

Brasil Student Housing Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas
acompanhadas do relatório do auditor independente em
31 de dezembro de 2024

Ref.: Relatório nº 258FM-023-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas	3
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024	12

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Grant Thornton Auditoria e Consultoria Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12ª andar, Itaim Bibi, São Paulo (SP)
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

Aos Acionistas e Administradores da
Brasil Student Housing Empreendimentos e Participações S.A.
São Paulo – SP

Opinião

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

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Brasil Student Housing Empreendimentos e Participações S.A. 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.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia 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

Reapresentação dos valores correspondentes

Chamamos atenção à Nota Explicativa nº 3.22 das demonstrações contábeis da Companhia, que demonstra os ajustes realizados para correção de erros relacionados à classificação contábil de determinadas rubricas no balanço patrimonial e demonstrações, do resultado e dos fluxos de caixa. Os valores correspondentes ao exercício anterior, apresentados para fins comparativos, foram ajustados e estão sendo reapresentados conforme previsto na NBC TG 23 – Práticas Contábeis, Mudanças de Estimativa e Retificação de Erro. Nossa opinião não contém ressalva em relação a esse assunto.

Responsabilidades da administração e da governança sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras 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 objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;

- Concluímos 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 Companhia. Se concluímos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras 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 Companhia a não mais se manter em continuidade operacional;

Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada; e

- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócios do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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

São Paulo, 26 de agosto de 2025

Grant Thornton Auditoria e Consultoria Ltda.
CRC 2SP-034.766/O-0



Maria Aparecida Regina Cozero Abdo
Contadora CRC 1SP-223.177/O-1

Brasil Student Housing Empreendimentos e Participações S.A.

Balancos patrimoniais individuais e consolidados em
31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

Ativo

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023 Reapresentado	31/12/2024	31/12/2023 Reapresentado
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4 a	30	376	32	426
Títulos e valores mobiliários	4 c	2.392	23.801	2.831	24.182
Contas a receber	5	19.992	25	19.992	44
Imposto de renda e contribuição social a recuperar	-	1.049	747	1.139	1.231
Outros tributos a recuperar	-	6	-	360	-
Dividendos a receber	6	29	-	-	-
Outros ativos	-	1	-	1	40
Total do ativo circulante		23.499	24.949	24.355	25.923
Ativo não circulante					
Caixa restrito	4 b	-	-	-	2.633
Contas a receber	5	33.444	-	33.444	-
Títulos e valores mobiliários	4 c	-	39.791	-	39.791
Partes relacionadas	6	-	4.222	-	-
Outros ativos	-	6	-	-	-
		33.450	44.013	33.444	42.424
Investimentos	8 b	20.922	110.979	4.736	4.736
Propriedades para investimentos	7	-	-	15.339	161.822
Imobilizado	9	83	168	83	3.272
Intangível	10	1.628	2.401	1.628	2.401
Total do ativo não circulante		56.083	157.561	55.230	214.655
Total do ativo		79.582	182.510	79.585	240.578

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

Brasil Student Housing Empreendimentos e Participações S.A.

Balanços patrimoniais individuais e consolidados 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					
Empréstimos e financiamentos	11	-	-	-	3.788
Fornecedores	12	123	124	123	297
Partes relacionadas	6	132	-	132	-
Ordenados e salários a pagar	-	9	30	9	66
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	-	1	-
Outros tributos a pagar	-	8	-	10	-
Outras contas a pagar	13	785	-	785	2.007
Total do passivo circulante		1.057	154	1.060	6.158
Passivo não circulante					
Empréstimos e financiamentos	11	-	-	-	51.334
Outros créditos	-	-	437	-	1.167
Total do passivo não circulante		-	437	-	52.501
Total do passivo		1.057	591	1.060	58.659
Patrimônio líquido					
Capital social	15 a	95.643	207.058	95.643	207.058
Prejuízos acumulados	-	(17.118)	(25.139)	(17.118)	(25.139)
Patrimônio líquido atribuível aos:					
Acionistas controladores		78.525	181.919	78.525	181.919
Total do patrimônio líquido		78.525	181.919	78.525	181.919
Total do passivo e patrimônio líquido		79.582	182.510	79.585	240.578

