



SAHA
ADMINISTRAÇÃO E PA
RTICIPAÇÕES S/A

Demonstrações contábeis em
31 de dezembro de 2024

Conteúdo

Balanços patrimoniais	03
Demonstrações de resultados	04
Demonstrações dos resultados abrangentes	05
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	06
Demonstrações dos fluxos de caixa – Método indireto	07
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras	08

SAHA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO S/A

Balanco patrimonial do exercicio em 31 de dezembro de 2024 e 2023



(Em milhares de Reais)

Ativo		31/12/2024	31/12/2023	Passivo		31/12/2024	31/12/2023
Ativo circulante				Passivo circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	4.021	1.590	Fornecedores e contas a pagar	10	27	28
Contas a receber	5	339	355	Tributos a pagar		7	8
Tributos a recuperar	6	28	30	IRPJ e CSLL a pagar		234	154
Outros ativos	7	18	28			268	190
		4.406	2.003				
Ativo não circulante				Passivo não-circulante			
Propriedade para investimento	9	38.820	36.129	Provisões para demandas judiciais	11	2.564	2.401
Créditos com partes relacionadas	7	13.660	13.040	Tributos diferidos	12	9.340	8.897
Imobilizado	8	2.271	2.236			11.904	11.298
		54.751	51.405	Total do passivo		12.172	11.488
				Patrimônio líquido	13		
				Capital social		19.008	19.008
				Ajuste de avaliação patrimonial		18.620	18.620
				Reserva legal		3.802	3.802
				Lucros acumulados		5.555	490
				Total do patrimônio líquido		46.985	41.920
Total do ativo		59.157	53.408	Total do passivo e patrimônio líquido		59.157	53.408

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

(Em milhares de Reais)

		31/12/2024	31/12/2023
Receita líquida	14	5.144	4.579
Lucro bruto		5.144	4.579
Despesas gerais e administrativas	15	(789)	(809)
Outras perdas líquidas	16	1.130	(3.878)
Lucro operacional		5.485	(108)
Receitas financeiras		882	99
Despesas financeiras		(6)	(4)
Resultado financeiro	17	876	95
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social		6.361	(13)
Imposto de renda e contribuição social	12	(853)	(519)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	12	(443)	424
Lucro (prejuízo) líquido do exercício		5.065	(108)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

SAHA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO S/A

Demonstração do resultado abrangente do exercício em 31 de dezembro de 2024 e 2023



(Em milhares de Reais)

	31/12/2024	31/12/2023
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	5.065	(108)
Outros resultados abrangentes	-	-
Resultados abrangentes do exercício	5.065	(108)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

SAHA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO S/A

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais)



	Capital social	Ajuste de avaliação patrimonial	Reserva legal	Lucros acumulados	Total
Saldo em 01 de janeiro de 2023	19.008	18.620	3.802	1.698	43.128
Prejuízo líquido	-	-	-	(108)	(108)
Distribuição de lucros	-	-	-	(1.100)	(1.100)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	19.008	18.620	3.802	490	41.920
Lucro líquido	-	-	-	5.065	5.065
Saldos em 31 de dezembro de 2024	19.008	18.620	3.802	5.555	46.985

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

SAHA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO S/A

Demonstrações dos fluxos de caixa às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2024 e 2023



(Em milhares de Reais)

	31/12/2024	31/12/2023
Fluxos de caixa das atividades operacionais		
Lucro (Prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	6.361	(13)
Ajustes para reconciliar o prejuízo antes dos tributos com o fluxo de caixa		
Depreciação e amortização	(443)	(528)
Reversão para contingências	163	2.401
Resultado na alienação de ativos	-	328
Valor justo das propriedades para investimento	(2.691)	(1.417)
Aumento/diminuição nos ativos e passivos operacionais		
Contas a receber	16	22
Tributos a recuperar e créditos tributários	2	(25)
Outras contas a receber	10	25
Fornecedores e contas a pagar	(1)	(343)
Obrigações tributárias	442	(751)
IR & CS pagos	(751)	(751)
Fluxo de caixa líquido gerado (consumido) nas atividades operacionais	3.108	(1.052)
Fluxo de caixa utilizado nas atividades de investimentos		
Adições do imobilizado e intangível	(478)	(680)
Cessão (amortização) de caixa em conta corrente com partes relacionadas	(199)	324
Fluxo de caixa líquido consumido nas atividades de investimento	(677)	(356)
Fluxo de caixa de atividades de financiamento		
Fluxo de caixa líquido gerado nas atividades de financiamento	-	-
Aumento (redução) líquido em caixa e equivalente de caixa	2.431	(1.408)
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	1.590	2.998
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	4.021	1.590
Aumento (redução) líquido em caixa e equivalente de caixa	2.431	(1.408)

