proporcionou um crescimento da receita líquida de 9% em relação ao ano anterior. A inadimplência continua próxima de zero.

Segmento Construção Civil

O segmento de construção civil é representado pela empresa Teich Construtora Ltda. – CNPJ nº 21.716.126/0001-37, e tem como ramo de atuação a prestação de serviços de construção de edifícios por encomenda de empresas terceiras.

Criada em 2016, a Teich herda do Grupo Laguna uma sólida experiência na construção de obras residenciais, comerciais e hoteleiras. Com diversos empreendimentos que já viraram referência em Curitiba, a Teich coloca toda a sua expertise, estrutura e capacidade construtiva à disposição dos incorporadores e investidores que desejem realizar seus projetos.

Em 2023 e 2024, atuou numa única obra iniciada em 2021, que foi entregue ao longo de 2024. De forma conservadora, foi constituída uma provisão de perda relacionada a obras com terceiros que teve grande impacto no resultado 2023. Esta provisão de perda contemplava o custo final de obra projetado a ser parcialmente arcado pela Teich e previsão de assistência técnica futura, que foi parcialmente utilizada para este fim em 2024.

2. Resumo das políticas, premissas e estimativas contábeis

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs), bem como as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards (IFRS)*), emitidas pelo *International Accounting Standards Board (IASB)* e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações contábeis, e somente elas, as quais estão evidenciadas, e que correspondem às utilizadas pela administração na sua gestão.

A preparação de demonstrações contábeis requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e, também, o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis. Aquelas áreas que requerem um julgamento mais preciso e de maior complexidade, bem como as áreas nas quais estimativas são significativas para as demonstrações contábeis, estão divulgadas na Nota Explicativa nº 3.

A emissão das demonstrações contábeis foi autorizada pela diretoria da Companhia em 14 de maio de 2025.

2.1. Base de preparação

2.1.1. Apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

As demonstrações contábeis individuais da Companhia e as demonstrações contábeis consolidadas, as quais abrangem as demonstrações contábeis da Controladora e suas controladas, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs) o qual está em total convergência com os Padrões Internacionais de Demonstrações Contábeis (IFRS).

a) Base de consolidação

As demonstrações contábeis consolidadas refletem os ativos, passivos, receitas e despesas da Companhia e de suas entidades controladas.

Os saldos e transações intergrupo, assim como quaisquer receitas ou despesas realizadas nas transações entre a Companhia e suas controladas, são eliminadas na preparação das demonstrações contábeis consolidadas.

i) Controladas

São classificadas como controladas as companhias e empresas sobre as quais a Buena Vista S.A. exerce o controle integral, ou seja, quando detém o poder de exercer a maioria dos direitos de voto. As controladas são consolidadas integralmente a sua participação de capital desde o momento em que a Companhia assume o controle sobre as suas atividades até o momento que esse controle cessa. A seguir demonstramos as controladas sobre as quais a Companhia exerce o controle:

Participações diretas

Razão social	Sede	% Participação	
		2024	2023
Saha Administração e Participações S.A.	Curitiba - PR	99,99%	99,99%
Laguna Propriedades Ltda.	Curitiba - PR	100,00%	100,00%
Laguna Administradora de Bens Ltda.	Curitiba - PR	100,00%	100,00%
Laguna Incorporações Ltda.	Curitiba - PR	100,00%	100,00%
Teich Construtora Ltda.	Curitiba - PR	100,00%	100,00%

Participações indiretas

Razão social	Sede	% Participação	
		2024	2023
Laguna 10 Construtora e Incorporadora Ltda.	Curitiba - PR	100,00%	100,00%
Laguna 20 Construtora e Incorporadora Ltda.	Curitiba - PR	100,00%	100,00%
Laguna 30 Construtora e Incorporadora Ltda.	Curitiba - PR	100,00%	100,00%
Laguna 40 Construtora e Incorporadora Ltda.	Curitiba - PR	100,00%	100,00%
Laguna 50 Construtora e Incorporadora Ltda.	Curitiba - PR	100,00%	100,00%
Laguna 60 Construtora e Incorporadora Ltda.	Curitiba - PR	100,00%	100,00%
Laguna 70 Construtora e Incorporadora Ltda.	Curitiba - PR	100,00%	100,00%
Laguna 80 Construtora e Incorporadora Ltda.	Curitiba - PR	100,00%	100,00%
Laguna 90 Construtora e Incorporadora Ltda.	Curitiba - PR	100,00%	100,00%
Laguna 100 Construtora e Incorporadora Ltda.	Curitiba - PR	100,00%	100,00%
Laguna 110 Construtora e Incorporadora Ltda.	Curitiba - PR	100,00%	100,00%
Laguna 120 Construtora e Incorporadora Ltda.	Curitiba - PR	100,00%	100,00%
Laguna 130 Construtora e Incorporadora Ltda.	Curitiba - PR	100,00%	100,00%
Laguna 140 Construtora e Incorporadora Ltda.	Curitiba - PR	100,00%	100,00%
Laguna 150 Construtora e Incorporadora Ltda.	Curitiba - PR	100,00%	100,00%
Laguna 160 Construtora e Incorporadora Ltda.	Curitiba - PR	100,00%	100,00%
Laguna 170 Construtora e Incorporadora Ltda.	Curitiba - PR	100,00%	100,00%
Laguna 180 Construtora e Incorporadora Ltda.	Curitiba - PR	100,00%	100,00%
Laguna 190 Construtora e Incorporadora Ltda.	Curitiba - PR	100,00%	100,00%
Laguna 200 Construtora e Incorporadora Ltda.	Curitiba - PR	100,00%	100,00%
Laguna 210 Construtora e Incorporadora Ltda.	Curitiba - PR	100,00%	100,00%
Linked Paiol II Participações e Investimentos Ltda.	Curitiba - PR	100,00%	100,00%

Os resultados das subsidiárias incorporadas durante o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024 e 2023 estão incluídos nas demonstrações dos resultados desde a data da sua criação, aquisição e/ou incorporação. Desta forma, para fins de comparação dos resultados da controladora entre 2024 e 2023, devem ser consideradas as datas de aquisição e incorporação dos resultados de cada subsidiária.

b) Apresentação de informação por segmentos

As informações por segmentos operacionais são apresentadas de modo consistente com o relatório interno fornecido para o principal tomador de decisões operacionais. O principal tomador de decisões operacionais, responsável pela alocação de recursos e pela avaliação de desempenho dos segmentos operacionais é a Diretoria-Executiva, responsável inclusive pela tomada das decisões estratégicas da Companhia e suas controladas.

Como informação suplementar, o ativo, o passivo e as demonstrações do resultado, estão sendo apresentados com a segregação entre os segmentos Corporativo, Incorporação, Locação Imobiliária e Construção Civil, conforme demonstrado em Nota Explicativa nº 33. Essa informação suplementar objetiva estar de acordo com o CPC 22 – Informações por segmento equivalente ao IFRS 8 – Operating Segments.

2.1.2. Novos pronunciamentos e alterações e interpretações de pronunciamentos existentes

As normas e interpretações novas e alteradas que estão em vigência a partir de 1º de janeiro de 2024 não trouxeram impacto sobre as demonstrações contábeis da Companhia.

Não há outras normas ou interpretações emitidas e ainda não adotadas que possam, na opinião da administração, ter impacto significativo no resultado do exercício ou no patrimônio líquido divulgado pela Companhia.

2.2. Moeda funcional e moeda de apresentação

Os itens incluídos na demonstração contábeis da Companhia e suas controladas são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico em que atua (“a moeda funcional”). As demonstrações contábeis individuais e consolidadas estão apresentadas em reais (R\$), que é a moeda funcional da Companhia e suas controladas.

2.3. Instrumentos financeiros

2.3.1. Classificação

A classificação depende da finalidade para a qual os ativos e passivos financeiros foram adquiridos ou contratados e é determinada no reconhecimento inicial dos instrumentos financeiros. Os ativos e passivos financeiros mantidos pela Empresa são classificados sob as seguintes categorias:

- Mensurados ao valor justo por meio do resultado;
- Mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes;
- Mensurados ao custo amortizado.

a) Ativos Financeiros mensurados a valor justo por meio de resultado

Um ativo financeiro é classificado nessa categoria se foi adquirido, principalmente, para fins de venda no curto prazo. Os ativos dessa categoria são classificados como ativos circulantes.

No caso da Companhia e suas controladas, nessa categoria estão incluídos unicamente os instrumentos financeiros não derivativos. Os saldos referentes aos ganhos ou às perdas decorrentes das operações não liquidadas são classificados no ativo ou no passivo circulante, sendo as variações no valor justo registradas, respectivamente, nas contas de resultado financeiro líquido.

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia possuía caixa e equivalentes de caixa nessa classificação, conforme Nota Explicativa nº 5.

b) Ativos Financeiros mensurados ao custo amortizado

São incluídos nessa classificação os ativos financeiros não derivativos com recebimentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo. São registrados no ativo circulante, exceto, nos casos aplicáveis, aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data do balanço, os quais são classificados como ativo não circulante.

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia e suas controladas possuíam contas a receber e outras contas a receber nesta classificação, conforme Notas Explicativas nºs 6 e 9.

c) Passivos Financeiros mensurados ao custo amortizado

Os passivos financeiros são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. São registrados no passivo circulante, exceto, nos casos aplicáveis, aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data do balanço, os quais são classificados como passivo não circulante.

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia e suas controladas possuíam contas a pagar, empréstimos e financiamentos, adiantamentos de clientes, outras contas a pagar, e débitos com pessoas ligadas nessa classificação, conforme Notas Explicativas nºs 14, 15, 18, 19, 20 e 21.

2.3.2. Reconhecimento e mensuração

O reconhecimento de ativos financeiros é feito na data de negociação, na qual a Companhia e suas controladas se comprometem a comprar ou vender o ativo. Os ativos financeiros são, inicialmente, reconhecidos pelo custo histórico, e os custos da transação são debitados à demonstração do resultado.

Os ativos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa dos investimentos tenham vencido ou tenham sido transferidos, neste último caso, desde que a Companhia e suas controladas tenham transferido, significativamente todos os riscos e os benefícios do recurso controlado.

Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor de ativos financeiros são apresentados na demonstração do resultado em seu resultado financeiro no período em que ocorrem.

2.3.3. Compensação de instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial quando há um direito legalmente aplicável de compensar os valores reconhecidos e há a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

2.3.4. Impairment de ativos financeiros

A Companhia e suas controladas avaliam, na data do balanço, se há evidência objetiva de perda (*impairment*) em um ativo financeiro ou um grupo de ativos financeiros.

Ativos mensurados ao custo amortizado são revisados a cada período do relatório para avaliar se há evidência objetiva de que o ativo financeiro ou o grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e os prejuízos de *impairment* são incorridos somente se há evidência objetiva de *impairment* como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um “evento de perda”) e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável.

A Companhia e suas controladas avaliam em primeiro lugar se existe evidência objetiva de *impairment*. Os critérios utilizados para determinar se há evidência objetiva de uma perda por *impairment* incluem:

- Dificuldade financeira relevante do emissor ou devedor;
- Uma quebra de contrato, como inadimplência ou mora no pagamento dos juros ou principal;
- Torna-se provável que o tomador declare falência ou outra reorganização financeira;
- O desaparecimento de um mercado ativo para aquele ativo financeiro devido às dificuldades financeiras;
- Dados observáveis indicando que há uma redução mensurável nos futuros fluxos de caixa estimados a partir de uma carteira de ativos financeiros desde o reconhecimento inicial daqueles ativos, embora a diminuição não possa ainda ser identificada com os ativos financeiros individuais na carteira, incluindo:

§ Mudanças adversas na situação do pagamento dos tomadores de empréstimo na carteira;

§ Condições econômicas nacionais ou locais que correlacionam com as inadimplências sobre os ativos em carteira.

Caso haja indícios de *impairment*, o montante de perda é mensurado como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado. Se um empréstimo ou investimento tiver uma taxa de juros variável, a taxa de desconto para medir uma perda por *impairment* é a atual taxa efetiva de juros determinada de acordo com o contrato.

Como um expediente prático, a Companhia e suas controladas podem mensurar o *impairment* com base no valor justo de um instrumento utilizando um preço de mercado observável.

Se, num período subsequente, o valor da perda por *impairment* diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente com um evento que ocorreu após o *impairment* ser reconhecido (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor ou realização do ativo em caixa), a reversão da perda por *impairment* reconhecida anteriormente será reconhecida na demonstração do resultado.

2.4. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa da Companhia e suas controladas incluem o caixa, depósitos bancários, depósitos de penhor e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez com vencimentos originais de três meses ou menos, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido como caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança.

2.5. Contas a receber de clientes e redução ao valor recuperável

As contas a receber são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subseqüentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros, reduzidas pelas Perdas de Créditos Estimadas (PCE).

Para as contas a receber relacionadas com as vendas de unidades residenciais e comerciais, a administração considera que não existem evidências objetivas para a constituição das Perdas de Créditos Estimadas (PCE), uma vez que, segundo os contratos vigentes, a transferência do controle do imóvel para o cliente somente ocorre em função do cumprimento de suas obrigações contratuais e, nos casos de entrega de chaves de vendas financiadas pela Companhia e suas controladas, os contratos são firmados com alienação fiduciária e/ou hipotecária dos imóveis correspondentes.

As contas a receber estão substancialmente representadas pela comercialização de unidades dos imóveis durante as fases de construção e lançamento do empreendimento, reconhecidas pelo seu valor justo, deduzidas das Perdas de Créditos Estimadas (PCE).

Quando comercializadas unidades concluídas, são reconhecidas as contas a receber em sua totalidade no momento da efetivação da venda, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual. Sobre os valores a prazo, incidem atualização monetária por tempo de contrato, apropriadas ao resultado financeiro quando auferidas, obedecendo ao regime de competência.

Nas vendas de unidades não concluídas, as contas a receber fluem à medida que os procedimentos estabelecidos pelo Pronunciamento CPC 47 – Receita de Contrato com Cliente são alcançados, os quais são satisfeitos, de modo geral, na transferência continuada de riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade. O enquadramento dos contratos de venda das unidades dos empreendimentos, para fins de aplicação dos referidos procedimentos, foi efetuado com base no próprio CPC 47, o qual norteou também a aplicação às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras. A partir destes, e levando também em consideração os procedimentos contábeis aplicáveis previstos pela Orientação OCPC 01 (RI) – Entidades de Incorporação Imobiliária, os seguintes procedimentos são adotados para o reconhecimento da receita de vendas das unidades em construção:

- É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o terreno, em relação ao seu custo total orçado (POC – Percentual de Obra Concluída), sendo esse percentual aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das operações efetuadas em permuta de terrenos), ajustada segundo as condições dos contratos de venda, o qual prevê a atualização monetária dos valores a receber de acordo com o Índice Nacional da Construção Civil (INCC), sendo assim, determinado o montante da receita de venda a ser reconhecida, respeitando o regime de competência;
- Os montantes da receita de venda apuradas, incluindo a atualização monetária de contas a receber, líquidos das parcelas já recebidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando ocorrem recebimentos em valores acima do percentual de evolução da obra e o custo orçado.