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

Brasil Student Housing Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações do resultado individuais e consolidadas
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 Reapresentado	31/12/2024	31/12/2023 Reapresentado
Receita operacional líquida	16	-	746	1.054	1.609
Custos dos serviços prestados	17	-	(2.423)	-	(2.900)
Resultado bruto		-	(1.677)	1.054	(1.291)
Despesas comerciais	19	-	(39)	-	(75)
Despesas gerais e administrativas	18	(4.022)	(5.277)	(5.419)	(6.209)
Outras despesas/receitas operacionais, líquidas	-	(62)	97	(75)	100
Resultado de venda de investimento	1.1	(10.865)	-	(10.865)	(1.732)
Receita de dividendos	-	197	346	197	346
Despesas operacionais		(14.752)	(4.873)	(16.162)	(7.570)
Prejuízo antes do resultado da equivalência patrimonial, do resultado financeiro líquido e impostos		(14.752)	(6.550)	(15.108)	(8.861)
Equivalência patrimonial	8b	(3.551)	(2.180)	-	-
Resultado de equivalência patrimonial		(3.551)	(2.180)	-	-
Despesas financeiras	20	(66)	(6.284)	(3.297)	(6.344)
Receitas financeiras	20	1.251	2.496	1.294	2.746
Resultado financeiro líquido		1.185	(3.788)	(2.003)	(3.598)
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social		(17.118)	(12.518)	(17.111)	(12.459)
Imposto de renda e contribuição social					
Corrente	21	-	-	(7)	(59)
		-	-	(7)	(59)
Prejuízo líquido do exercício		(17.118)	(12.518)	(17.118)	(12.518)
Resultado atribuído aos:					
Acionistas controladores		(17.118)	(12.518)	(17.118)	(12.518)
		(17.118)	(12.518)	(17.118)	(12.518)
Resultado por ação - R\$	15 f	(0,0778)	(0,0569)		

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

Brasil Student Housing Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações do resultado abrangente individuais e consolidadas
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
Prejuízo líquido do exercício	(17.118)	(12.518)	(17.118)	(12.518)
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado do exercício abrangente total	(17.118)	(12.518)	(17.118)	(12.518)
Prejuízos atribuído aos:				
Acionistas controladores	(17.118)	(12.518)	(17.118)	(12.518)
	(17.118)	(12.518)	(17.118)	(12.518)

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

Brasil Student Housing Empreendimentos e Participações S.A.

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

(Em milhares de reais)

	Notas	Capital Social	Capital a integralizar	Lucros (Prejuízos) acumulados	Patrimônio de controladores	Patrimônio consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2022		231.909	(66.614)	(12.621)	152.674	152.674
Integralização de capital social	16.b	-	41.763	-	41.763	41.763
Redução de capital subscrito	16.c	(24.851)	24.851	-	-	-
Prejuízo do exercício	-	-	-	(12.518)	(12.518)	(12.518)
Saldos em 31 de dezembro de 2023		207.058	-	(25.139)	181.919	181.919
Redução de capital	16.c	(111.415)	-	25.139	(86.276)	(86.276)
Prejuízo do exercício	-	-	-	(17.118)	(17.118)	(17.118)
Saldos em 31 de dezembro de 2024		95.643	-	(17.118)	78.525	78.525

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

Brasil Student Housing Empreendimentos e Participações S.A.