(Em milhares de Reais)

1. Contexto operacional

A Saha Administração e Participações S.A. (Companhia) é uma Companhia de capital privado integralmente controlada pela Buena Vista S.A., através da participação em suas ações de 99,9%, com sede na cidade de Curitiba, Brasil.

Sua principal atividade operacional baseia-se no segmento de locação imobiliária, e tem como principal ramo de atuação a locação de imóveis comerciais próprios a empresas de diversos setores, tais como, hotelaria, armazenagem, sedes administrativas, indústrias e varejo.

2. Base de preparação das demonstrações contábeis

a) Declaração de conformidade e base de elaboração

As demonstrações contábeis foram elaboradas sob premissa de continuidade operacional, com base no custo histórico, exceto quando informado de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil emitidas pelo Conselho federal de contabilidade (NBC TAs).

Todas as informações relevantes que devem ser apresentadas nestas demonstrações contábeis, e apenas essas informações, estão sendo divulgadas e correspondem as utilizadas pela Administração na gestão da Empresa.

A emissão das demonstrações contábeis, foram aprovadas pela Administração em 14 de maio de 2025. Após a sua emissão, somente os cotistas têm o poder de alterá-las.

a. Moeda funcional e moeda de apresentação

Estas demonstrações contábeis são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Empresa. Todas as informações financeiras apresentadas em Real foram arredondadas para o milhar mais próximo.

(Em milhares de Reais)

b. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas são revisadas de forma contínua. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente.

(i) Julgamentos

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que têm efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

- Nota Explicativa nº 11 – provisão para demandas judiciais
- Nota Explicativa nº 12 – Ativo fiscal diferido
- Nota Explicativa nº 8 – Depreciação do ativo imobilizado

(ii) Incertezas sobre premissas e estimativas

As informações sobre as incertezas nas premissas e estimativas que possuam um risco significativo de resultar em um ajuste material no exercício a findar-se em 31 de dezembro de 2024 estão incluídas na seguinte nota explicativa:

- Nota Explicativa nº 12 – imposto de renda e contribuição social diferidos.

(Em milhares de Reais)

3. Resumo das políticas contábeis materiais

a. Receitas de aluguel

A Companhia atua na administração de imóveis próprios, incluindo a sua locação a terceiros e realiza também investimentos em participações societárias com fins estratégicos e/ou financeiros.

As receitas de locação são reconhecidas de forma linear ao longo da vigência dos contratos. Imóveis destinados à geração de renda são classificados como propriedades para investimento e mensurados ao valor justo, com ajustes registrados no resultado. Já os imóveis destinados à venda são classificados como estoques e avaliados ao custo, deduzido de perdas para ajuste ao valor realizável líquido.

Os investimentos em participações societárias são avaliados conforme a natureza da influência exercida, sendo utilizados os métodos de equivalência patrimonial ou custo, conforme aplicável.

b. Instrumentos financeiros

Reconhecimento e mensuração inicial

As contas a receber de clientes e os títulos de dívida emitidos são reconhecidos inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos inicialmente quando a Empresa se torna parte das disposições contratuais do instrumento.

Os instrumentos financeiros são inicialmente mensurados ao valor justo, acrescido dos custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão. As contas a receber de clientes sem um componente significativo de financiamento são mensurados inicialmente ao preço da operação. Os ativos financeiros não são reclassificados subsequentemente ao

(Em milhares de Reais)

reconhecimento inicial, a não ser que a Empresa mude o modelo de negócios para a gestão dos seus instrumentos financeiros.