Após a obtenção do habite-se emitido pelos órgãos públicos municipais e após prazos acordados nos contratos de compra e venda, a atualização monetária das contas a receber passa a ser calculada pela variação do Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M) e passam a incidir juros simples de 1% ao mês, apropriados de forma “pro rata temporis”.

As contas a receber são classificadas no ativo circulante, levando-se em consideração o valor que compreende a totalidade das contas a receber vencidas e a vencer no prazo de um ano. A parcela excedente está apresentada no ativo não circulante.

2.6. Imóveis a comercializar

Os imóveis finalizados a comercializar estão demonstrados ao custo de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas, respeitando o Percentual de Obra Concluída (POC), conforme demonstrado na Nota Explicativa nº 7.

a) Formação do custo

O custo compreende materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e das operações de financiamento, incorridos durante o período de construção), apurados pelo método denominado “Percentage of Conclusion (POC)”, ou Percentual de Obra Concluída (POC).

O valor líquido de realização é o preço de venda estimado, no curso normal dos negócios, deduzidos os custos estimados de conclusão e as despesas estimadas para efetuar a venda.

b) Permuta

A Companhia e suas controladas adquire parte dos terrenos mediante operações de permuta, nas quais, em troca dos terrenos adquiridos, compromete-se a: **(i)** entregar unidades imobiliárias de empreendimentos em construção; ou **(ii)** percentual das parcelas recebidas provenientes das vendas das unidades imobiliárias dos empreendimentos. Esses valores são registrados ao valor justo na data da aquisição do terreno ou na data que eventuais cláusulas resolutivas do(s) instrumento(s) ou contrato relacionado à referida transação, não produzam mais efeitos.

c) Capitalização de encargos financeiros

Os juros dos empréstimos, financiamentos, e certificados de recebíveis e debêntures, destinados diretamente a construção dos empreendimentos imobiliários, somente são qualificados a serem capitalizados como custo dos imóveis a comercializar, desconsiderando rendimentos de aplicações financeiras, na ocorrência dos seguintes fatos: **(i)** que as atividades necessárias para a construção ou para preparar o imóvel para comercialização estejam em progresso; e **(ii)** que os custos com empréstimos, financiamentos e certificados de recebíveis e debêntures estejam sendo incorridos.

Os encargos financeiros capitalizados e mantidos nos estoques de imóveis a comercializar são calculados proporcionalmente às unidades imobiliárias não comercializadas, sendo os encargos financeiros calculados proporcionalmente às unidades imobiliárias já comercializadas integralmente apropriados ao resultado, como custo das unidades imobiliárias vendidas.

2.7. Despesas antecipadas

As despesas pagas antecipadamente são apropriadas ao resultado do exercício quando incorridas pelo regime de competência.

Os gastos de corretagem sobre vendas de imóveis são ativados como pagamentos antecipados e são apropriados ao resultado como parte das despesas comerciais, observando-se o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas e dos custos das unidades vendidas através do Percentual de Obra Concluída (POC), exceto as comissões sobre vendas canceladas, que são lançadas ao resultado no caso de cancelamento ou quando for provável que não haverá pagamento dos valores contratados.

2.8. Investimentos

a) Investimento em controladas e coligadas

Os investimentos da Companhia em suas controladas são avaliados com base no método de equivalência patrimonial, conforme CPC 18-R2 (IAS 28), para fins de demonstrações contábeis da Controladora, conforme Nota Explicativa nº 11.

Com base no método da equivalência patrimonial, o investimento na controlada é contabilizado no balanço patrimonial da controladora ao custo, adicionado das mudanças após a aquisição da participação societária na coligada. O ágio relacionado com a coligada é incluído no valor contábil do investimento, não sendo amortizado. Como o ágio fundamentado em rentabilidade futura (*goodwill*) integra o valor contábil do investimento na coligada, este não é reconhecido separadamente e seu valor recuperável é testado considerando a unidade geradora de caixa que pertence.

A participação societária na controlada é apresentada na demonstração do resultado da controladora como equivalência patrimonial, representado o lucro líquido atribuível aos Sócios ou Acionistas da investida.

Quando necessário, são efetuados ajustes para que as políticas contábeis estejam de acordo com as adotadas pela Companhia.

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

b) Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são representadas por terrenos e edifícios mantidos para auferir rendimento de aluguel e/ou para valorização do capital.

Propriedades para investimento são inicialmente mensuradas ao custo, incluindo custos da transação. O valor contábil inclui o custo de reposição de parte de uma propriedade para investimento existente à época em que o custo for incorrido se os critérios de reconhecimento forem satisfeitos; excluindo os custos do serviço diário da propriedade para investimento. Após o reconhecimento inicial, propriedades para investimento são apresentadas ao valor justo, exceto pelas propriedades em construção, que reflete as condições de mercado na data do balanço. Ganhos ou perdas resultantes de variações do valor justo das propriedades para investimento são incluídos na demonstração do resultado no exercício em que forem gerados.

As propriedades para investimento em construção são reconhecidas pelo custo de construção até o momento em que entrem em operação ou quando a Companhia e suas controladas consiga mensurar com confiabilidade o valor justo do ativo.

O valor justo das propriedades para investimento não reflete os investimentos futuros de capital fixo que aumentem o valor das propriedades e não reflete os benefícios futuros derivados desses dispêndios futuros.

Propriedades para investimento são baixadas quando vendidas ou quando a propriedade para investimento deixa de ser permanentemente utilizada e não se espera nenhum benefício econômico futuro da sua venda. A diferença entre o valor líquido obtido da venda e o valor contábil do ativo é reconhecida na demonstração do resultado no período da baixa.

Transferências são feitas para a conta de propriedade para investimento, ou desta conta, apenas quando houver uma mudança no seu uso. Se a propriedade ocupada por proprietário se tornar uma propriedade para investimento, a Companhia e suas controladas contabilizam a referida propriedade de acordo com a política descrita no item de imobilizado até a data da mudança no seu uso.

A administração efetua a análise do valor justo das propriedades para investimentos anualmente.

2.9. Ativo imobilizado

O imobilizado em suas controladas é mensurado pelo seu custo histórico, menos depreciação acumulada.

O custo histórico inclui os gastos diretamente atribuíveis à aquisição dos itens. O custo histórico também inclui os custos de financiamento relacionados com a aquisição de ativos qualificados, bem como, o “custo atribuído” de máquinas e equipamentos na data de transição para os novos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamento Contábeis (CPC).

Os custos subsequentes são incluídos no valor contábil do ativo ou reconhecidos como um ativo separado, conforme apropriado, somente quando forem prováveis que fluam benefícios econômicos futuros associados ao item e que o custo do item possa ser mensurado com segurança. O valor contábil de itens ou peças substituídas é baixado. Todos os outros reparos e manutenções são lançados em contrapartida ao resultado do exercício, quando incorridos.

Terrenos não são depreciados. A depreciação de outros ativos é calculada usando o método linear para alocar seus custos aos seus valores residuais durante a vida útil estimada. Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados e ajustados, se apropriado, ao final de cada exercício.

O valor contábil de um ativo é imediatamente baixado para seu valor recuperável se o valor contábil do ativo for maior do que seu valor recuperável estimado. Os ganhos e as perdas de alienações são determinados pela comparação dos resultados com o valor contábil e são reconhecidos em "Outras receitas e despesas" na demonstração do resultado.

2.10. Ativos intangíveis

Refere-se a softwares e licenças. Ativos intangíveis adquiridos separadamente são mensurados no reconhecimento inicial ao custo de aquisição e, posteriormente, deduzidos da amortização acumulada e perdas do valor recuperável, quando aplicável.

A vida útil dos ativos intangíveis é avaliada como finita ou indefinida.

Ativos intangíveis com vida útil finita são amortizados ao longo da vida útil econômica e avaliados em relação à perda de valor recuperável sempre que houver indicação de perda de seu valor econômico.

Mudanças na vida útil ou no padrão de consumo de benefícios futuros esperados são contabilizadas por meio da mudança no exercício ou método de amortização, conforme o caso, sendo tratadas como mudanças de estimativas contábeis.

Ativos intangíveis com vida útil indefinida não são amortizados, mas testados anualmente em relação a perdas de valor recuperável. A avaliação de vida indefinida é revista no encerramento de cada exercício para determinar se essa avaliação continua a ser justificável. Caso contrário, a mudança na vida útil de indefinida para finita é efetuada de forma prospectiva.

Ganhos e perdas resultantes da baixa de um ativo intangível são mensurados como a diferença entre o valor líquido obtido na venda e o valor contábil do ativo e são reconhecidos na demonstração do resultado no exercício em que o ativo for baixado.

a) Softwares

Os gastos diretamente associados a softwares identificáveis e únicos, controlados pela Companhia e suas controladas e que, provavelmente, gerarão benefícios econômicos maiores que os custos por mais de um ano, são reconhecidos como ativos intangíveis. Os gastos associados ao desenvolvimento ou à manutenção de softwares são reconhecidos como despesas na medida em que são incorridos.

Os gastos com softwares reconhecidos como ativos são amortizados usando-se o método linear ao longo de suas vidas úteis.

2.11. Redução do valor recuperável dos ativos financeiros

A Companhia e suas controladas avalia ao fim de cada período de reporte, ou sempre que eventos ou alterações nas circunstâncias indicarem, se há algum indício de que um ativo imobilizado e outros ativos não circulantes, inclusive os ativos intangíveis, possam ter sofrido desvalorização a ponto de seu valor contábil exceder o seu valor recuperável. Quando este for o caso, o valor recuperável é calculado para verificar se há perda, resultando em uma redução ao valor recuperável de ativo (*impairment*).

Quando houver perda, ela é reconhecida pelo montante em que o valor contábil do ativo ultrapassa seu valor recuperável, que é o maior entre o preço líquido de venda e o valor em uso de um ativo. Para fins de avaliação, os ativos são agrupados no menor grupo de ativos para o qual existem fluxos de caixa identificáveis separadamente.

2.12. Contas a pagar aos fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano (ou no ciclo operacional normal dos negócios, ainda que mais longo), caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante. Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura correspondente.

2.13. Empréstimos e financiamentos

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

Os empréstimos são classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia e suas controladas tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

Os custos dos empréstimos que são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável, que é um ativo que, necessariamente, demanda um período substancial para ficar pronto para seu uso ou venda pretendidos, são capitalizados como parte do custo do ativo quando for provável que eles irão resultar em benefícios econômicos futuros para a Companhia e suas controladas e que tais custos possam ser mensurados com confiança. Demais custos de empréstimos são reconhecidos como despesa no período em que são incorridos.

De acordo com a OCPC 01 – Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras, os encargos financeiros incorridos com empréstimos e financiamentos obtidos de terceiros, por entidade controladora ou por suas investidas, e diretamente associados aos financiamentos da construção e para a aquisição de terrenos de empreendimentos imobiliários do grupo devem ser registrados em rubrica específica representativa de estoques de imóveis a comercializar nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

Os encargos financeiros elegíveis para serem capitalizados e mantidos nos estoques de imóveis a comercializar devem ser calculados proporcionalmente às unidades imobiliárias não comercializadas, sendo que os encargos financeiros calculados proporcionalmente às unidades imobiliárias já comercializadas devem ser integralmente apropriados ao resultado, como custo das unidades imobiliárias vendidas.

2.14. Provisões

As provisões são reconhecidas quando a Companhia e suas controladas têm uma obrigação presente, legal ou não formalizada, como resultado de eventos passados e é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor possa ser feita.

2.15. Reconhecimento da receita

A receita de suas controladas compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela incorporação imobiliária, aluguel e a venda de imóveis.

a) Unidades concluídas

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado quando os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade são transferidos, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os juros prefixados e a variação monetária são apropriados de forma pro rata temporis ao resultado, na rubrica “Resultado financeiro”, observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

b) Unidades em construção

Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado de acordo com os critérios estabelecidos no CPC 47, onde estabelece que à medida que ocorre a construção, há a transferência dos riscos e benefícios de forma contínua para o promitente comprador do imóvel e que o modelo de cinco etapas para o reconhecimento da receita, tiveram seus critérios atendidos:

Etapas	Critérios atendidos
1ª etapa: identificação do contrato	Foram identificados os contratos acima detalhados como dentro do escopo da norma, uma vez que: <ul style="list-style-type: none"> • Possuem substância comercial; • É provável o recebimento da contraprestação; • Os direitos e condições de pagamento podem ser identificados; • Encontram-se assinados pelas partes e estas estão comprometidas com as suas obrigações.
2ª etapa: identificação das obrigações de desempenho	Entrega da unidade imobiliária aos promitentes compradores.
3ª etapa: determinação do preço da transação	Representado pelo valor de venda das unidades imobiliárias, explicitamente estabelecido nos contratos.
4ª etapa: alocação do preço da transação às obrigações de desempenho	Alocação direta e simples do preço da transação, uma vez que os contratos acima detalhados possuem apenas uma obrigação de desempenho (a entrega da unidade imobiliária).
5ª etapa: reconhecimento da receita	Reconhecida ao longo do tempo.

Nas vendas de unidades não concluídas, 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 é feito utilizando a 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 Sociedade. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos;
- 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 recebidos;
- 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 montante das receitas com venda de unidades imobiliárias, conforme descrito no parágrafo anterior, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, é contabilizado como contas a receber;
- 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, financiamentos e debêntures são registrados em despesa no exercício em que são incorridos. Custos de empréstimos, financiamentos e debêntures 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; e
- A provisão para garantia é constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos no período de garantia, com base no histórico de gastos incorridos. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo), à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento. Para as unidades em estoque concluídas ou em andamento o valor é reconhecido no ativo.