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

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023 (Representado)	31/12/2024	31/12/2023 (Representado)
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Prejuízo líquido do exercício	(17.118)	(12.518)	(17.118)	(12.518)
Ajustes por:				
Depreciação e amortização	828	1.018	2.225	1.092
Arrendamentos e concessões	-	-	30	-
Equivalência patrimonial	3.551	2.180	-	-
Resultado de SCPs	-	(346)	-	(346)
Perda (ganho) nas alienações de ativo imobilizado e intangível	28	693	28	693
Perda na alienação de investimentos	10.865	-	10.865	-
Juros, derivativos, variações monetárias e cambiais, líquidos	(1.245)	36	(4.691)	36
Resultado de fundo de investimento	-	6.276	-	6.276
Baixa propriedade para investimento	-	-	-	1.480
Perda (reversão) por redução ao valor recuperável	-	-	(1)	-
Baixa de ativo imobilizado e intangível	30	-	40	-
	(3.061)	(2.661)	(8.622)	(3.287)
Variação em:				
Contas a receber de clientes	-	(25)	-	793
Outros tributos, líquidos	(161)	(485)	(454)	(564)
Imposto de renda e contribuição social	-	-	(1)	-
Partes relacionadas, líquidas	136	-	136	-
Fornecedores	50	(754)	104	(1.303)
Ordenados e salários a pagar	30	(277)	16	(576)
Outras contas a pagar	816	(3)	819	(7.337)
Adiantamento de clientes	-	437	-	401
Outros ativos e passivos, líquidos	(36)	225	(13)	442
	835	(882)	607	(8.144)
Caixa líquido consumido nas atividades operacionais	(2.226)	(3.543)	(8.015)	(11.431)
Fluxo de caixa de atividades de investimento				
Aporte de capital em subsidiárias e associadas	(18.745)	(26.800)	-	-
Contas a receber pela venda de investimentos	44.690	-	44.699	-
Aplicações financeiras	-	(13.477)	-	(11.071)
Venda de títulos e valores mobiliários	22.440	-	22.635	-
Caixa restrito	-	-	-	(1.622)
Dividendos recebidos de subsidiárias e associadas	-	1.500	-	-
Dividendos recebidos de investimento financeiro	(4)	346	(4)	346
Aquisição propriedades para investimento	-	-	(10.486)	(19.234)
Adições ao imobilizado, intangível e ativos de contrato	-	(30)	(2.784)	(3.120)

Brasil Student Housing Empreendimentos e Participações S.A.

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

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023 (Representado)	31/12/2024	31/12/2023 (Representado)
Adiantamento para futuro aumento de capital em subsidiárias	(5)	-	(5)	-
Caixa recebido na venda de ativos imobilizado e intangível	2	-	2	-
Caixa e equivalente de caixa excluído por desconsolidação de investida	-	-	(10)	-
Caixa líquido utilizado (gerado pelas) nas atividades de investimento	48.380	(38.461)	54.048	(34.701)
Fluxo de caixa de atividades de financiamento				
Captações de empréstimos, financiamentos e debêntures	-	-	-	5.000
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-	-
Amortização de principal sobre arrendamentos	-	(779)	-	(779)
Aumento de capital	-	41.763	-	41.763
Devolução de capital a acionistas	(46.500)	-	(46.500)	-
Recursos de caixa centralizado a partes relacionadas	-	1.388	73	(13)
Caixa líquido utilizado (gerado pelas) nas atividades de financiamento	(46.500)	42.372	(46.427)	45.971
(Diminuição) aumento em caixa e equivalentes de caixa	(346)	368	(394)	(161)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	376	8	426	587
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	30	376	32	426
(Diminuição) aumento em caixa e equivalentes de caixa	(346)	368	(394)	(161)

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

Transações que não envolveram caixa

Em 2024, a Companhia realizou transações relevantes que não envolveram movimentação de caixa ou equivalentes de caixa, conforme demonstrado a seguir:

