

CONVIDA SUAPE

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

A Administração de Convida Suape S.A (Convida Suape) submete à apreciação de V. Sas., o Relatório da Administração e as correspondentes Demonstrações Financeiras, com os pareceres dos Auditores Independentes (BKR), referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024.

PANORAMA ECONÔMICO

Após anos de forte recessão no País com quedas sucessivas no PIB que culminou com uma queda de 3,9% em 2020 com o cenário da pandemia, e a recuperação em 2021 (4,6%) e 2022(2,9%). O Produto Interno Bruto (PIB) brasileiro cresceu 2023, 3,1% ante o ano anterior (2022). Já em 2024 o PIB do Brasil cresceu 3,4% sobre o de 2023. Com relação ao PIB da **Construção Civil (+4,3%) ter sido muito positivo**, superando inclusive o PIB nacional. O mercado do MCMV segue com força, o que contribui no nosso entendimento para manter a proposta do Projeto Convida.

PERNAMBUCO

O Cenário em Pernambuco foi ainda melhor que o Nacional, tendo um incremento 4,9% no Produto Interno Bruno (PIB) acumulado de 2024, de janeiro a dezembro, e as atividades imobiliárias cresceram 1,7%, destacando-se no segmento econômico.

MERCADO EMPREENDIMENTOS SEGMENTO ECONÔMICO E LOTEAMENTOS

Cada vez mais as empresas deixam os grandes centros para se instalarem em cidades menores. O principal motivo desta migração é o inchaço das grandes metrópoles e os problemas que o crescimento desordenado provoca situações tais como a expansão da violência e o trânsito caótico.

O segmento também é atraído por preços e condições mais competitivas dos centros menores, além da oferta mais abundante de terrenos e áreas disponíveis para construção. Incentivos fiscais que muitas prefeituras oferecem às empresas complementam o quadro favorável na hora de definir a mudança.

Esse é o cenário que se desenha para o mercado de loteamentos no Brasil. Embora ainda estejamos sob os efeitos da severa crise econômica nacional, é possível apostar nos lotes como uma alternativa de bons negócios.

Notadamente para Pernambuco, como já externado no Relatório do ano passado, em especial a RMR, há sabidamente falta de terrenos para edificação de habitações para MCMV (Minha Casa Minha Vida) tendo em vista a tipologia urbana existente, o que favorece claramente o desenvolvimento de espaços urbanos planejados, exatamente o caso do Convida. O mercado é latente e como não foram lançados muitos empreendimentos nos últimos anos, notadamente no vetor sul da Região Metropolitana do Recife.

Com o programa para fomento da habitação popular denominado MORAR BEM, que funciona em conjunto com o MCMC, a uma perspectiva bastante positiva para 2025.

RESULTADOS OPERACIONAIS

Poderá ser constatado no Balanço e DF's de 2024 que também já foi devidamente encaminhado aos Acionistas. O Relatório do Auditor Independente (BKR) sobre as demonstrações financeiras de Convida Suape compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações

do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Na opinião da BKR, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Convida Suape S.A., em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as principais práticas contábeis adotadas no Brasil.

Assim como as demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, com base nas disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações e pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

A Companhia possui ainda alguns passivos tributários que estão parcelados e sendo pagos, além de alguns fornecedores que estão em suspenso. Quanto ao passivo de IPTU de Convida Fase 1A junto à Prefeitura do Cabo de Santo Agostinho, este basicamente continua em aberto, porém não mais considerando as várias matrículas do antigo loteamento Convida Fase 1A, mas agora da gleba que voltou a ser única após a caducidade do loteamento.

ANÁLISE DOS RESULTADOS E FATOS OCORRIDOS EM 2024

Dentro do contexto do ano de 2024, Convida Suape que até 2017 desenvolvia a Fase 1A, continuou com suas obras naquele site paralisadas, parte do desenvolvimento do projeto do Convida, desde março de 2017. Constatando-se a falta de aporte de recursos consoante estabelece o Acordo de Acionistas e Acordo de Investimentos da Companhia.

Ao longo do ano de 2024 seguiram as tratativas com a UNI.Co – JV entre a Habitax e Estrela Urbanidade, especializadas em desenvolvimento e lançamento de loteamentos, com vistas ao desenvolvimento de loteamentos nas Glebas 11B, 10B e 10D. O primeiro loteamento se dará em 3 das novas glebas desmembradas da Gleba 11B em um total de 30 hectares e 956 lotes com média de 144 m².