Enquanto as premissas acima não forem atingidas, nenhuma receita ou custo é reconhecido 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 no exercício que a Administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram as revisões.

c) Aluguel de imóveis

O resultado com receita de aluguéis é apropriado mensalmente ao final da contraprestação do serviço de disponibilização do imóvel de propriedade da Companhia e suas controladas a um terceiro, mediante ao contrato de aluguel firmado entre as partes que pode ter uma vigência de **01 a 10** anos, podendo ser renovável ao final do período caso seja a vontade de ambas as partes.

d) Prestação de serviços de engenharia

As receitas decorrentes da prestação de serviços de engenharia são reconhecidas na medida em que os serviços são prestados e estão vinculadas com a atividade de administração de construção de obras para terceiros, construção civil, consultoria técnica e serviços gerais de engenharia, respeitando as seguintes obrigações de desempenho:

- i)** O contrato pode ser identificado;
- ii)** O valor da receita pode ser mensurado com segurança;
- iii)** É provável que benefícios econômicos futuros fluam para a entidade;
- iv)** Quando do aceite do cliente quanto as atividades desenvolvidas.

e) Operações de permuta

As permutas de terrenos, tendo por objeto a entrega de imóveis a construir, são apuradas com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues. O valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo, quando as eventuais cláusulas resolutivas do instrumento particular ou contrato relacionado à referida transação, não produzam mais efeitos.

O custo do terreno passa a integrar o custo do correspondente empreendimento de incorporação imobiliária. Os adiantamentos de clientes decorrentes das operações de permutas são apropriados ao resultado com base no POC. A parcela não apropriada é classificada no passivo circulante ou não circulante, levando em consideração o prazo previsto para conclusão do empreendimento.

f) Distratos de venda

Na ocorrência de distrato de compromisso de compra e venda de imóveis, a receita e o custo reconhecido no resultado, conforme os critérios de apuração mencionados anteriormente, são revertidos e contabilizados a débito na rubrica “Vendas canceladas” e a crédito na rubrica “Custo dos imóveis vendidos”, respectivamente.

A administração realiza análises periódicas, a fim de identificar se existem evidências objetivas que indiquem que os benefícios econômicos associados à receita apropriada poderão não fluir para a entidade, levando em consideração:

- i)** Clientes com parcelas mensais com mais de **180** dias em atraso serão provisionados;

- ii) Clientes com parcelas chaves e/ou saldo final que ainda não tenham iniciado processo de financiamento bancário após 60 dias da Conclusão da Obra, serão provisionados;
- iii) Clientes que estejam em tratativa de distrato também serão provisionados;
- iv) Como resultado desta análise, são provisionados os contratos os quais seriam passíveis de provisão; e
- v) Condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis.

Caso existam tais evidências, a respectiva provisão para distrato é registrada. O montante a ser registrado nesta provisão considera que o imóvel será recuperado pela Companhia, que eventuais montantes poderão ser retidos quando do pagamento das indenizações aos respectivos promitentes compradores, entre outros.

Em caso de distratos que ocorram no ano subsequente e que forem trocas de unidades dentro do mesmo empreendimento ou entre empreendimentos da Companhia, na forma de aditivos no contrato de compra e venda inicial, mesmo que enquadradas em alguma(s) da(s) regras acima, não são passíveis de provisão pois gerariam desequilíbrio considerando que a(s) nova(s) venda(s) relacionada(s) à troca não seria provisionada no ano anterior.

A avaliação de tais premissas apresenta conformidade com o CPC 47 – Receita de Contratos com Clientes.

As demonstrações contábeis consolidadas preparadas de acordo com as IFRSs aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária consideram, adicionalmente, a orientação técnica OCPC 04 – Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras, editada pelo CPC. Essa orientação trata do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias.

g) Provisão para garantia

Constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos no exercício de garantia, com base no histórico de gastos incorridos. A provisão é constituída em contrapartida ao resultado (custo), à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento.

h) Receita financeira

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido pelo regime de competência, usando o método da taxa de juros efetiva, sendo o mesmo critério obedecido para as despesas.

2.16. Distribuição de dividendos

A distribuição de dividendos para os acionistas da Companhia e suas controladas é reconhecida como um passivo nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia e suas controladas ao final do exercício, com base no estatuto social quando for aplicável tal distribuição.

Qualquer valor acima do mínimo obrigatório somente é provisionado na data em que são aprovados pelos acionistas, em assembleia geral.

No caso das Controladas, em se tratando de uma Sociedade de Propósito Específico com regime de patrimônio de afetação e optante pelo Regime Especial de Tributação (RET), os dividendos somente poderão fluir para os sócios quando estejam garantidas todas as obrigações até a conclusão da Incorporação. Valores adiantados pelo incorporador para aquisição do terreno ou por exemplo para a consecução do empreendimento realizadas antes das vendas das unidades podem ser reembolsadas ao incorporador, conforme previsto na legislação aplicável ao RET.

2.17. Regime Especial de Tributação (RET)

O Regime Especial de Tributação (RET) foi instituído pelos artigos 1º a 10 da Lei nº 10.931/2004. O regime aplica-se às empresas do segmento de Incorporação Imobiliária em caráter opcional e irretratável enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem a incorporação.

A opção pelo RET é dar tratamento totalmente independente aos resultados das incorporações afetadas e das demais atividades da incorporadora. O incorporador fica obrigado a manter escrituração contábil segregada para cada incorporação submetida ao RET. Atualmente, o RET é disciplinado pela Instrução Normativa RFB nº 1.435/2013.

A incorporadora fica sujeita a recolher tributo equivalente a 4% das receitas mensais recebidas. Esse valor corresponde ao pagamento mensal unificado dos seguintes impostos e contribuições: IRPJ (1,26%), CSL (0,66%), PIS-Pasep (0,37%) e da Cofins (1,71%).

Os débitos tributários da incorporadora, relativos ao pagamento mensal unificado dos tributos em referência, não podem ser objeto de parcelamento. Quanto à responsabilidade tributária, o patrimônio da incorporadora responde pelas dívidas tributárias da incorporação afetada.

2.18. Tributação federal

A Controladora é optante para o exercício de 2024 pela tributação sobre o lucro com base no sistema de lucro real trimestral e à tributação pelo PIS e Cofins na modalidade não cumulativa.

a) Imposto de renda e contribuição social – correntes

Ativos e passivos tributários correntes do último exercício e de anos anteriores são mensurados ao valor recuperável esperado ou a pagar para as autoridades fiscais. As alíquotas de imposto e as leis tributárias usadas para calcular o montante são aquelas que estão em vigor ou substancialmente em vigor na data do balanço.

Imposto de renda e contribuição social correntes, relativos a itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido são reconhecidos no patrimônio líquido. A administração periodicamente avalia a posição fiscal das situações nas quais a regulamentação fiscal requer interpretação e estabelece provisões quando apropriado.

Conforme facultado pela legislação tributária, as empresas controladas optaram pelo regime de lucro presumido.

b) Impostos diferidos – atividade imobiliária

Os tributos diferidos são reconhecidos na Controladora e suas Controladas sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação. São calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita baseada no percentual de evolução de obra – POC.

c) Impostos diferidos – custo atribuído de propriedade para investimentos

Ocorre a escrituração dos efeitos fiscais futuros relativos à recuperação do valor contábil dos ativos reconhecidos no balanço patrimonial da Companhia e suas controladas dos quais foram atribuídos novos valores de custo a itens de propriedade para investimento. É necessária a mensuração e a escrituração do imposto de renda e da contribuição social diferidos ativos ou passivos para refletir os referidos efeitos fiscais que a Companhia espera, na data de reporte, recuperar ou liquidar em relação às diferenças temporárias desses ativos. Ou seja, qualquer diferença entre a base fiscal e o montante escriturado do ativo (diferença temporária) deve dar origem a imposto de renda e contribuição social diferidos ativos ou passivos.

3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis críticas

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros. Em 31 de dezembro de 2024, foram consideradas razoáveis para as circunstâncias.

3.1. Estimativas e premissas contábeis críticas

Com base em premissas, a Controladora e suas controladas fazem estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes raramente serão iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, são contempladas nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas. A seguir estão descritas as principais estimativas e premissas contidas nestas demonstrações individuais e consolidadas:

a) Custos orçados dos empreendimentos do seguimento de incorporação imobiliária

Os custos orçados, compostos, principalmente, pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme evolução das obras, e eventuais ajustes identificados com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia e suas controladas.

b) Percentual de Obra Concluída (POC) dos empreendimentos do seguimento de incorporação imobiliária

Com base no CPC 47 – Receita de Contrato com Cliente, que prevê que a entidade deve reconhecer receitas quando (ou à medida que) a entidade satisfizer à obrigação de performance ao transferir o bem ou o serviço prometido ao cliente, o ativo é considerado transferido quando (ou à medida que) o cliente obtiver o controle desse ativo, sendo assim, para reconhecimento das receitas, custos, tributos e qualquer despesas diretamente ligadas a receita, é apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação a seu custo total orçado (POC), o qual é aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda.

c) Ativos e passivos contingentes

Ativos contingentes

Não são reconhecidos contabilmente, exceto quando a administração possui total controle da situação e sobre os quais não cabem mais recursos, caracterizando o ganho como praticamente certo. Os ativos contingentes com probabilidade de êxito provável, quando aplicável, são apenas divulgados nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

Passivos contingentes

São constituídos levando em conta a opinião dos assessores jurídicos, a natureza das ações, a similaridade com processos anteriores, a complexidade e o posicionamento dos tribunais, sempre que: **(i)** a perda é avaliada como provável, o que ocasionaria a provável saída de recursos para a liquidação das obrigações; e **(ii)** quando os montantes envolvidos são mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes classificados como de perda possível não são reconhecidos contabilmente, sendo apenas divulgados nas Notas Explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas e os classificados como de perda remota não são provisionados nem divulgados.

d) Provisão para distrato

A Companhia e suas controladas determina com base histórica de negócios realizados com seus clientes e posteriormente distratados, esses dados históricos geram um percentual o qual é aplicado sobre as vendas realizadas e a assim constituída a provisão, bem como os casos que são considerados pela Companhia e suas controladas como provável de distrato já são provisionados na íntegra.

e) Metodologias para mensuração do valor justo das propriedades para investimento

Uma empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avalia a carteira de propriedade para investimento da Companhia e suas controladas anualmente. Os valores justos são baseados nos valores de mercado, e o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser trocada na data da avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado, conforme as definições estabelecidas no CPC 46 – Mensuração do valor justo.

Para a mensuração do valor justo das propriedades, a consultoria contratada para proceder com as avaliações considerou as metodologias de comparativos diretos de dados de mercado. O valor de mercado aplicável a um imóvel é definido com base em evidências de mercado comparáveis, ou seja, imóveis semelhantes em oferta ou transacionados recentemente. Estas evidências de mercado foram homogeneizadas através de ponderação de fatores, de forma a subsidiar a definição de uma faixa de valor.

4. Gestão de risco financeiro

4.1. Considerações gerais e políticas

A Companhia e suas controladas contratam operações envolvendo instrumentos financeiros (aplicações financeiras), 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. 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 e suas controladas 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.

4.2. Fatores de riscos financeiros

4.2.1. Fatores de risco financeiro

A gestão de risco é realizada pela administração da Companhia, a qual 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.

a) Risco de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade da Companhia e suas controladas em não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos e prazos de liquidação de seus direitos e obrigações.

O controle da liquidez e do fluxo de caixa da Companhia e suas controladas são monitorados diariamente pelas áreas de Gestão da Companhia e suas controladas, de modo a garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos, não gerando riscos de liquidez para a Companhia e suas controladas.

b) Risco de crédito

Risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente, o que levaria a um prejuízo financeiro.

Para o segmento de incorporação imobiliária, o risco de crédito é relativo à comercialização de unidades construídas ou em construção, residenciais e comerciais. Tal risco é minimizado por um controle estrito da base de clientes e gerenciamento ativo da inadimplência por meio de políticas claras. Devido aos tipos de contratos vigentes, a transferência do controle do imóvel para o cliente somente ocorre em função do cumprimento de suas obrigações contratuais e, nos casos de entrega de chaves de vendas financiadas pela Companhia e suas controladas, os contratos são firmados com alienação fiduciária e/ou hipotecária dos imóveis correspondentes.

Para o segmento de locação imobiliária, o risco decorre principalmente de eventual dificuldade de cobrança dos valores em aberto de clientes dos valores das contraprestações cobradas pela locação dos empreendimentos de seu controle.

Já para o segmento de serviços de construção e engenharia, o risco decorre de eventual falta de cumprimento dos pagamentos relativos as medições dos serviços de engenharia emitidas.

A administração realiza periódica revisão dos contratos e realiza cobranças frequentes para reduzir o risco de inadimplência, e uma possível redução do valor recuperável do ativo financeiro.

A Companhia e suas controladas também está sujeita a risco de crédito proveniente de suas aplicações financeiras, desta forma a administração atua de modo a diversificar essa exposição, variando e analisando analiticamente tais instituições financeiras de primeira linha.

c) Risco de mercado

O principal risco de mercado decorre do risco de taxas de juros. Refere-se a possibilidade da Companhia e suas controladas sofrerem ganhos ou perdas decorrentes de oscilações nas taxas de juros incidentes sobre seus ativos e seus passivos financeiros. Esta exposição se trata, principalmente, da mudança nas taxas de juros de mercado que afetam os ativos da Companhia e suas controladas indexados pelas taxas CDI (Taxa de juros dos Certificados de Depósitos Interbancários), indexados ao Índice Nacional de Construção Civil (INCC), Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) e Índice de Preços ao Consumidor (IPCA).

Visando à mitigação desse tipo de risco, a administração monitora continuamente as taxas de juros de mercado com o objetivo de avaliar a eventual necessidade de contratação de operações de proteção contra o risco de volatilidade dessas taxas, bem como, busca aplicar recursos em taxas semelhantes às captações de recursos efetuadas.

A Companhia e suas controladas não possuem contratos com operações financeiras com derivativos (hedge cambial) para proteger-se da variação cambial, uma vez que não possui operações com moeda estrangeira significativa.

i) Operações com derivativos

A Companhia e suas controladas não possuem operações com derivativos.

ii) Gestão de capital

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

A Companhia e suas controladas controla sua estrutura de capital fazendo ajustes e adequando às condições econômicas atuais. Para manter ajustada esta estrutura, a Companhia e suas controladas pode efetuar ou reter pagamentos de dividendos, limitar ou ampliar o retorno de capital aos quotistas, captar novos empréstimos entre outras práticas.

5. Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender aos compromissos de caixa de curto prazo, aos investimentos estratégicos da Companhia e suas controladas, podendo ainda serem utilizados para outros fins e estão representados por aplicações financeiras em Certificados de Depósito Bancário (CDB) e operações compromissadas (operações com compromisso de recompra pela instituição financeira), majoritariamente com liquidez diária em 31 de dezembro de 2024.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Caixa	-	-	1	-
Bancos conta movimento	13	5	26.170	5.399
Bancos conta penhor	-	-	11	-
Banco conta cobrança	-	-	1.602	39
Aplicações financeiras (i)	4.212	54.040	135.372	198.950
Total	4.225	54.045	163.156	204.388

(i) A Companhia e suas controladas 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), que tiveram uma remuneração média anual de 98,00% a 103,50% do CDI bruto do imposto de renda retido na fonte no exercício que se encerrou em 31 de dezembro de 2024.