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado: ao custo amortizado; ao valor justo por meio do resultado abrangente (VJORA); ou ao valor justo por meio do resultado (VJR).

Os passivos financeiros são classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJR.

Ativos financeiros

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado a VJR:

- a. é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e
- b. seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Ativos financeiros que são mantidos dentro de um modelo de negócios cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros são classificados como a VJORA.

Todos os ativos financeiros que não são classificados ao custo amortizado ou a VJORA, são mensurados a VJR.

Considerando o modelo de negócios da empresa, todos os ativos financeiros estão classificados como custo amortizado

Passivos financeiros

Os passivos financeiros são classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJR.

(Em milhares de Reais)

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 a Empresa tinha somente passivos financeiros classificados ao custo amortizado.

Os passivos financeiros mensurados ao custo amortizado são mensurados utilizando o método de juros efetivos. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

Desreconhecimento

As Empresas desreconhecem um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Empresa transfere os direitos contratuais de recebimento aos fluxos de caixa contratuais.

A Empresa desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expira. A Empresa também desreconhece um passivo financeiro quando os termos são modificados e os fluxos de caixa são substancialmente diferentes, caso em que um novo passivo financeiro baseado nos termos modificados é reconhecido a valor justo. No desreconhecimento de um passivo financeiro, a diferença entre o valor contábil extinto e a contraprestação paga é reconhecida no resultado.

Compensação

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Empresa tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

Instrumentos financeiros derivativos

A Empresa em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 não possuía transações com instrumentos derivativos.

(Em milhares de Reais)

c. Outros ativos circulantes

Os demais ativos são representados ao valor de custo ou de realização, incluindo, quando aplicável, mensuração pelo custo amortizado com o uso do método da taxa de juros efetiva, os rendimentos, as variações monetárias auferidas e provisões para perdas na realização desses ativos que são constituídas com base na análise das expectativas de sua efetiva realização.

d. Imobilizado

Reconhecimento e mensuração

Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, deduzido de depreciação acumulada e perdas de redução ao valor recuperável (*impairment*) acumuladas, quando aplicável.

O custo inclui gastos que são diretamente atribuíveis à aquisição de um ativo.

O custo de ativos construídos pela Empresa inclui:

- O custo de materiais e mão de obra direta.
- Outros custos para colocar o ativo no local e na condição necessários para que estes sejam capazes de operar da forma pretendida pela Administração.
- Os custos de desmontagem e de restauração do local onde esses ativos estão localizados.
- Os custos de empréstimos sobre ativos qualificáveis.

O software comprado que seja parte integrante da funcionalidade de um equipamento é capitalizado como parte daquele equipamento.

Quando partes de um item do imobilizado têm diferentes vidas úteis, elas são registradas como itens individuais (componentes principais) de imobilizado.

(Em milhares de Reais)

Ganhos e perdas na alienação de um item do imobilizado (apurados pela diferença entre os recursos advindos da alienação e o valor contábil do imobilizado) são reconhecidos em outras receitas/despesas operacionais no resultado.

Custos subsequentes

Gastos subsequentes são capitalizados na medida em que seja provável que benefícios futuros associados com os gastos serão auferidos pela Empresa. Gastos de manutenção e reparos recorrentes são registrados no resultado.

Depreciação

Itens do ativo imobilizado são depreciados pelo método linear no resultado do exercício com base na vida útil fiscal conforme regulamento do imposto de renda. Ativos arrendados são depreciados pelo menor período entre a vida útil estimada do bem e o prazo do contrato, a não ser que seja certo que a Empresa obterá a propriedade do bem ao final do arrendamento. Terrenos não são depreciados.

Itens do ativo imobilizado são depreciados a partir da data em que são instalados e estão disponíveis para uso ou, em caso de ativos construídos internamente, o dia em que a construção é finalizada e o ativo está disponível para utilização.

e. Redução ao valor recuperável de ativos financeiros e não financeiros

Ativos financeiros

Para as contas a receber de clientes, a Empresa aplica, se ocorrerem, a abordagem simplificada conforme permitido pelo pronunciamento contábil CPC 48 e, por isso, reconhecer as perdas esperadas ao longo da vida útil a partir do reconhecimento inicial dos recebíveis.