A companhia contratou e recebeu laudos de avaliação dos seus ativos, realizados pela Colliers Internacional cujos valores recebidos são:

Área de Terreno:		Valor de Mercado para Venda:	
Matrícula 12.175 – Gleba 9A	441.016,27 m ²	Gleba	Matrícula
Matrícula 13.352 – Gleba 10B	400.434,58m ²	9A	12.175
Matrícula 13.354 – Gleba 10D	130.886,49m ²	10B	13.352
Matrícula 13.669 – Gleba 11B	27.162,45m ²	10D	13.354
		11B	13.669
			Valor de Mercado para Venda
			R\$ 39.000.000,00
			R\$ 99.600.000,00
			R\$ 79.400.000,00
			R\$ 69.900.000,00

No que concerne a Opção Megaípe. A Diretoria vem envidando todos os esforços junto com a Geafe11 (gerência da Caixa responsável por Convida junto ao FII Caixa Convida) no sentido de resolver esse passivo junto ao devedor Cone SA. Com vistas a solução da Opção, 2 negócios estão entabulados, um se trata da Cone fazer uma dação em pagamento de parte da dívida de terreno denominado Cone PP1, onde já existe uma proposta de uma empresa de construção MCMC para desenvolver 3120 UHs tipo MCMV entre 7 e 10 anos cujo valor a ser pago a valores de 2024 são da ordem de R\$ 40.864.512,00 (Quarenta milhões, oitocentos e sessenta e quatro mil, quinhentos e doze reais). A Cone irá em 2025, primeiro quadrimestre apresentar proposta de como será quitado o saldo restante.

O valor atualizado do débito do Cone SA para com Convida Suape relativo à Opção Megaípe em 31 de dezembro de 2024 é de R\$ 71.754.026,68.



José Carlos Maia - Economista

Consultoria Econômica - Assessoria Financeira - Revisão de Contrato Bancário e Perícia
Rua Sebastião Alves, 225 - apto 1601 - Ed. Umarizeiro - Tamarineira - Recife/PE CEF 52.060-100.
Telefone (081) 3441.0080 - Celular/Whatsapp (81) 99965.5906 - E-mail jcmaia@hotmail.com.br

Página: 27
Data: 03/01/2025

Atualização das Parcelas de CONVIDA X CONE - CONTA CORRENTE DO MEGAÍPE

Data	Descrição	Valor da Parcela	Correção (%)	Valor Corrigido	Valor dos Juros	Total Atualizado
16/12/2024	PCT CPAGAR-1007204 2	R\$ 22.000,00-				
20/12/2024	2	R\$ 71.328.801,56	0,009571	R\$ 71.335.628,51		R\$ 71.335.628,51
20/12/2024	PCT CPAGAR-1007204 2	R\$ 27.000,00-				
30/12/2024	2	R\$ 71.308.628,51	0,021737	R\$ 71.324.128,85		R\$ 71.324.128,85
30/12/2024	PCT CPAGAR-1007204 2	R\$ 94.000,00-				
31/12/2024	2	R\$ 71.230.128,85	0,004611	R\$ 71.233.413,53	R\$ 520.613,15	R\$ 71.754.026,68
*** Totais:		R\$ 17.236.089,46			R\$ 51.189.770,04	R\$ 71.754.026,68

Convida em 2024 permaneceu com seu quadro diretivo mantido, como Diretor Presidente – Marcos Roberto Dubeux (estatutário), não remunerado, Diretor sem designação específica - Arménio Ferreira (estatutário), Diretor Comercial - Carlos Otony Vasconcelos (CLT).

Conselho de Administração em 2024 composto por 5 membros, Carlos Otoniel, Antônio Lacombe e Milvernes Neto por Convida, Ricardo Troes e José Rômulo Vieira pela Caixa (FII Caixa Convida).

PERSPECTIVAS PARA 2025

Para 2025 a Administração da empresa trabalhará para resolver em definitivo: A contratação da UNI.Co para lançamento do primeiro loteamento estimado em 956 lotes, a contratação da empresa VL Construtora para desenvolvimento dos projetos de MCMC, finalização da negociação da devolução dos valores objeto da Opção Megaípe. Acredita que resolvam as questões entre os Acionistas para que se possa dar sequência no desenvolvimento e deslanche do Projeto Convida, cujos recursos provenientes desses projetos serão utilizados pela Companhia na melhor forma e destino que for apontada pela Diretoria e aprovadas pelos Acionistas.

EVENTOS SUBSEQUENTES

Ademais, transcorre entre os acionistas um trabalho de proposição de aquisição das cotas do FII Caixa/Convida pelo acionista Convida Participações – esse quesito – ainda em análise e estudos para efetivação, que esperamos se conclua ao longo do ano de 2025.

Arménio Ferreira
Diretor sem Designação Específica de Convida
Abril de 2025