6. Contas a receber

O saldo de contas a receber de clientes é composto por valores provenientes de suas controladas, e está dividida em valores a receber de empreendimentos vendidos, aluguéis a receber, serviços de construção, e serviços prestados de manutenção e reparos nos empreendimentos ora construídos e incorporados pelas controladas, sendo assim, demonstramos a seguir os valores de forma segregada a cada tipo de contas a receber:

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Empreendimentos (i)	87.607	80.943
Aluguéis a receber (ii)	1.334	1.344
Serviços de construção civil (iii)	9	20
Total das contas a receber	88.950	82.307

(i) As contas a receber referentes aos empreendimentos estão substancialmente representadas pela comercialização de unidades dos imóveis durante as fases de construção e lançamento.

Quando comercializadas unidades concluídas, são reconhecidas as contas a receber em sua totalidade quando a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual. Sobre os valores a prazo, incidem atualização monetária por tempo de contrato, apropriados ao resultado financeiro quando auferidos, obedecendo ao regime de competência de exercícios.

Os valores totais vencidos na carteira de recebíveis em 31 de dezembro de 2024 representam o montante de R\$ 24 milhões. Esses montantes estão vinculados a empreendimentos em fase de entrega, havendo um descompasso entre a data prevista em contrato e o efetivo repasse dos recursos pela instituição financeira responsável pelo financiamento ao cliente.

Nas vendas de unidades não concluídas, as contas a receber fluem à medida que os procedimentos e normas estabelecidos pelo Pronunciamento CPC 47 – “Receita de Contrato com clientes” para o reconhecimento da receita de venda de bens com a transferência continuada de riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade são satisfeitos.

Dos montantes não reconhecidos de receitas e contas a receber por estimativa utilizando o método Percentual de Obra Concluída (POC), o qual leva em consideração a evolução da obra e custo orçado, que já foram

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (em milhares de reais)

financeiramente recebidos, são reconhecidos no Passivo Circulante sob alcunha de adiantamentos de clientes. O demonstrativo das contas a receber por empreendimento a seguir:

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Empreendimento Mai Work	909	87
Empreendimento Mai Terraces	-	3.169
Empreendimento Almáa	7.732	6.958
Empreendimento Pinah	2.188	19.746
Empreendimento Bioos	16.508	1.022
Empreendimento Vaz	6.126	7.724
Empreendimento Ampio	23.729	20.519
Empreendimento Kaá	21.445	19.644
Empreendimento Trevi	7.616	2.065
Outros clientes	1.354	9
Total de contas a receber	87.607	80.943

(ii) Os aluguéis auferidos se equivalem à contraprestação a receber dos serviços de disponibilização de imóveis próprios a terceiros, com vigência que varia de um a dez anos.

Os contratos de longa data possuem reajustes de preço definidos caso a caso, dependendo de negociação entre os locatários e as controladas, desta forma, não se aplicou cálculo de ajuste a valor presente, visto que as parcelas serão reajustadas, não apresentando efeito relevante de ajuste a valor presente; e

(iii) As contas a receber referentes aos serviços prestados de construção civil estão diretamente ligados às faturas emitidas pela controlada para seus clientes até o prazo de conclusão do contrato. O serviço é mensurado através de medições de execução dos serviços (evolução física), em comparativo com o custo orçado.

Tais medições são realizadas mensalmente, com prazo médio de pagamento de 15 dias. Atualmente os serviços prestados são de administração de obras e serviços de construção.

7. Estoques

Representados pelos custos das unidades imobiliárias disponíveis para venda (imóveis prontos e em construção), terrenos para futuras incorporações e adiantamentos para aquisição de terrenos, demonstrados a seguir:

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Imóveis em construção (i)	122.706	90.711
Imóveis concluídos (ii)	39.051	25.989
Futuros empreendimentos (iii)	190.196	66.501
Total	351.953	183.201
Curto prazo	161.757	116.700
Longo prazo	190.196	66.501

(i) Contempla todos os valores gastos com os empreendimentos ainda em construção deduzidos dos custos já apropriados ao resultado mediante a venda de unidades de cada um dos empreendimentos.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (em milhares de reais)

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Empreendimento Pinah	-	83.579
Apropriação de custo - Pinah (a)	-	(83.439)
Empreendimento Bioos	133.119	65.953
Apropriação de custo - Bioos (a)	(68.529)	(29.278)
Empreendimento - Vaz	-	44.274
Apropriação de custo - Vaz (a)	-	(25.303)
Empreendimento - Ampio	-	64.528
Apropriação de custo - Ampio (a)	-	(51.458)
Empreendimento - Kaá	120.808	77.007
Apropriação de custo - Kaá (a)	(87.228)	(55.150)
Empreendimento - Trevi	46.696	77.007
Apropriação de custo - Trevi (a)	(22.160)	(55.150)
Total	122.706	90.711

(a) São todos os custos aplicados diretamente na construção do empreendimento, reconhecidos no resultado conforme método Percentual de Obra Concluída (POC).

(ii) Representação dos custos das unidades de empreendimentos já finalizados, porém, sem a respectiva venda. Os estoques de unidades já finalizadas, porém não vendidas, são mantidas no ativo circulante devido aos esforços aplicados por parte da Companhia e suas controladas para realização do ativo.

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Empreendimento - Éden	2.418	2.418
Terreno - Assis Gonçalves	1.436	531
Empreendimento - Mai Work	-	666
Empreendimento - Roc	241	296
Empreendimento - Almáa	3.797	11.833
Empreendimento - Vaz	18.795	-
Empreendimento - Ampio	3.823	-
Demais imóveis	8.541	10.245
Total	39.051	25.989

(iii) Refere-se aos gastos tidos pela Companhia e suas controladas até a data de reporte relativos aos terrenos adquiridos, estudos de viabilidade e projetos para lançamento dos empreendimentos imobiliários para os próximos anos.

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Empreendimento - Trevi	-	32.733
Empreendimento - Joao Americo de Oliveira	17.630	16.286
Empreendimento - Renato Zilloto	14.805	12.545
Empreendimento - Hermes Fontes II	104.835	725
Empreendimento - Taunay	48.921	212
Empreendimento - Linked Paiol II	5	-
Empreendimento - Linked Paiol II	4.000	4.000
Total	190.196	66.501

8. Despesas antecipadas

O saldo de despesas antecipadas está assim composto:

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Comissões a apropriar (i)	6.763	9.032
Seguros a apropriar	29	162
Total	6.792	9.194

(i) As comissões têm por natureza a remuneração das corretoras e imobiliárias responsáveis pela venda das unidades dos empreendimentos Mai Terraces, Pinah, Bioos, Vaz, Ampio, Kaá e Trevi.

O reconhecimento destas comissões no ativo circulante deve-se à competência da realização da receita de venda dos imóveis, levando em consideração o método Percentual de Obra Concluída (POC), somente quando unidades negociadas estão em construção.

Quando existem comissões de unidades já finalizadas, estas são reconhecidas no passivo circulante, em contrapartida a uma despesa comercial, respeitando o regime de competência.

9. Outras contas a receber

O saldo de outras contas a receber está assim composto:

	Controladora		Consolidado		
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	Movimentação	31/12/2023
Demais créditos a receber	-	-	1	(667)	668
Adiantamentos a funcionários	-	-	93	(6)	99
Gastos com estudo de viabilidade	-	-	98	91	7
Créditos de despesas compartilhadas	-	-	847	846	1
Créditos de despesas compartilhadas	-	-	-	(8)	8
Total ativo circulante	-	-	1.039	256	783
Retenções contratuais de serviços de construção	-	-	-	(1.454)	1.454
Total ativo não circulante	-	-	-	(1.454)	1.454
Total	-	-	1.039	(1.198)	2.236

10. Tributos diferidos

O saldo de outras contas a receber está assim composto:

	Consolidado		
	31/12/2024	Movimentação	31/12/2023
RET diferido	1.657	(26)	1.684
PIS diferido	4	-	4
Cofins diferido	17	-	17
IRPJ diferido	1.191	(3.178)	4.369
CSLL diferido	433	(1.143)	1.576
Total	3.302	(4.347)	7.651

11. Investimentos

O saldo de investimentos está assim composto:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Participação em empresas controladas (i)	453.033	391.449	-	-
Participação em empresas coligadas (ii)	-	-	9.944	6.147
Propriedades para investimentos (iii)	-	-	258.868	246.547
Total	453.033	391.449	268.812	252.694

(i) Participação em sociedades controladas

Os investimentos da Companhia e suas controladas são avaliados com base no método de equivalência patrimonial. Os detalhes dos investimentos em sociedades controladas estão a seguir apresentados:

Controladora

a) Abertura da participação da controladora em sociedades diretas:

Controladora	31/12/2024				
	Patrimônio				% de participação
	Ativo	Passivo	Líquido	Resultado	
Saha Administração e Participações	59.250	12.265	46.985	5.065	99,99%
Laguna Propriedades	78.217	16.914	61.303	3.766	100,00%
Laguna Administradora de Bens	191.225	48.092	143.133	10.691	100,00%
Laguna Incorporações	181.544	1.012	180.532	10.907	100,00%
Teich Construtora	29.736	8.655	21.081	(9.847)	100,00%

Controladora	31/12/2023				
	Patrimônio				% de participação
	Ativo	Passivo	Líquido	Resultado	
Saha Administração e Participações	53.466	12.265	46.985	5.065	99,99%
Laguna Propriedades	75.103	16.914	61.303	3.766	100,00%
Laguna Administradora de Bens	172.749	48.092	143.133	10.691	100,00%
Laguna Incorporações	165.207	1.012	180.532	10.907	100,00%
Teich Construtora	10.764	8.655	21.081	(9.847)	100,00%

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (em milhares de reais)

b) Movimentação da participação da controladora em sociedades diretas:

Controladora	Saha Administração e Participações	Laguna Propriedades	Laguna Administradora	Laguna Incorporações	Teich Construtora	Total investimentos	Obrigações com investimentos
Participações em 31/12/2022	43.128	51.230	110.975	145.260	4.235	354.828	-
Equivalência patrimonial	(109)	8.106	14.168	4.291	(18.520)	7.936	-
Distribuição de dividendos	(1.100)	-	-	-	-	(1.100)	-
Adiantamento para aumento de capital	-	-	1.500	14.000	5.000	20.500	-
Constituição de obrigações com investimentos	-	-	-	-	9.285	9.285	9.285
Participações em 31/12/2023	41.918	59.336	126.643	163.551	-	391.448	9.285
Equivalência patrimonial	5.065	3.766	10.691	10.907	(9.847)	20.582	-
Distribuição de dividendos	-	(1.800)	(1.200)	-	-	(3.000)	-
Adiantamento para aumento de capital	-	-	(1.500)	(14.000)	35.214	19.714	-
Aumento de capital	-	-	8.500	20.074	5.000	33.574	-
Reversão de obrigações com investimentos	-	-	-	-	(9.285)	(9.285)	(9.285)
Participações em 31/12/2024	46.983	61.302	143.134	180.532	21.082	453.033	-

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (em milhares de reais)

c) Abertura da participação da controladora em sociedades indiretas:

Os investimentos da controladora em empresas indiretas, dos quais existe controle individual ou em conjunto, bem como, apresentam influência significativa através do poder de participar das decisões sobre políticas financeiras e operacionais de investidas, se referem as participações a seguir:

Controlada	Participação indireta	31/12/2024				% de participação
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	
Laguna Incorporações Ltda.	Laguna 10 Construtora e Incorporadora Ltda.	3.237	2.282	955	1.005	100%
Laguna Incorporações Ltda.	Laguna 20 Construtora e Incorporadora Ltda.	55	39	17	(221)	100%
Laguna Incorporações Ltda.	Laguna 30 Construtora e Incorporadora Ltda.	399	222	177	217	100%
Laguna Incorporações Ltda.	Laguna 40 Construtora e Incorporadora Ltda.	11.898	3.346	8.552	2.330	100%
Laguna Incorporações Ltda.	Laguna 50 Construtora e Incorporadora Ltda.	26.615	4.606	22.009	2.433	100%
Laguna Incorporações Ltda.	Laguna 60 Construtora e Incorporadora Ltda.	224	-	224	(9)	100%
Laguna Incorporações Ltda.	Laguna 70 Construtora e Incorporadora Ltda.	5.176	3.772	1.404	2.006	100%
Laguna Incorporações Ltda.	Laguna 80 Construtora e Incorporadora Ltda.	25.708	13.509	12.199	(929)	100%
Laguna Incorporações Ltda.	Laguna 90 Construtora e Incorporadora Ltda.	37.616	30.850	6.766	1.107	100%
Laguna Incorporações Ltda.	Laguna 100 Construtora e Incorporadora Ltda.	79.849	59.116	20.733	(264)	100%
Laguna Incorporações Ltda.	Laguna 110 Construtora e Incorporadora Ltda.	38.803	31.598	7.205	1.859	100%
Laguna Incorporações Ltda.	Laguna 120 Construtora e Incorporadora Ltda.	104.858	101.664	3.194	(8)	100%
Laguna Incorporações Ltda.	Laguna 130 Construtora e Incorporadora Ltda.	17.636	16.492	1.144	(30)	100%
Laguna Incorporações Ltda.	Laguna 140 Construtora e Incorporadora Ltda.	48.927	46.774	2.152	(157)	100%
Laguna Incorporações Ltda.	Laguna 150 Construtora e Incorporadora Ltda.	13.410	114	13.296	787	100%
Laguna Incorporações Ltda.	Laguna 160 Construtora e Incorporadora Ltda.	2.887	-	2.887	(8)	100%
Laguna Incorporações Ltda.	Laguna 170 Construtora e Incorporadora Ltda.	10.144	-	10.144	(8)	100%
Laguna Incorporações Ltda.	Laguna 180 Construtora e Incorporadora Ltda.	-	-	-	(8)	100%
Laguna Incorporações Ltda.	Laguna 190 Construtora e Incorporadora Ltda.	-	-	-	(8)	100%
Laguna Incorporações Ltda.	Laguna 200 Construtora e Incorporadora Ltda.	-	-	-	(8)	100%
Laguna Incorporações Ltda.	Laguna 210 Construtora e Incorporadora Ltda.	-	-	-	(8)	100%
Laguna Administradora de Bens Ltda.	Linked Paiol II Participações e Investimentos	4.000	-	4.000	-	100%
Total		431.442	314.384	117.058	10.078	