(Em milhares de Reais)

Para os demais ativos financeiros, a cada data de balanço, a Empresa avalia se esses ativos financeiros apresentam problemas de recuperação. Um ativo financeiro apresenta “problemas de recuperação” quando ocorre um ou mais eventos que têm um impacto prejudicial nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro.

Ativos não financeiros

Os ativos são revisados para a verificação de *impairment* sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por *impairment* é reconhecida pelo valor ao qual o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável. Este último é o valor mais alto entre o valor justo de um ativo menos os custos de venda e o seu valor em uso.

Para fins de avaliação do *impairment*, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existem fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidade Geradora de Caixa - UGC). Os ativos não financeiros que tenham sofrido *impairment* são revisados subsequentemente para a análise de uma possível reversão do *impairment* na data de apresentação do relatório. No encerramento dos exercícios de 31 de dezembro de 2024 e 2023 a Administração não identificou indícios de desvalorização dos ativos não monetários.

f. Propriedade para investimento

A Empresa adota, para as propriedades para investimentos, a mensuração pelo valor justo. São consideradas propriedades para investimento aquelas que são mantidas para obtenção de rendimentos ou valorização de capital, e que não são utilizadas para fins operacionais ou para venda no curso normal dos negócios. Exemplos incluem imóveis alugados ou terrenos que estão sendo mantidos com a intenção de valorização. Inicialmente, as propriedades para investimento são reconhecidas pelo seu valor de

(Em milhares de Reais)

aquisição, incluindo custos diretamente atribuíveis à compra do ativo, como taxas e impostos.

Após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento são mensuradas pelo valor justo, conforme as diretrizes do NBC TG 28 (R4). O valor justo é determinado com base em valores de mercado ou, na ausência destes, por meio de métodos de avaliação apropriados, como o fluxo de caixa descontado ou comparações com transações similares no mercado.

A cada período, as propriedades para investimento são ajustadas ao valor justo, reconhecendo-se as variações como ganhos ou perdas no resultado do exercício, exceto quando as alterações do valor justo são causadas por eventos como danos ou deterioração do imóvel, que devem ser tratadas de acordo com a natureza do evento.

Caso a propriedade deixe de ser utilizada como investimento (por exemplo, quando for usada nas operações da empresa ou vendida), ela será transferida para o ativo imobilizado ou para os estoques, com a devida reavaliação do seu valor justo no momento da transferência.

g. Provisão para demandas judiciais

As provisões para ações judiciais (trabalhista, cível, ambiental, tributária etc.) são reconhecidas quando: (i) a Empresa tem uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados; (ii) é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; e (iii) o valor puder ser estimado com segurança. Os processos, quando aplicável, são amparados por depósitos judiciais.

h. Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido

(Em milhares de Reais)

A Companhia apura o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (IRPJ) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL) com base em regime tributário misto, conforme autorizado pela Instrução Normativa RFB nº 1.700/2017, que admite, em determinadas situações, a aplicação de diferentes regimes de apuração dentro da mesma pessoa jurídica, desde que as atividades estejam claramente separadas e a escrituração segregada seja mantida.

No caso da Companhia, as receitas provenientes de locação de bens imóveis próprios são tributadas pelo regime de lucro presumido, com a aplicação do percentual de presunção de 32% sobre a receita bruta mensal. Sobre essa base incidem IRPJ à alíquota de 15% e CSLL à alíquota de 9%. O adicional de IRPJ de 10% é devido sobre a parcela da base de cálculo presumida que exceder R\$ 240 ao ano, quando aplicável.

As demais operações da Companhia, não abrangidas pelo regime de presunção, são apuradas com base no lucro real, mediante a escrituração contábil regular ajustada pelas adições e exclusões previstas na legislação tributária vigente. A coexistência dos dois regimes está condicionada à manutenção de registros fiscais e contábeis que permitam identificar, de forma inequívoca, os resultados de cada atividade segregadamente.