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (em milhares de reais)

Controlada	Participação indireta	31/12/2023				
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	% de participação
Laguna Incorporações Ltda.	Laguna 10 Construtora e Incorporadora Ltda.	7.486	3.882	3.604	9.332	100%
Laguna Incorporações Ltda.	Laguna 20 Construtora e Incorporadora Ltda.	123	33	90	(206)	100%
Laguna Incorporações Ltda.	Laguna 30 Construtora e Incorporadora Ltda.	557	548	9	(139)	100%
Laguna Incorporações Ltda.	Laguna 40 Construtora e Incorporadora Ltda.	19.239	2.866	16.373	863	100%
Laguna Incorporações Ltda.	Laguna 50 Construtora e Incorporadora Ltda.	11.319	2.372	8.946	(3.210)	100%
Laguna Incorporações Ltda.	Laguna 60 Construtora e Incorporadora Ltda.	233	-	233	(8)	100%
Laguna Incorporações Ltda.	Laguna 70 Construtora e Incorporadora Ltda.	24.142	15.328	8.814	(1.801)	100%
Laguna Incorporações Ltda.	Laguna 80 Construtora e Incorporadora Ltda.	29.512	22.779	6.732	(2.287)	100%
Laguna Incorporações Ltda.	Laguna 90 Construtora e Incorporadora Ltda.	40.386	34.727	5.659	1.029	100%
Laguna Incorporações Ltda.	Laguna 100 Construtora e Incorporadora Ltda.	73.733	52.736	20.997	7.319	100%
Laguna Incorporações Ltda.	Laguna 110 Construtora e Incorporadora Ltda.	36.501	31.155	5.346	(2.199)	100%
Laguna Incorporações Ltda.	Laguna 120 Construtora e Incorporadora Ltda.	750	160	591	(9)	100%
Laguna Incorporações Ltda.	Laguna 130 Construtora e Incorporadora Ltda.	16.301	15.553	748	(223)	100%
Laguna Incorporações Ltda.	Laguna 140 Construtora e Incorporadora Ltda.	213	1	212	(10)	100%
Laguna Incorporações Ltda.	Laguna 150 Construtora e Incorporadora Ltda.	2	1	1	(16)	100%
Laguna Incorporações Ltda.	Laguna 160 Construtora e Incorporadora Ltda.	2.796	1	2.795	(9)	100%
Laguna Incorporações Ltda.	Laguna 170 Construtora e Incorporadora Ltda.	9.045	-	9.045	(7)	100%
Laguna Incorporações Ltda.	Laguna 180 Construtora e Incorporadora Ltda.	1	1	-	(9)	100%
Laguna Incorporações Ltda.	Laguna 190 Construtora e Incorporadora Ltda.	1	1	-	(9)	100%
Laguna Incorporações Ltda.	Laguna 200 Construtora e Incorporadora Ltda.	1	1	-	(9)	100%
Laguna Incorporações Ltda.	Laguna 210 Construtora e Incorporadora Ltda.	1	1	-	(9)	100%
Laguna Administradora de Bens Ltda.	Linked Paiol II Participações e Investimentos	4.000	-	4.000	-	100%
Total		276.342	182.146	94.195	8.383	-

(ii) Participação em empresas coligadas

Consolidado

Os investimentos da Companhia e suas controladas se referem as participações indiretas em coligadas através da controlada Laguna Administradora de Bens Ltda. e de uma das participações diretas da Laguna Incorporações. A controlada possui influência significativa através do poder de participar das decisões sobre políticas financeiras e operacionais de investidas, porém, não existe controle individual ou em conjunto dessas políticas.

As participações societárias da controlada Laguna Administradora de Bens Ltda. são as seguintes:

- F2W Locações de Escritório Ltda. SCP – CNPJ nº 43.973.349/0001-12;
- Construtora Stechaman Ltda. – Linked Paiol II SCP – CNPJ nº 44.169.186/0001-82;
- IVC-TGM Inc. e Emp. Imobiliários S/A – CNPJ nº 08.210.646/0001-05.

Tais investimentos são avaliados ao custo histórico de aquisição ou aporte de capital na data de reporte, devido a fase inicial de constituição das investidas.

Os detalhes dos investimentos em sociedades coligadas estão a seguir apresentados:

a) Abertura da participação indiretas em coligadas

Consolidado	31/12/2024				% de participação
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado	
F2W Locações de Escritório-SCP	2.703	466	2.237	783	80,00%
Linked Paiol II SCP (pré-operacional)	4.000	-	4.000	-	23,26%
IVC TGM Inc. e Emp. Imobiliários S/A	59.365	21.086	17.883	15.081	15,09%

Consolidado	31/12/2023				% de participação
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado	
F2W Locações de Escritório-SCP	2.788	514	2.274	354	80,00%
Linked Paiol II SCP (pré-operacional)	20.557	230	20.327	472	23,26%
IVC TGM Inc. e Emp. Imobiliários S/A	27.811	4.614	23.197	4.688	9,49%

b) Movimentação da participação indiretas em coligadas:

Consolidado	F2W Locações de Escritório-SCP	Linked Paiol II SCP	IVC TGM Inc. e Emp. Imobiliários S/A	Total
Participações em 31/12/2022	2.103	858	865	3.826
Aporte de capital	-	935	1.559	2.494
Distribuição de lucros	(513)	-	-	(513)
Equivalência patrimonial	284	56	-	340
Participações em 31/12/2023	1.875	1.849	2.704	6.428
Aporte de capital	-	3.482	97	3.579
Adiantamento para aumento de capital	(56)	-	-	(56)
Distribuição de lucros	(736)	-	-	(736)
Equivalência patrimonial	707	22	-	729
Participações em 31/12/2024	1.789	5.353	2.802	9.944

(iii) Propriedades para investimento

Consolidado

Uma vez que as propriedades para investimento estão escrituradas somente nas controladas os saldos apresentados contemplam apenas o saldo consolidado. A administração do Grupo realizou a contratação de avaliador independente para a avaliação das propriedades para investimentos em 31 de dezembro de 2024. Para a avaliação, foi utilizado o time de engenharia interno da Laguna e utilizou o método evolutivo para a mensuração do valor justo das propriedades para investimentos. As propriedades para investimento estão resumidas a seguir:

a) Abertura das propriedades para investimento

Imóveis	Custo	Depreciação	Custo	Atualização	31/12/2024	31/12/2023
	histórico	acumulada	atribuído	de valor justo		
Imóvel Praça Osório	364	-	2.442	10.153	12.962	9.620
Imóvel Rua Carneiro Lobo	1.896	-	1.104	7.229	10.229	10.800
Imóvel Rua Ermelino de Leão	21	-	1.433	1.824	3.411	2.950
Imóvel Iguazu 2820 Torre Corporativa	19.347	-	-	66.279	85.627	85.363
Imóvel Iguazu 2820 Lojas e Comercial	16.396	-	-	(1.751)	14.645	14.645
Estacionamento Iguazu 2820	1.358	-	-	7.645	9.003	8.830
Terreno Campo Comprido	13	-	-	15.762	15.775	13.110
Total Laguna Administradora	39.395	-	4.979	107.141	151.652	145.318
Imóvel Rua Gal. Carneiro	427	-	2.129	549	3.105	3.470
Imóvel Alameda Dom Pedro II	293	-	1.928	2.360	4.581	4.306
Imóvel Rua Comendador Araújo	6.214	-	20.629	2.274	29.123	25.830
Imóvel Avenida Batel	545	-	2.567	6.400	9.517	6.400
Imóvel Rua São Joaquim	182	-	861	2.657	3.700	3.745
Fazenda Macaúba	11.121	-	-	3.027	14.148	18.103
Guaratuba	130	-	-	2.139	2.269	1.175
Imóvel BBC	1.127	-	-	827	1.953	2.070
Total Laguna Propriedades	20.039	-	28.114	20.233	68.396	65.099
Imóvel Rua Comendador Araújo	12.377	(1.029)	35.603	(8.131)	38.820	36.130
Total Saha Administração	12.377	(1.029)	35.603	(8.131)	38.820	36.130
Total	71.955	(1.029)	68.696	119.243	258.868	246.547

Movimentação das propriedades para investimento

Imóveis	31/12/2023	Adições	Baixas	Atualização	
				do valor justo	31/12/2024
Imóvel Praça Osório	9.620	335	-	3.007	12.962
Imóvel Rua Carneiro Lobo	10.800	-	-	(571)	10.229
Imóvel Rua Ermelino de Leão	3.084	-	-	327	3.411
Imóvel Iguaçu 2820 - Torre Corporativa	85.364	-	-	263	85.627
Estacionamento Iguaçu 2820	14.645	-	-	-	14.645
Imóvel Iguaçu 2820 - Lojas e Comercial	8.830	-	-	173	9.003
Terreno Campo Comprido	13.110	-	-	2.665	15.775
Imóvel Rua Gal. Carneiro	3.470	-	-	(365)	3.105
Imóvel Alameda Dom Pedro II	4.306	-	-	275	4.581
Imóvel Rua Comendador Araújo	25.830	5	-	3.288	29.123
Imóvel Avenida Batel	6.400	5	-	3.112	9.517
Imóvel Rua São Joaquim	3.745	-	-	(45)	3.700
Fazenda Macaúba	18.103	-	-	(3.955)	14.148
Guaratuba	1.175	-	-	1.094	2.269
Imóvel BBC	2.070	-	-	(117)	1.953
Imóvel Rua Comendador Araújo	35.995	1.522	-	1.303	38.820
Total	246.547	1.867	-	10.454	258.868

12. Imobilizado

O imobilizado da Companhia e suas controladas é registrado ao custo de aquisição e a depreciação dos bens é calculada pelo método linear e leva em consideração o tempo de vida útil-econômica estimada dos recursos.

Os detalhes do ativo imobilizado da Companhia e suas controladas estão demonstrados nos quadros a seguir:

a) Abertura do imobilizado

Consolidado	Vida útil (anos)	Custo	Depreciação acumulada	Líquido	
				31/12/2024	31/12/2023
Instalações	25	15.288	(4.118)	11.170	12.338
Móveis e utensílios	5	3.017	(1.066)	1.951	1.620
Computadores e periféricos	10	870	(495)	375	408
Máquinas e ferramentas	10	1.371	(724)	647	760
Veículos	5	171	(80)	91	104
Total		20.717	(6.483)	14.234	15.230

b) Movimentação do imobilizado

Consolidado	31/12/2023	Adições	Baixas	31/12/2024
Instalações	14.797	492	(1)	15.288
Móveis e utensílios	2.399	618	-	3.017
Computadores e periféricos	771	104	(5)	870
Máquinas e ferramentas	1.349	23	(1)	1.371
Veículos	171	-	-	171
Total	19.487	1.237	(7)	20.717
(-) Depreciação instalações	(2.459)	(1.659)	-	(4.118)
(-) Depreciação móveis e utensílios	(779)	(287)	-	(1.066)
(-) Depreciação computadores e periféricos	(363)	(135)	3	(495)
(-) Depreciação máquinas e ferramentas	(589)	(135)	-	(724)
(-) Depreciação veículos	(67)	(13)	-	(80)
Total	(4.257)	(2.229)	3	(6.483)
Total líquido	15.230	(992)	(4)	14.234

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (em milhares de reais)

Consolidado	31/12/2022	Adições	Baixas	31/12/2023
Instalações	13.853	944	-	14.797
Móveis e utensílios	2.388	722	(711)	2.399
Computadores e periféricos	982	206	(417)	771
Máquinas e ferramentas	1.378	-	(29)	1.349
Veículos	171	-	-	171
Total	18.772	1.872	(1.157)	19.487
(-) Depreciação instalações	(973)	(1.486)	-	(2.459)
(-) Depreciação móveis e utensílios	(896)	(274)	391	(779)
(-) Depreciação computadores e periféricos	(634)	(141)	412	(363)
(-) Depreciação máquinas e ferramentas	(472)	(137)	20	(589)
(-) Depreciação veículos	(53)	(14)	-	(67)
Total	(3.028)	(2.052)	823	(4.257)
Total líquido	15.744	(180)	(334)	15.230

13. Intangível

O saldo de ativo intangível está assim composto:

a) Abertura do intangível

Consolidado	Vida útil (anos)	Custo	Amortização acumulada	Líquido	
				31/12/2024	31/12/2023
Software	5	1.941	(1.851)	90	193
Goodwill	-	866	-	866	866
Total		2.807	(1.851)	956	1.059

b) Movimentação do Intangível

Consolidado	31/12/2024	Adições	Baixas	Transferência	31/12/2023
Software	1.941	-	-	-	1.941
Goodwill (i)	866	-	-	-	866
Custo	2.807	-	-	-	2.807
(-) Amortização software	(1.851)	(103)	-	-	(1.748)
Amortização acumulada	(1.851)	(103)	-	-	(1.748)
Total	956	(103)	-	-	1.059

Consolidado	31/12/2023	Adições	Baixas	Transferência	31/12/2022
Software	1.941	-	(71)	-	2.012
Goodwill (i)	866	-	-	-	866
Custo	2.807	-	(71)	-	2.878
(-) Amortização software	(1.748)	(144)	68	-	(1.672)
Amortização acumulada	(1.748)	(144)	68	-	(1.672)
Total	1.059	(144)	(2)	-	1.206

(i) O Goodwill registrado se refere a valores a maiores pagos referente ao ágio pela participação societária nos empreendimentos IVC TGM e Renato Zillio realizados pela Laguna 160 e 170 respectivamente.

14. Fornecedores e empreiteiros

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia possui o montante de R\$ 24.479 (R\$ 12.218 em 31 de dezembro de 2023) de contas a pagar consolidadas, reconhecidas pelo valor nominal e acrescido, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias e cambiais incorridos até as datas de reporte.

A projeção dos pagamentos a serem realizados até o final do vencimento são como segue:

	Consolidado
A vencer entre 0 e 30 dias	21.934
A vencer entre 30 e 60	1.519
A vencer entre 60 e 90	789
A vencer entre 90 e 180	210
A vencer entre 180 e 360	28
Total	24.479

As operações registradas referem-se a contratos firmados junto a terceiros compostos, basicamente, por prestadores de serviços de engenharia, arquitetura, fornecimento de materiais de construção e aluguel de maquinário. A Administração revisou a composição da carteira destas operações e concluiu que não houve alteração significativa dos prazos, preços e condições anteriormente estabelecidos quando realizada análise completa dos fornecedores por categoria.

Considerando os prazos médios reduzidos para pagamento dos fornecedores, a Administração entende o ajuste a valor presente como um item de baixa relevância, não adotando esta prática contábil. A Administração seguirá monitorando o valor deste ajuste, e caso passe a impactar significativamente as demonstrações contábeis, a prática será adotada.

15. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos tomados pela Controladora e suas controladas tem objetivo de fomentar a operação de construção e incorporação dos empreendimentos comercializados. A composição dos empréstimos e financiamentos é a seguinte:

Instituição	Taxa de			Consolidado		
	juros a.a.	Modalidade	Vencimento	Garantias (a)	31/12/2024	31/12/2023
Banco Bradesco (i)	9,393%	Financiamento	Maio/2025	Hipoteca Vaz	8.067	13.438
Banco Bradesco (ii)	10,736%	Financiamento	Outubro/2025	Hipoteca Bioos Comercial	18.789	13
Banco Safra (iii)	8,981%	Financiamento	Junho/2025	Hipoteca Ampio	20.021	16.066
Banco Itaú	-	Financiamento	-	-	15	-
(-) Juros a transcorrer					(3.976)	(3.594)
Total do endividamento					42.916	25.922
Passivo circulante					26.461	885
Passivo não circulante					16.455	25.037

(i) a Laguna 80 Construtora e Incorporadora Ltda. firmou em 30 de agosto de 2021 a captação de recursos de terceiros para financiamento da construção de empreendimento imobiliário denominado “Vaz Batel”, localizado na Av. Vicente Machado, 1056, Batel, Curitiba – PR. Teve como instituição escolhida para captação o Banco Bradesco S.A. O contrato de financiamento foi repactuado em agosto de 2023 passando a ter valor máximo de crédito de R\$ 23.978, manteve-se o prazo de carência de 06 meses para pagamento após a data prevista em contrato para entrega da obra em abril de 2024, sendo e a primeira parcela vencendo em outubro de 2024;

(iii) a Laguna 50 Construtora e Incorporadora Ltda. firmou em 18 de outubro de 2021 a captação de recursos de terceiros para financiamento da construção de empreendimento imobiliário denominado “Bioos”, localizado na R. Augusto Severo, 630 – Alto da Glória, Curitiba – PR. Teve como instituição escolhida para captação o Banco Bradesco S.A., com valor máximo de abertura de crédito de R\$ 30.461.519,20 para o Home (Residência) e

R\$ 66.198.274,89 Health (Comercial). Foi repactuada carência de 06 meses para pagamento após a data prevista em contrato para entrega da obra em maio de 2026, sendo que a amortização se dará em 06 parcelas com a primeira parcela vencendo em novembro de 2026;

(iv) a Laguna 90 Construtora e Incorporadora Ltda. firmou em 10 de março de 2022 a captação de recursos de terceiros para financiamento da construção de empreendimento imobiliário denominado “Ámpio”, localizado na Rua Euclides da Cunha, 913, Bigorriho, Curitiba – PR. Teve como instituição escolhida para captação o Banco Safra S.A., com valor máximo de abertura de crédito de R\$ 44.000. Foi pactuada carência de 09 meses para pagamento após a data prevista em contrato para entrega da obra em maio de 2025, sendo que a amortização se dará em 6 parcelas com a primeira parcela vencendo em novembro de 2025;

a) Mapa de movimentação dos empréstimos

	Saldo inicial 31/12/2023	Captações	Amortizações de empréstimos	Amortização de juros	Juros provisionados	Saldo final 31/12/2024
Empréstimos	25.922	54.289	(37.699)	(7.491)	7.895	42.916
Total	25.922	54.289	(37.699)	(7.491)	7.895	42.916

	Saldo inicial 31/12/2022	Captações	Amortizações de empréstimos	Amortização de juros	Juros provisionados	Saldo final 31/12/2023
Empréstimos	22.038	28.299	(22.204)	(3.720)	1.509	25.922
Total	22.038	28.299	(22.204)	(3.720)	1.509	25.922

b) Garantia e hipoteca

As garantias fixadas em contrato são equivalentes as hipotecas das unidades e garagens comercializadas, relativas de 75% a 85% de unidades a serem construídas dos empreendimentos. Os contratos foram avaliados pela Controladora Buena Vista S.A. e pela parte relacionada Laguna Administradora de Bens Ltda.

c) Juros sobre empréstimos e financiamentos

Os juros dos empréstimos e financiamentos atribuíveis direta e exclusivamente para construção dos empreendimentos imobiliários, são qualificados a serem capitalizados como custo dos imóveis a comercializar, líquido de rendimentos de aplicações financeiras, na ocorrência dos seguintes fatos: que as atividades necessárias para a construção ou para preparar o imóvel para comercialização estejam em progresso; e que os custos com empréstimos, financiamentos e certificados de recebíveis estejam sendo incorridos.

Os encargos financeiros capitalizados líquido de rendimentos de aplicações financeiras e mantidos nos estoques de imóveis a comercializar, são calculados proporcionalmente às unidades imobiliárias não comercializadas, sendo os encargos financeiros calculados proporcionalmente às unidades imobiliárias já comercializadas integralmente apropriados ao resultado, como custo das unidades imobiliárias vendidas.

16. Obrigações trabalhistas

A composição de obrigações trabalhistas é a seguinte:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Provisão de PPR (i)	-	-	2.033	137
Provisão de férias	-	-	1.290	1.567
Provisão de INSS sobre férias	-	-	156	286
Provisão de FGTS sobre férias	-	-	103	125
Pró-Labore a pagar	2	-	2	-
Total	2	-	3.584	2.116

(i) A Companhia e suas controladas possui um Programa de Participação de Resultados como forma de remuneração estratégica caracterizada pela participação dos trabalhadores nos resultados, com base em determinadas metas acordadas anualmente. As provisões para participação são reconhecidas durante o período em que as metas são atingidas.

17. Obrigações sociais e tributárias

A composição de obrigações sociais e tributárias é a seguinte:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Regime especial de tributação diferido	-	-	3.361	2.369
Regime especial de tributação	-	-	1.212	395
INSS sobre folha a recolher	1	1	219	356
IRRF sobre folha a recolher	-	-	215	326
IRRF sobre JSCP a recolher	17	144	17	144
INSS a recolher	-	-	309	142
FGTS a recolher	-	-	129	151
ISS a recolher	-	-	188	65
CSLL a recolher	-	-	346	352
IRPJ a recolher	-	-	492	471
Contribuição social sobre serviços a recolher	1	5	53	33
IRRF sobre serviços de terceiros a recolher	1	2	16	18
Contribuição sindical a recolher	-	-	3	3
Cofins a recolher	3	20	109	82
PIS a recolher	1	3	21	15
CPRB a recolher	-	-	34	-
Total	24	175	6.724	4.922

18. Adiantamentos de clientes

O saldo de adiantamentos de clientes está assim composto:

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Adiantamentos - Mai Terraces	-	266
Adiantamentos - Pinah	779	10.598
Adiantamentos - Bioos	27.227	42.998
Adiantamentos - Vaz	311	2.703
Adiantamentos - Ampio	871	4.872
Adiantamentos - Kaá	8.919	2.161
Adiantamentos - Trevi	4.103	91
w	557	557
Locações	-	188
Total	42.767	64.434

Os adiantamentos de clientes estão substancialmente representados pelos saldos recebidos referentes as unidades comercializadas dos imóveis durante a fase de construção dos empreendimentos. Devido aos procedimentos e normas estabelecidos pelo Pronunciamento CPC 47 – Receitas de Contratos com Clientes, existem montantes não reconhecidos de receitas e contas a receber por conta do método Percentual de Obra Concluída (POC). Os valores recebidos que ultrapassam o montante de contas a receber registrado, limitado a fase de conclusão do empreendimento, são classificados no Passivo Circulante sob título de adiantamentos de clientes, e compensados a medida da evolução da obra.

19. Outras contas a pagar

O saldo de outras contas a pagar está assim composto:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Provisão para distrato (i)	-	-	304	115
Comissões a pagar	-	-	2.160	3.124
Reembolso despesas compartilhadas (ii)	-	-	229	-
Débitos de terceiros a pagar	-	-	-	640
Provisão de excedente de obra (PMG) (iii)	-	-	4.741	17.454
Gastos com reformas a realizar	-	-	1.241	1.370
Passivo circulante	-	-	8.675	22.703
Provisão distribuição não-controladores	-	-	4.606	2.372
Caução de aluguel	-	-	443	372
Passivo não circulante	-	-	5.049	2.744
Total	-	-	13.724	16.162

(i) Na ocorrência de distrato de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis, a receita e o custo reconhecido no resultado, conforme os critérios de apuração mencionados anteriormente, são revertidos e contabilizados a débito na rubrica “Vendas canceladas” e a crédito na rubrica “Custo dos imóveis vendidos”, respectivamente.

A administração realiza análises periódicas, a fim de identificar se existem evidências objetivas que indiquem que os benefícios econômicos associados à receita apropriada poderão não fluir para a entidade, levando em consideração:

- Clientes com parcelas mensais com mais de 180 dias em atraso serão aprovisionados;

- Clientes com parcelas chaves e/ou saldo final que ainda não tenham iniciado processo de financiamento bancário após 60 dias da conclusão da obra, serão provisionados;
- Clientes que estejam em tratativa de distrato também serão provisionados;
- Como resultado desta análise, são provisionados os contratos os quais seriam passíveis de provisão;
- Condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis.

Em caso de distratos que ocorram no ano subsequente e que forem trocas de unidades dentro do mesmo empreendimento ou entre empreendimento da companhia, na forma de aditivos no contrato de compra e venda inicial, mesmo que enquadradas em alguma(s) da(s) regras acima, não são passíveis de provisão pois gerariam desequilíbrio considerando que a(s) nova(s) venda(s) relacionada(s) à troca não seria provisionada no ano anterior.

Nas provisões registradas, foram consideradas a recuperação do imóvel pela Companhia e suas controladas, que eventuais montantes poderão ser retidos quando do pagamento das indenizações aos respectivos promitentes compradores, entre outros.

(ii) Baseado nas políticas internas definidas e respaldado por contrato, o Grupo realiza rateio do CSC utilizando como premissa principal a representatividade da receita de cada um dos segmentos em relação ao total de receita gerada pelo Grupo. Os principais grupos de despesas compartilhadas são com marketing, departamento pessoal e tecnologia da informação.

(iii) Valor correspondente a provisão constituída decorrente de obrigação pela execução de empreendimento a qual a Construtora Teich foi contratada, a título de PMG, o qual foi excedido e a provisão estimada para a conclusão do empreendimento pela Teich totaliza R\$ 17.454.

20. Contas a pagar por aquisição de imóveis

As obrigações por compra de imóvel são relativas as permutas de terrenos, as quais são apuradas com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues, conforme livre negociação entre as partes permutantes. O valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida as obrigações por compra de imóvel no passivo, quando as eventuais cláusulas resolutivas do instrumento particular ou contrato relacionado à referida transação, não produzam mais efeitos:

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Empreendimento - Mai Terraces	-	3
Empreendimento - Bioos	10.683	13.133
Empreendimento - Vaz	2.876	5.043
Empreendimento - Ampio	6.657	10.549
Empreendimento - Trevi	25.593	30.105
Empreendimento - Kaá	40.668	46.498
Empreendimento - João Américo	16.445	15.516
Empreendimento - Renato Zillioto	3.014	2.000
Empreendimento - Zahi	38.853	-
Empreendimento - Hermes Fontes	101.644	-
Total	246.433	122.847

21. Débitos com pessoas ligadas

O saldo de débito e créditos com pessoas ligadas está assim composto:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Saha Administração e Participações S.A.	13.660	13.040	-	-
Cristina Demeterco Raad	1.915	1.233	1.915	1.233
Isabel Demeterco Raad Carneiro	1.915	1.233	1.915	1.233
Gabriel Raad	1.915	1.232	1.915	1.232
Total	19.405	16.738	5.745	3.698
Passivo circulante	13.660	13.040	-	-
Passivo não circulante	5.745	3.698	5.745	3.698

Os saldos de débitos com pessoas ligadas referem-se substancialmente a juros sobre capital próprio a pagar aos atuais e antigos acionistas da Companhia, sendo classificados como passivo não circulante devido à inexistência de pressão de demanda financeira imediata para sua realização.

22. Provisão para contingências

As provisões para contingências foram constituídas levando em consideração a legislação em vigor, a opinião de assessores legais, a natureza e o posicionamento dos tribunais, o histórico de perdas e outros critérios que permitiram estimar o seu valor. A administração considera que as provisões existentes nas datas bases apresentadas são suficientes para fazer face aos riscos decorrentes destes processos. As provisões para contingências apresentam a seguinte composição:

	Consolidado		
	31/12/2023	Movimentação	31/12/2024
Tributárias (i)	2.497	163	2.660
Trabalhistas (ii)	597	-	598
Cíveis (iii)	6.402	-	6.402
Total	9.496	163	9.659

(i) As provisões de contingências tributárias escrituradas referem-se ao risco de cobrança de Imposto sobre Operações Financeiras (IOF), relativo de operações de mútuo realizada entre a Companhia e suas controladas.

Sabendo da existência deste risco tributário, caso estas transações eventualmente pudessem ser caracterizadas pela Receita Federal do Brasil como mútuo financeiro, a administração realizou levantamento dos valores devidos sob esta rubrica, os quais referem-se aos últimos 05 exercícios sociais, e, com isso, foi mensurada a totalidade do risco envolvido. Anualmente esta provisão era revisada pela administração da Companhia e suas controladas e foi devidamente extinta;

(ii) As ações de natureza trabalhista originam-se de ações judiciais movidas por terceiros que buscam obter indenizações referentes a pretensos direitos trabalhistas. Em geral, a maior parte das ações referem-se às empresas terceirizadas como os empreiteiros das obras, sendo que os pedidos mais comuns se referem a horas extras, equiparação salarial, enquadramento de categoria, indenização por danos morais e materiais, aviso prévio, férias, 13º salário e FGTS; e

(iii) As provisões para contingências cíveis se referiam em grande parte a ações contra a cláusula de compromisso de compra de imóveis, relativos a multas cobradas pela desistência de aquisição de imóvel por cliente distratado. Os montantes também constam em depósitos judiciais no ativo não circulante, no valor de face reconhecido neste grupo. A movimentação do ano de 2021 se referia ao valor provável de perda relativo à indenização pedida por sinistro ocorrido, na monta de R\$ 5.350, os quais foram devidamente pagos ao longo de exercício de 2022. O empreendimento sinistrado possuía apólice de seguro contra estes sinistros com um valor indenizado para a controlada relativo aos gastos com reparos a estrutura vizinha. Os montantes foram apresentados no ativo circulante da controlada Laguna 40, vide Nota Explicativa nº 9.