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda corrente e diferido. O imposto corrente e o imposto diferido são reconhecidos no resultado do período, exceto quando relacionados a transações diretamente reconhecidas no patrimônio líquido ou em outros resultados abrangentes. A despesa de imposto corrente corresponde ao valor estimado a pagar ou a receber com base no lucro tributável do exercício, incluindo eventuais ajustes referentes a exercícios anteriores. O montante de impostos a pagar ou a recuperar é registrado no balanço patrimonial como passivo ou ativo fiscal, conforme aplicável, com base na melhor estimativa possível, refletindo incertezas, quando existentes, relacionadas à sua

(Em milhares de Reais)

determinação. A mensuração é feita com base nas alíquotas oficialmente vigentes na data das demonstrações financeiras.

Ativos e passivos fiscais correntes são compensados apenas quando existe um direito legal de compensação entre os tributos cobrados pela mesma autoridade fiscal e referentes à mesma entidade tributável. O imposto diferido é reconhecido sobre as diferenças temporárias entre os saldos contábeis e fiscais de ativos e passivos, bem como sobre prejuízos fiscais e créditos tributários não utilizados, desde que seja provável a existência de lucros tributáveis futuros que possibilitem sua realização. Os ativos fiscais diferidos são revisados periodicamente e ajustados sempre que houver evidência de que sua recuperação não é mais provável. O imposto diferido é calculado com base nas alíquotas vigentes ou substantivamente vigentes à data do balanço.

Na determinação do imposto corrente e diferido, a Companhia considera as incertezas associadas a posições fiscais adotadas, avaliando se será necessário reconhecer passivos adicionais, incluindo juros. A Administração entende que as provisões existentes são suficientes, com base em análise das normas fiscais, precedentes e práticas históricas. Essa avaliação é revisada continuamente à luz de novas informações ou interpretações relevantes. Ativos e passivos fiscais diferidos são compensados sempre que existir um direito legal de compensação e quando se referirem à mesma entidade e à mesma autoridade tributária.

i. PIS e Cofins

Devido às características operacionais da Companhia, há incidência de PIS e Cofins sobre as receitas de aluguéis e sobre as receitas financeiras. Para fins de apuração das contribuições, a Companhia adota, de forma geral, o regime da não cumulatividade, conforme estabelecido pelas Leis nº 10.637/2002 e nº 10.833/2003, em razão de estar submetida ao regime de lucro real para fins de IRPJ e CSLL.

(Em milhares de Reais)

No caso das receitas de aluguéis, a incidência ocorre à alíquota de 1,65% para o PIS e 7,6% para a Cofins, sendo permitido o aproveitamento de créditos vinculados a custos, despesas e encargos correlatos à atividade imobiliária, conforme o artigo 3º das referidas leis.

Para as receitas financeiras as contribuições são devidas à alíquota combinada de 4,65%, sendo 0,65% de PIS e 4,0% de Cofins conforme determinações específicas da legislação vigente.

j. Benefício a empregados

Obrigações de benefícios de curto prazo a empregados são reconhecidas como despesas de pessoal conforme o serviço correspondente seja prestado. O passivo é reconhecido pelo montante que se espera que será pago se a Empresa tem uma obrigação legal ou construtiva presente de pagar esse montante em função de serviço passado prestado pelo empregado, e a obrigação possa ser estimada de maneira confiável.

k. Mudanças nas Normas contábeis

IFRS 17 - Contratos de Seguro

O IFRS 17 (equivalente ao CPC 50 Contratos de Seguro) é uma nova norma de contabilidade com alcance para contratos de seguro, abrangendo o reconhecimento e mensuração, apresentação e divulgação. O IFRS 17 (CPC 50) substitui o IFRS 4 - Contratos de Seguro (equivalente ao CPC 11). A nova norma não teve impacto nas demonstrações contábeis da Empresa.

Definição de Estimativas Contábeis - Alterações ao IAS 8

As alterações ao IAS 8 (equivalente ao CPC 23 - políticas contábeis, mudança de estimativa e retificação de erro) esclarecem a distinção entre mudanças em estimativas contábeis, mudanças em políticas contábeis e correção de

(Em milhares de Reais)

erros. Elas também esclarecem como as entidades utilizam técnicas de mensuração e inputs para desenvolver estimativas contábeis.