Já o valor que foi provisionado em 2022, trata-se de uma ação indenizatória por danos materiais a qual foi realizada decorrente das perdas e danos desencadeados pelo atraso da entrega de um dos apartamentos do Edifício Residencial Éden.

Além dos processos acima demonstrados a Companhia e suas controladas possuem outros processos de natureza tributária e trabalhista cuja probabilidade de perda é considerada possível no montante de R\$ 125 (R\$ 394 em 2023), respectivamente, os quais não foram provisionados nas demonstrações contábeis por decisão da administração, seguindo o seu critério estabelecido juntamente com os seus assessores jurídicos e em conformidade com o CPC 25 – Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes.

A Companhia e suas controladas tem por prática contratar advogados externos para defesa, cujo a remuneração está vinculada ao percentual a ser aplicado sobre o valor do êxito no desfecho judiciais dos processos. Estes percentuais podem variar de acordo com os fatores qualitativos e quantitativos de cada processo.

A seguir movimentação das provisões, conforme decisões da administração, somente para as controladas:

	Consolidado			
	31/12/2023	(+) Adições	(-) Reversões	31/12/2024
Tributárias	(2.401)	(163)	-	(2.564)
Trabalhistas	(6.871)	-	-	(6.871)
Cíveis	(224)	-	-	(224)
Total	9.496	(163)	-	(9.659)

23. Provisão para garantia

As retenções de garantia referem-se a provisões sobre um percentual do valor de custo das instalações aplicadas dos empreendimentos, com base no histórico de gastos com garantia, atualmente o percentual considerado é de 1,5% do custo raso do empreendimento residenciais e 1% para empreendimentos comerciais. A provisão é constituída em contrapartida ao resultado (custo), à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento. A seguir, demonstramos a composição das obrigações:

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Empreendimento - Terraces	1.432	1.730
Empreendimento - ROC	208	533
Empreendimento - Almaá	846	1.210
Empreendimento - Pinah	1.246	940
Empreendimento - Vaz	512	279
Empreendimento - Ampio	967	497
Empreendimento - Bioos	915	320
Empreendimento - Trevi	228	41
Empreendimento - Kaá	939	571
Total	7.293	6.122

24. Impostos diferidos

O saldo de impostos diferidos está assim composto:

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Impostos diferidos	64.661	60.994
Total	64.661	60.994

Os referidos impostos diferidos são equivalentes às provisões de imposto de renda e contribuição social sobre as mais valias das propriedades para investimentos, as quais são devidas pelo aumento de Patrimônio Líquido no ato de sua escrituração. Os impostos serão realizados no ato da venda das propriedades.

25. Patrimônio líquido

a) Capital social

O capital social da Companhia, em 31 de dezembro de 2024, baseado na Sexta Assembleia Geral Ordinária de 1º de abril de 2024, é de R\$ 94.227, representado por 94.227.253 ações nominativas, sendo 48.000.166 ações ordinárias, das quais 100 são ordinárias classe “A”, 48.000.066 são ordinárias classe “B” e 46.227.087 ações preferenciais. Todas as ações têm um valor nominal de R\$ 1,00, conforme demonstrado a seguir:

Ações	Cristina Demeterco Raad	Isabel Demeterco Raad Carneiro	Gabriel Raad	Total
Ações ordinárias A	-	50	50	100
Ações ordinárias B	-	24.000.033	24.000.033	48.000.066
Ações preferenciais	31.411.532	7.411.449	7.411.449	46.227.087
Total de ações	31.411.532	31.411.532	31.411.532	94.227.253
Participação %	33,33%	33,34%	33,34%	100,00%

b) Ajuste de avaliação patrimonial

O saldo de ajuste de avaliação patrimonial de R\$ 93.182 em 31 de dezembro de 2024 é composto pela mais valia contabilizada dos imóveis, subtraídos das provisões de impostos diferidos. Esses valores são advindos da incorporação de parte da operação da Saha Administração e Participações, Laguna Propriedades e Laguna Incorporações.

c) (-) Compra vantajosa

A Companhia e suas controladas apresentavam investimentos em controladas e coligadas que possuíam diferenças entre o custo do investimento e a participação do investidor caracterizado como compra vantajosa destes investimentos, tanto para as demonstrações individuais quanto para as demonstrações consolidadas.

Esta operação não se caracterizou como ganho por compra vantajosa de fato, mas sim, apenas o ajuste reflexo do patrimônio líquido adquirido das investidas à época, referente à mensuração da equivalência patrimonial acumulada (lucros acumulados e reservas). Por conta disso, esta operação também não apresenta quaisquer efeitos tributários.

As movimentações não incorporaram a demonstração do resultado do exercício devido ao fato gerador do registro possuir como competência períodos anteriores, portanto, tais saldos foram registrados diretamente nas contas de patrimônio líquido.

d) Reserva legal

A reserva legal é constituída anualmente como destinação de 5% do lucro líquido do exercício e não poderá exceder a 20% do capital social, de acordo com o disposto na legislação societária. A critério da Companhia, a reserva legal poderá deixar de ser constituída no exercício em que seu saldo, acrescido do montante das reservas de capital, exceder a 30% do capital social. A reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízo e aumentar o capital.

e) Distribuição de dividendos

De acordo com a cláusula 28ª da ata de constituição da Companhia, os dividendos serão distribuídos em uma parcela mínima obrigatório de 10% somente após o pagamento dos tributos sobre o lucro e constituição das reservas previstas, ficando o saldo remanescente a disposição da Assembleia.

26. Receita operacional líquida

O saldo de receita operacional líquida está assim composto:

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Receita de incorporação imobiliária	228.677	196.404
Receita de incorporação por permutas (i)	14.194	12.433
Receita de incorporação por multas de distrato	341	-
Receita de aluguel	15.980	14.187
Receita de serviços de construção	9.954	293
Receita operacional bruta	269.146	223.317
Vendas canceladas (ii)	(24.143)	(1.326)
Regime especial de tributação	(8.114)	(7.796)
COFINS sobre receitas	(758)	(412)
PIS sobre receitas	(167)	(91)
ISS sobre serviços	(498)	(12)
Desoneração	(448)	(10)
Deduções sobre as receitas	(34.128)	(9.647)
Receita operacional líquida	235.018	213.670

Em atendimento ao ofício circular CVM/SN/SEP nº 02/2018, o resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido, assim sendo, o saldo do contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas demonstrações contábeis do Grupo, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas.

Estão segregadas as receitas com vendas de unidades dos empreendimentos comercializados pela Companhia e suas controladas entre as permutadas e as sem vínculos de permuta.

(i) As receitas referentes a permutas estão mensuradas a valor justo do ativo permutado. A Companhia e suas controladas realiza a venda aos permutantes de unidades ou mesmo repassa uma participação sobre as vendas, que se equivalham ao valor permutado acordado em contrato. Esse valor é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a contas a pagar, no momento da assinatura do instrumento particular ou do contrato relacionado à referida transação, desde que tenha sido obtido o registro de incorporação imobiliária do futuro empreendimento; e

(ii) Quando ocorrem cancelamentos de compromisso de compra e venda de imóveis, são escrituradas no grupo de deduções sobre as receitas os valores referentes as vendas canceladas, deduzida da multa contratual, bem como, a reversão do custo reconhecido no resultado para as contas de estoque, conforme os critérios de apuração mencionados anteriormente. A Companhia e suas controladas também reconhecem o passivo de devolução de adiantamentos de cliente e os efeitos de ganho ou perda são reconhecidos imediatamente ao resultado. Na conta de vendas canceladas estão registrados os distratos e as provisões para distratos. Tais provisões passam pelas análises de:

- Recuperação da posse do imóvel pela Companhia e suas controladas, considerando que eventuais montantes poderão ser retidos quando do pagamento das indenizações aos respectivos promitentes compradores;
- Faturas de clientes que apresentam parcelas mensais vencidas a mais de 180 dias, as quais podem apresentar evidência de futuro distrato;

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (em milhares de reais)

- Clientes com parcelas chaves e/ou saldo final que ainda não tenham iniciado processo de financiamento bancário após 60 dias da conclusão da Obra, podendo apresentar evidência de futuro distrato;
- Clientes que já estejam em tratativa de distrato até a data do balanço.

As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades imobiliárias vendidas não estão refletidas nas demonstrações. A receitas brutas de vendas a apropriar e de custo a incorrer não contabilizados de imóveis já vendidos, são como segue:

	2024	2023
Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas		
Receita de vendas contratadas	557.104	434.862
Receita com permutas físicas	99.668	99.668
Receita de vendas apropriadas	382.811	209.127
Receita de vendas a apropriar	273.962	325.403
Custo orçado a apropriar de unidades vendidas		
Custo orçado das unidades	(424.094)	(329.600)
Custo orçado com permutas físicas	(99.668)	(99.668)
Custo de construção incorridos	(304.410)	(164.541)
Custo orçado a apropriar no resultado	(219.352)	(264.727)
Margem a apropriar	54.610	60.676
% margem	20%	19%

27. Custos dos imóveis comercializados e prestação de serviços

O saldo de custos totais está assim composto:

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Custo de incorporação	(151.357)	(150.840)
Excedente de obra (PMG)	-	(17.454)
Custo de incorporação em permutas	(14.193)	(12.433)
Custo sobre assistência técnica	(2.854)	(5.194)
Custo com pessoal	(8.720)	(1.867)
Custo com encargos financeiros	(4.049)	(1.450)
Custo não reembolsáveis	(2)	(1.224)
Custo com decorado	(1.293)	-
Custo com vendas canceladas (i)	2.343	887
Total	(180.125)	(189.575)

(i) Ao ocorrer os cancelamentos de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis, há escrituração dos custos das unidades com as vendas canceladas como reversões, tendo como contrapartida as contas de estoque. A Companhia e suas controladas também reconhecem o passivo de devolução de adiantamentos de cliente e os efeitos de ganho ou perda são reconhecidos imediatamente ao resultado. Na conta de vendas canceladas estão registrados os distratos e as provisões para distratos, com análise utilizando como critério os estabelecidos no item (ii) da Nota Explicativa nº 24.

28. Despesas comerciais

O saldo de despesas comerciais está assim composto:

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Despesas de comissões (i)	(6.176)	(6.806)
Stand de vendas	(1.943)	(2.120)
Despesas com marketing (ii)	(4.063)	(6.737)
Despesas com incorporações	(2.388)	(2.435)
Relacionamento de clientes	(530)	(257)
Eventos e feiras	(768)	(1.521)
Brindes	(8)	(7)
Outras despesas	(730)	(743)
Total	(16.606)	(20.626)

(i) Referem-se a despesas apropriadas de comissão de vendas pelo método POC, quando as unidades comercializadas estão em construção. As comissões relativas as unidades já finalizadas são reconhecidas diretamente ao resultado pelo seu valor de face, respeitando o regime de competência; e

(ii) As despesas com marketing são relativas a campanhas de vendas, mídia digital, de criação, de produção, veiculação e pesquisas.

29. Despesas gerais e administrativas

O saldo de despesas gerais e administrativas está assim composto:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Salários e ordenados	-	-	(7.214)	(7.985)
Despesas com prestação de serviços	(398)	(784)	(5.609)	(4.946)
Despesas com pessoal	(24)	(24)	(4.908)	(5.182)
Encargos sobre folha	(5)	(5)	(1.739)	(2.024)
Programa de participação nos resultados (i)	-	-	(1.269)	33
Despesas com ocupação	-	-	(926)	(930)
Depreciações e amortizações	-	-	(729)	(798)
Despesas com manutenção de imobilizado	-	-	(2.059)	(1.353)
Despesas com taxas e impostos	-	-	(453)	(608)
Despesas com aluguéis	-	-	-	-
Despesas compartilhadas (ii)	-	-	(263)	-
Outras despesas administrativas	-	-	(2.124)	(3.684)
Total	(427)	(813)	(27.293)	(27.477)

(i) A Companhia e suas controladas possuem um Programa de Participação de Resultados como forma de remuneração estratégica caracterizada pela participação dos trabalhadores nos resultados, com base em determinadas metas acordadas anualmente. As provisões para participação são reconhecidas durante o período em que as metas são atingidas.

(ii) As despesas compartilhadas, quando ocorrem, são baseadas nas políticas internas definidas e respaldado por contrato. A Companhia e suas controladas realizam rateio do CSC junto a empresas do Grupo utilizando como premissa principal a representatividade da receita de cada um dos segmentos em relação ao total de receita gerada pelo Grupo. As controladas Laguna Incorporações e Teich Construtora são responsáveis por controlar e despesar as despesas de todo o Grupo, as quais são rateadas e recebidas por meio de acordo de compartilhamento de despesas.

30. Outras receitas e despesas

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Avaliação patrimonial positiva	-	23.154
Ganho na alienação de ativo imobilizado	2.140	537
Receita com imóveis em garantia	566	523
Ganho sobre alienação de ativos	-	12
Gastos rateados com coligadas	381	293
Outras receitas operacionais	696	760
Outras receitas	3.783	25.278
Avaliação patrimonial negativa	-	(1.245)
Outras despesas operacionais	(1.669)	-
Prospecção de terrenos	(68)	(224)
Custo da alienação de ativo imobilizado	(2.800)	(627)
Perdas com imobilizado	(691)	(337)
Perdas com Investimento	(2.233)	(2.372)
Outras despesas	(7.461)	(4.805)
Total de outras receitas e despesas	(3.678)	20.473

31. Resultado financeiro líquido

O saldo de resultado financeiro líquido está assim composto:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Rendimentos sobre aplicações	3.323	8.248	18.747	25.537
Juros recebidos	-	-	711	61
Juros de impostos	187	145	443	352
Descontos obtidos	-	-	1	-
Receitas financeiras	3.510	8.393	19.902	25.950
Descontos concedidos	-	-	(900)	(225)
Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)	-	-	(478)	(59)
Despesas bancárias	(1)	-	(46)	(28)
Impostos sobre receitas financeiras	(163)	(390)	(568)	(649)
Juros e multas	(621)	(1)	(1.147)	(268)
Despesas financeiras	(785)	(391)	(3.139)	(1.229)
Resultado financeiro	2.725	8.002	16.763	24.721

32. Imposto de renda e contribuição social

A conciliação da apropriação das despesas de IRPJ e CSLL com os valores revertidos de imposto de renda diferido, com as adições e exclusões previstas na legislação e com os créditos tributários revertidos e constituídos, calculados com base nas respectivas alíquotas nominais, está a seguir demonstrada:

	Controladora	
	31/12/2024	31/12/2023
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	15.762	29.032
Adições temporárias	-	-
Adições permanentes	9.847	9.235
(+) Adições	9.847	9.235

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (em milhares de reais)

	Controladora	
	31/12/2024	31/12/2023
Exclusão temporária	-	-
Exclusão permanente	(25.609)	(38.267)
(-) Exclusões	(25.609)	(38.267)
(=) Base de cálculo de imposto de renda e contribuição social	-	-
Imposto de renda da pessoa jurídica	-	-
Contribuição social sobre o lucro líquido	-	-
(=) Total de despesas com IRPJ e CSLL do período	-	-

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Receita operacional (lucro presumido)	15.961	13.537
IRPJ - Presunção	5.108	4.332
(%) Locação de imóveis - 32%	5.108	4.332
(%) Vendas de unidades - 8%	-	-
CSLL - Presunção	5.108	4.332
(%) Locação de imóveis - 32%	5.108	4.332
(%) Vendas de unidades - 12%	-	-
(+) Outras receitas - financeiras	8.740	12.400
Base tributável - IRPJ (lucro presumido)	13.847	16.732
Base tributável - CSLL (lucro presumido)	13.847	16.732
(=) Lucro real antes da compensação de prejuízos fiscais	43.810	(28.826)
Temporárias	-	-
Permanentes	12.192	18.095
(+) Adições	12.192	18.095
Temporárias	-	-
Permanentes	(38.911)	(83)
(-) Exclusões	(38.911)	(83)
(=) Lucro real antes da compensação de prejuízos fiscais	17.090	(10.814)
(-) Compensação de prejuízos fiscais	(317)	-
(=) Base de cálculo de imposto de renda	16.773	(10.814)
(=) Base de cálculo de CSLL	16.773	(10.814)
(%) IRPJ alíquota 15%	3.400	4.003
(%) CSLL alíquota 9%	1.328	1.525
(+) Apropriação IRPJ diferido	3.178	-
(+) Apropriação CSLL diferido	1.144	-
(=) Total de despesas com IRPJ e CSLL do período	9.050	5.528

Em 2024, a Controladora adotou o sistema de apuração pelo lucro real enquanto parte das suas controladas o regime de lucro presumido e parte pelo lucro real.