As alterações não tiveram impacto nas demonstrações contábeis da Empresa.

Divulgação de Políticas Contábeis - Alterações ao IAS 1 e IFRS Practice Statement 2

As alterações ao IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) – Apresentação das demonstrações contábeis) e o IFRS Practice Statement 2 fornecem orientação e exemplos para ajudar as entidades a aplicar julgamentos de materialidade às divulgações de políticas contábeis. As alterações visam ajudar as entidades a fornecer divulgações de políticas contábeis mais úteis, substituindo o requisito para as entidades divulgarem suas políticas contábeis “significativas” por um requisito para divulgar suas políticas contábeis “materiais” e adicionando orientação sobre como as entidades aplicam o conceito de materialidade ao tomar decisões sobre divulgações de políticas contábeis.

Na Adoção da orientação, não deixando de ser aplicadas, práticas contábeis não materiais foram suprimidas nas divulgações da nota 2.

Imposto Diferido relacionado a Ativos e Passivos originados de uma Simples Transação - Alterações ao IAS 12

As alterações ao IAS 12 Income Tax (equivalente ao CPC 32 – Tributos sobre o lucro) estreitam o escopo da exceção de reconhecimento inicial, de modo que ela não se aplique mais a transações que gerem diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis iguais, como arrendamentos e passivos de desativação.

As alterações não tiveram impacto nas demonstrações contábeis da Empresa.

(Em milhares de Reais)

CPC 26/ IAS 1 e CPC 23/ IAS 8 - Classificação de passivos como circulantes ou não circulantes

Não se espera que as alterações tenham um impacto material nas demonstrações contábeis da Empresa.

Reforma Tributária Internacional - Regras do Modelo do Pilar Dois - Alterações ao IAS 12

As alterações não tiveram impacto nas demonstrações contábeis da Empresa, pois esta não está sujeita às regras do modelo do Pilar Dois, uma vez que sua receita é inferior a 750 milhões de euros por ano.

Reforma Tributária no Brasil

Em 20 de dezembro de 2023, foi promulgada a Emenda Constitucional (“EC”) nº 132, que estabelece a Reforma Tributária (“Reforma”) sobre o consumo. Vários temas, inclusive as alíquotas dos novos tributos, ainda estão pendentes de regulamentação por Leis Complementares (“LC”), que deverão ser encaminhadas para avaliação do Congresso Nacional no prazo de 180 dias. O modelo da Reforma está baseado num IVA repartido (“IVA dual”) em duas competências, uma federal (Contribuição sobre Bens e Serviços - CBS) e uma nacional (Imposto sobre Bens e Serviços - IBS), que substituirá os tributos PIS, Cofins, ICMS e ISS. Foi criado um Imposto Seletivo (“IS”) – de competência federal, que incidirá sobre a produção, extração, comercialização ou importação de bens e serviços prejudiciais à saúde e ao meio ambiente, nos termos das LC.

A Empresa está em processo de avaliação de potenciais impactos da citada reforma tributária.

Novas normas, alterações e interpretações de normas emitidas, mas ainda não vigentes em 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de Reais)

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações contábeis da Empresa, estão descritas a seguir. A Empresa pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

- **Alterações ao IFRS 16: Passivo de Locação em um *Sale and Leaseback* (Transação de venda e retroarrendamento)**
- **Alterações ao IAS 1: Classificação de Passivos como Circulante ou Não-Circulante**
- **Acordos de financiamento de fornecedores - Alterações ao IAS 7 e IFRS 7**
- **Alterações à IFRS 10/ CPC 36 (R3) e à IAS 28/ CPC 18 (R2)**
- **Alterações à IAS 21/ CPC 02**

Não se espera que as alterações tenham um impacto material nas demonstrações contábeis da Empresa. Não existem outras normas, alterações e interpretações de normas emitidas pelo IASB e CPC ainda não adotadas que possam, na opinião da Administração, ter impacto significativo nas demonstrações contábeis divulgadas pela Empresa.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Descrição	31/12/2024	31/12/2023
Bancos	8	110
Aplicações Financeiras	4.013	1.480
Total	4.021	1.590

Os caixas e os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender aos compromissos de caixa de curto prazo, aos investimentos estratégicos da Companhia, podendo ainda ser utilizados para outros fins e estão representados por aplicações financeiras em CDB (Certificados de Depósito Bancário) e operações compromissadas (operações com

(Em milhares de Reais)

compromisso de recompra pela instituição financeira), os quais são resgatáveis em prazo inferior a 90 dias da data das operações.

(i) As aplicações financeiras de curto prazo possuem liquidez imediata e que são prontamente conversíveis em montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor. Caracterizam-se por aplicações em títulos de renda fixa, fundos de investimento e certificado de depósito bancário (CDB).

5. CONTAS A RECEBER

O saldo de contas a receber de clientes é composto pelos aluguéis a receber e serviços prestados de manutenção e reparos nos empreendimentos, abaixo demonstrados:

Descrição	31/12/2024	31/12/2023
Duplicatas a receber – serviços e locação (i)	375	398
Reembolsos	(36)	(43)
Total	339	355

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

6. TRIBUTOS A RECUPERAR

Descrição	31/12/2024	31/12/2023
PIS e Cofins a recuperar	8	13
IRPJ Saldo negativo	15	14
Outros tributos a recuperar	5	3
Total	28	30

(Em milhares de Reais)

7. OUTRAS CONTAS A RECEBER

Descrição	31/12/2024	31/12/2023
Créditos Com partes relacionadas	13.660	13.040
Adiantamentos Fornecedores	-	-
Seguros	18	28
Total	13.678	13.068
Circulante	18	28
Não circulante	13.660	13.040

(Em milhares de Reais)

8. IMOBILIZADO

	Móveis e Utensílios	Computadores e Periféricos	Equipamentos Telefônicos	Equipamentos e Acessórios	Instalações	Total
Custo histórico						
Em 01 de dezembro de 2023	2.119	522	56	1.258	897	4.852
Adições	622	60	-	-	-	682
Baixas	(702)	(347)	(55)	(22)	-	(1.126)
Em 31 de dezembro de 2023	2.039	235	1	1.236	897	4.408
Adições	478	-	-	-	-	478
Em 31 de dezembro de 2024	2.517	235	1	1.236	897	4.886
Depreciação						
Em 01 de dezembro de 2023	(779)	(456)	(52)	(434)	(727)	(2.448)
Depreciação	(245)	(59)	(4)	(125)	(89)	(522)
Baixas	387	343	55	13	-	798
Em 31 de dezembro de 2023	(637)	(172)	(1)	(546)	(816)	(2.172)
Depreciação	(241)	(23)	-	(123)	(56)	(443)
Em 31 de dezembro de 2024	(878)	(195)	(1)	(669)	(872)	(2.615)
Valor líquido						
Em 01 de dezembro de 2023	1.340	66	4	824	170	2.404
Adições	377	1	(4)	(125)	(89)	160
Baixas	(315)	(4)	-	(9)	-	(328)
Em 31 de dezembro de 2023	1.402	63	-	690	81	2.236
Adições	237	(23)	-	(123)	(56)	35
Em 31 de dezembro de 2024	1.639	40	-	567	25	2.271

(Em milhares de Reais)

9. PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTOS**a. Abertura das propriedades para investimento**

Imóveis	Custo histórico	Depreciação acumulada	Custo atribuído	Atualização de valor justo	31/12/2024	31/12/2023
Imóvel Rua Comendador Araújo	12.377	(1.029)	35.603	(8.131)	38.820	36.129
Total Saha Administração	12.377	(1.029)	35.603	(8.131)	38.820	36.129

b. Movimentação das propriedades para investimento

Imóveis	31/12/2023	Adições	Baixas	Atualização Valor justo	31/12/2024
Imóvel Rua Comendador Araújo	36.129	1.388	-	1.303	38.820

10. FORNECEDORES E CONTAS A PAGAR

A Companhia apresenta em 31 de dezembro de 2024 em suas contas a pagar o saldo de R\$ 27 (R\$ 28 em 31 de dezembro de 2023), reconhecidas pelo valor nominal e acrescido, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias e cambiais incorridos até a data de reporte.