33. Informação por segmento

As informações por segmentos operacionais são apresentadas de acordo com a forma com que a administração da Companhia e suas controladas avalia o negócio. Composto em quatro unidades de negócio: corporativo, locação imobiliária, incorporação e construção civil.

O segmento de incorporação contempla a venda e revenda de imóveis construídos e incorporados pela Companhia e suas controladas. A atividade de locação imobiliária é responsável pela operação de locação de imóveis e a atividade construção civil refere-se a projetos contratados para construção de imóveis de terceiros e estão apresentados conforme tabela a seguir:

a) Demonstração do ativo por segmento

Ativo	Segmento				31/12/2024	
	31/12/2024			31/12/2024		
	Corporativo	Locação imobiliária	Incorporação	Construção civil	Eliminação	Consolidado
Circulante	7.684	20.731	387.656	27.691	(5.113)	438.649
Caixa e equivalentes de caixa	4.225	6.893	129.306	22.733	-	163.156
Contas a receber	-	1.335	87.607	760	(751)	88.950
Estoques	-	12.396	149.361	-	-	161.757
Impostos a recuperar	3.459	50	2.707	257	-	6.473
Despesas antecipadas	-	19	6.773	-	-	6.792
Adiantamento a fornecedores	-	3	10.331	147	-	10.481
Outros créditos	-	35	1.572	3.794	(4.362)	1.039
Não circulante	445.914	287.516	330.855	2.044	(599.161)	467.168
Tributos com recolhimento diferido	-	33	1.657	1.612	-	3.302
Depósitos judiciais	-	126	326	-	-	452
Estoques	-	4.000	186.196	-	-	190.196
Realizável a longo prazo	-	4.159	188.180	1.613	-	193.951
Propriedades para investimentos	-	248.079	4	-	-	248.082
Investimentos	445.914	29.292	133.899	-	(599.161)	9.944
Imobilizado	-	5.986	7.892	357	-	14.234
Intangível	-	-	881	75	-	956
Total do ativo	453.598	308.247	718.511	29.736	(604.274)	905.817

Ativo	Segmento				31/12/2023	
	31/12/2023			31/12/2023		
	Corporativo	Locação imobiliária	Incorporação	Construção civil	Eliminação	Consolidado
Circulante	55.582	23.219	410.081	2.863	(3.451)	488.295
Caixa e equivalentes de caixa	54.045	6.130	143.956	256	-	204.388
Contas a receber	-	1.344	80.943	20	-	82.307
Estoques	-	15.491	167.710	-	-	183.201
Impostos a recuperar	1.537	203	1.878	697	-	4.315
Despesas antecipadas	-	28	9.042	125	-	9.194
Outros créditos	-	23	6.552	1.766	(3.451)	4.890
Não circulante	391.449	269.060	115.684	7.901	(505.729)	278.365
Outras contas a receber	-	159	1.835	7.388	-	9.382
Realizável a longo prazo	-	159	1.835	7.388	-	9.382
Investimentos	-	246.547	-	-	-	246.547

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (em milhares de reais)

Ativo	Segmento					31/12/2023
	31/12/2023					
	Locação			Construção		
Corporativo	imobiliária	Incorporação	civil	Eliminação	Consolidado	
Investimentos	391.449	16.378	104.049	-	(505.729)	6.147
Imobilizado	-	5.976	8.908	347	-	15.230
Intangível	-	-	893	166	-	1.059
Total do ativo	447.032	292.279	525.766	10.764	(509.180)	766.660

b) Demonstração do passivo por segmento

Passivo	Segmento					31/12/2024
	31/12/2024					
	Locação			Construção		
Corporativo	imobiliária	Incorporação	civil	Eliminação	Consolidado	
Circulante						
Contas a pagar	-	(82)	(24.748)	(400)	751	(24.479)
Empréstimos e financiamentos	-	-	(26.461)	-	-	(26.461)
Obrigações trabalhistas	(2)	-	(666)	(2.916)	-	(3.584)
Obrigações sociais e tributárias	(24)	(595)	(5.531)	(574)	-	(6.724)
Adiantamento de clientes	-	(557)	(42.211)	-	-	(42.767)
Retenções por garantia contratual	-	(17)	(3.997)	(10)	-	(4.025)
Outras contas a pagar	-	(1.480)	(6.801)	(4.755)	4.362	(8.675)
Partes relacionadas	(13.660)	13.660	-	-	-	-
Não circulante	(5.745)	(70.872)	(275.011)	-	-	(351.628)
Empréstimos e financiamentos - LP	-	-	(16.455)	-	-	(16.455)
Provisão para contingências	-	(9.435)	(224)	-	-	(9.659)
Provisão para garantia	-	-	(7.293)	-	-	(7.293)
Outras obrigações - PNC	-	(443)	(4.606)	-	-	(5.049)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	(246.433)	-	-	(246.433)
Débitos com pessoas ligadas	(5.745)	-	-	-	-	(5.745)
Impostos diferidos	-	(60.994)	-	-	-	(60.994)
Patrimônio líquido	(434.167)	(248.303)	(311.654)	19.131	537.845	(437.148)
Capital social	(94.227)	(58.787)	(222.400)	(9.023)	286.696	(97.742)
Ajuste de avaliação patrimonial	(93.182)	(93.182)	-	-	93.182	(93.182)
Reserva de lucros	(246.757)	(96.334)	(89.254)	28.155	157.967	(246.224)
Total do patrimônio líquido e AFAC	(434.167)	(248.303)	(333.086)	(21.081)	599.161	(437.475)
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	(21.432)	(40.212)	61.316	(327)
Total do passivo e patrimônio líquido	(453.598)	(308.247)	(718.511)	(29.736)	604.274	(905.817)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (em milhares de reais)

Passivo	Segmento				31/12/2023	
	31/12/2023			31/12/2023		
	Locação		Construção		Eliminação	Consolidado
Corporativo	imobiliária	Incorporação	civil			
Circulante	(13.236)	(2.782)	(90.678)	(20.049)	16.491	(110.253)
Contas a pagar	(22)	(195)	(11.409)	(592)	-	(12.218)
Empréstimos e financiamentos	-	-	(885)	-	-	(885)
Obrigações trabalhistas	-	-	(1.266)	(850)	-	(2.116)
Obrigações sociais e tributárias	(175)	(480)	(3.936)	(332)	-	(4.922)
Adiantamento de clientes	-	(557)	(63.689)	(188)	-	(64.434)
Partes relacionadas	(13.040)	-	-	-	13.040	-
Outras contas a pagar	-	(1.549)	(9.492)	(18.088)	3.451	(25.678)
Não circulante	(12.983)	(70.638)	(156.602)	-	9.285	(230.938)
Empréstimos e financiamentos	-	-	(25.037)	-	-	(25.037)
Provisão para contingências	-	(9.272)	(224)	-	-	(9.496)
Débitos com pessoas ligadas	(3.698)	-	-	-	-	(3.698)
Outras contas a pagar	(9.285)	(372)	(8.493)	-	9.285	(8.865)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	(122.847)	-	-	(122.847)
Impostos diferidos	-	(60.994)	-	-	-	(60.994)
Patrimônio líquido	(412.876)	(218.519)	(270.959)	9.285	467.599	(425.469)
Capital social	(94.227)	(50.287)	(175.456)	(4.023)	224.402	(99.592)
Ajuste de avaliação patrimonial	(93.182)	(93.182)	-	-	93.182	(93.182)
Reserva de lucros	(225.466)	(75.050)	(95.503)	13.308	150.015	(232.696)
Total do passivo e patrimônio líquido	(439.095)	(291.938)	(518.238)	(10.764)	493.374	(766.660)

c) Demonstração do resultado por segmento

	Segmento					31/12/2024	31/12/2024
	31/12/2024						
	Corporativo	Locação		Construção			
imobiliária		Incorporação	civil				
Receita operacional líquida	-	15.382	210.992	8.645	-	-	235.018
Custos totais	-	-	(170.725)	(9.400)	-	-	(180.125)
Lucro bruto	-	15.382	40.266	(755)	-	-	54.892
Resultado de equivalência patrimonial	13.464	729	14.727	-	(28.191)	-	729
Despesas operacionais	-	(204)	(15.834)	(567)	-	-	(16.606)
Despesas operacionais	(427)	(3.145)	(18.046)	(5.675)	-	-	(27.293)
Outras receitas e despesas	-	615	(4.630)	337	-	-	(3.678)
Resultado operacional antes do resultado financeiro	13.037	13.376	16.483	(6.660)	(28.191)	-	8.045
Resultado financeiro líquido	2.725	1.354	11.549	1.135	-	-	16.762
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	15.762	14.730	28.032	(5.525)	(28.191)	-	24.808
Imposto de renda e contribuição social	-	(2.326)	(2.402)	(4.322)	-	-	(9.050)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	15.762	12.404	25.630	(9.847)	(28.191)	-	15.758

	Segmento					31/12/2023	31/12/2023
	31/12/2023						
	Corporativo	Locação		Construção			
imobiliária		Incorporação	civil				
Receita operacional líquida	-	13.695	199.767	207	-	-	213.670
Custos totais	-	(1)	(167.883)	(21.691)	-	-	(189.575)
Lucro bruto	-	13.694	31.884	(21.484)	-	-	24.095
Despesas operacionais	(0)	(13.040)	0	0	13.381	-	341
Despesas operacionais	(813)	(5.737)	(37.852)	(3.701)	(0)	-	(48.103)
Outras receitas e despesas	-	15.223	(2.089)	248	7.090	-	20.473
Resultado operacional antes do resultado financeiro	(813)	10.140	(8.056)	(24.936)	20.471	-	(3.195)
Resultado financeiro líquido	8.001	391	16.126	202	-	-	24.720
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	7.188	10.531	8.070	(24.735)	20.471	-	21.526
Imposto de renda e contribuição social	-	(1.745)	(3.784)	5.934	(7.090)	-	(6.685)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	7.188	8.786	4.287	(18.800)	13.381	-	14.841

Os valores apresentados na coluna de segmento corporativo envolvem, substancialmente, despesas da holding do grupo não alocadas aos demais segmentos.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

(em milhares de reais – R\$, exceto os valores por ação ou quando mencionado de outra forma)

34. Cobertura de seguros (não auditado)

A Companhia e suas controladas tem por política contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes julgados pela administração como suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. A administração buscou no mercado ou internamente as coberturas compatíveis, sendo a cobertura de seguros consistente com outras empresas de dimensões semelhantes operando no setor.

35. Transações que não afetaram o caixa e equivalentes de caixa

A Companhia e suas controladas realizaram as seguintes atividades de investimento e financiamento que não afetaram caixa e equivalentes de caixa, e essas atividades não foram incluídas nas demonstrações dos fluxos de caixa:

	31/12/2024			
	Controladora		Consolidado	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Terreno por permuta				
Imóveis a comercializar	-	-	(140.497)	-
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	-	140.497

36. Instrumentos financeiros e gestão de riscos

Os instrumentos financeiros da Companhia encontram-se registrados em contas patrimoniais em 31 de dezembro de 2024 por valores de mercado nessa data. A administração desses instrumentos é realizada por meio de estratégias operacionais, visando liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste na vigilância permanente das taxas contratadas em comparação com as taxas médias de mercado.

De acordo com a sua natureza, os instrumentos financeiros podem envolver riscos conhecidos ou não, sendo importante, no melhor julgamento da Companhia, a avaliação potencial dos riscos. Assim, podem existir riscos com ou sem garantias dependendo de aspectos circunstanciais ou legais. Os principais fatores de risco de mercado, que podem afetar os negócios da Companhia, estão apresentados a seguir:

Risco de crédito

Risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir com uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente, o que levaria ao prejuízo financeiro. A Empresa está exposta ao risco de crédito em suas atividades operacionais (principalmente com relação a contas a receber) e de financiamento, incluindo depósitos em bancos e instituições financeiras, transações cambiais e outros instrumentos financeiros. O risco de crédito de saldos com bancos e instituições financeiras é administrado pela Diretoria Financeira da Empresa. A Empresa monitora os valores depositados e a concentração em determinadas instituições e, assim, mitiga o prejuízo financeiro no caso de potencial falência de uma contraparte. A Empresa registra periodicamente, quando aplicável, provisão para créditos de liquidação duvidosa.

Risco de liquidez

A Empresa acompanha o risco de escassez de recursos por meio de avaliações regulares de sua administração. Na nota de empréstimos e financiamentos, apresentamos o perfil do vencimento do passivo financeiro com instituições financeiras da Empresa, com base nos pagamentos contratuais não descontados.

Risco de mercado

O risco de mercado é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nos preços de mercado. Os preços de mercado englobam dois tipos de risco: **(a)** risco de taxas de juros; **(b)** risco cambial.

* * *