As operações registradas referem-se a contratos firmados junto à terceiros, basicamente, prestadores de serviços de manutenção, serviços de comunicação, serviços jurídicos e seguros. 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.

(Em milhares de Reais)

11. PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS

As provisões para contingência 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:

	31/12/2024	Provisão	31/12/2023
Tributárias	2.564	163	2.401
Total	2.564	163	2.401

12. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

a. Conciliação da alíquota efetiva

	31/12/2024	31/12/2023
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	6.361	(13)
Alíquota nominal vigente	34%	34%
Imposto a pagar pela alíquota nominal vigente	2.163	(4)
Total adições	347	1.530
Total exclusões	-	-
Antes das compensações	2.510	1.526
Compensação	-	-
Resultado tributário pós compensação	2.510	1.526
IRPJ corrente	622	375
CSLL corrente	231	144
Total de imposto de renda e contribuição social corrente - empresas no lucro real (a)	853	519
Alíquota efetiva	13%	-3992%

(Em milhares de Reais)

b. Impostos diferidos

Descrição	31/12/2024	31/12/2023
Impostos diferidos	9.340	8.897
Total	9.340	8.897

Os tributos 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 contabilização. Os impostos serão realizados no ato da venda das propriedades.

13. PATRIMÔNIO LÍQUIDO**a) Capital social**

Segue o capital social da Companhia, em 31 de dezembro de 2024, baseado no Estatuto Social:

Ações	Buena Vista	Ciano Administração	Total
Ações ordinárias A	-	-	-
Ações ordinárias B	9.935	-	9.935
Ações preferenciais	9.072	1	9.073
Total de ações	19.007	1	19.008
Participação %	99,99%	0,01%	100,00%

b) Ajuste de avaliação patrimonial

O saldo de ajuste de avaliação patrimonial de R\$ 18.620 em 31 de dezembro de 2024 (R\$ 18.620 em 31 de dezembro de 2023) é composto pela mais valia contabilizada dos imóveis, subtraídos das provisões de impostos diferidos.

c) Reserva legal

É constituída à razão de 5% do lucro líquido, apurado em cada exercício nos termos do artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social. Em 2024, não houve destinação para constituição da reserva legal pelo atingimento do limite estabelecido pela lei.

(Em milhares de Reais)

14. RECEITA LÍQUIDA

Descrição	31/12/2024	31/12/2023
Receita de aluguel de imóveis	5.338	4.737
	5.338	4.737
PIS e Cofins sob receitas	(194)	(158)
Receita líquida	5.144	4.579

15. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

Descrição	31/12/2024	31/12/2023
Salários, encargos sociais e benefícios	(242)	(186)
Depreciação e amortização	(443)	(528)
Manutenção e outros serviços	(30)	(35)
Serviços de consultorias e em geral	(53)	(44)
Seguros	(12)	(11)
Propaganda e publicidade	(7)	(1)
Outras despesas	(2)	(4)
Total	(789)	(809)

16. OUTRAS PERDAS LÍQUIDAS

Descrição	31/12/2024	31/12/2023
Provisão/Reversão para demandas judiciais	(163)	(2.401)
Ganhos/Perdas com ativo imobilizado e intangível	-	(330)
Avaliação propriedade para investimento	2.691	1.417
Outros ganhos/perdas	(1.398)	(2.564)
Total	1.130	(3.878)

(Em milhares de Reais)

17. RESULTADO FINANCEIRO

Descrição	31/12/2024	31/12/2023
Receitas financeiras		
Rendimentos de aplicações financeiras	262	99
Receitas financeiras de créditos com pessoas ligadas	620	-
Total das receitas financeiras	882	99
Despesas financeiras		
Juros e encargos sobre outros passivos	(6)	(4)
Total das despesas financeiras	(6)	(4)
Resultado financeiro	876	95

18. 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

(Em milhares de Reais)

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.

* * * * *