Descrição da Transação	Valor (R\$)	Observações
Redução de capital com compensação de prejuízos acumulados (Nota Explicativa nº 15 c)	(25.139)	Sem entrada imediata de caixa; registro em patrimônio líquido
Redução de capital com devolução do fundo Fip (Nota Explicativa nº ii)	(39.777)	Sem entrada imediata de caixa; registro em títulos e valores mobiliários
Aporte de capital em subsidiárias e associadas (Nota Explicativa nº 8c)	(4.205)	Sem entrada imediata de caixa; registro em Investimento

1. Contexto operacional

A Brasil Student Housing Empreendimentos e Participações S.A. (Companhia) é uma sociedade anônima de capital fechado, com sede localizada na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4.100, 16º andar, sala 16, Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, que tem por objeto social as seguintes atividades: **(i)** a participação, como sócia, acionista ou quotista, em outras sociedades; **(ii)** a prestação de serviços de consultoria ao Fundo de Investimento em Participações Share Student Living – Multiestratégia; **(iii)** o desenvolvimento, incluindo por meio de sociedades de propósito específico, de empreendimentos para locação residencial na modalidade *multifamily properties*; **(iv)** a aquisição de empreendimentos (ou veículos detentores de empreendimentos) para processo de reforma, modernização ou reparo (retrofit); e **(v)** deter participação societária nas empresas controladas BSH Operadora Ltda. (“BSH Operadora”) e BSH Desenvolvedora Ltda. (“BSH Desenvolvedora”).

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas abrangem a Companhia e suas controladas listadas na Nota Explicativa nº 8.b.

Plano de liquidez e fluxo de caixa da Companhia

Atualmente, a Companhia está em fase de desinvestimento, sendo esperado para os próximos anos o ingresso de recursos oriundos das operações de alienação dos empreendimentos imobiliários concluídas em 2024, bem como também é esperada a conclusão da venda da BSH-3. Remanescerá, assim, apenas os investimentos na Share Butantã e Share Perdizes.

1.1. Venda de investimentos

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a Companhia alienou a totalidade das quotas de participação em quatro sociedades controladas, conforme descrito a seguir:

- i. Em 14 de novembro de 2024, foi concluída a alienação da totalidade das quotas da “BSH Artur de Azevedo Empreendimentos SPE Ltda” (CNPJ no 33.394.763/0001-13), para o “Kinea Aquisições Residenciais – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada”, pelo valor líquido de R\$ 43.730 recebido em novembro de 2024, acrescido de um earn out estimado de R\$ 19.632 com base no RevPAR (revenue per available room, ou seja, a receita bruta total dividida pelo número de unidades disponíveis e pelo número de dias) médio estimado para a locação das Unidades no período de 12 (doze) meses;
- ii. Em 21 de outubro de 2024, ocorreu a venda da totalidade das quotas da “BSH-6 Administração de Bens Ltda.” (CNPJ no 38.182.249/0001-38), para a “Astus Incorporadora Ltda.” e “Pazza Incorporadora Ltda.”, pelo valor de R\$ 6.336 a ser pago por um percentual equivalente a 12,12% (“Percentual de Participação”) da receita líquida das vendas das unidades autônomas do empreendimento (“VGV”), subtraído o valor das parcelas que já tenham sido pagas pelos adquirentes desde a celebração do compromisso de compra e venda;
- iii. Em 3 de outubro de 2024, foi realizada a venda da totalidade das quotas da “BSH-13 Administração de Bens Ltda.” (CNPJ no 41.942.987/0001-40), para a “Vifran Loteadora Ltda.”, pelo valor de R\$ 14.237, a ser pago por um percentual equivalente a 15% do VGV do Empreendimento, caso o preço médio seja inferior ou igual a R\$ 12.999,00 por m², ou caso o preço médio seja superior, pela quantia equivalente a 20% do VGV do Empreendimento;
- iv. Em 12 de setembro de 2024, a Companhia alienou a totalidade das quotas da “BSH Vila Clementino II Empreendimentos SPE Ltda.” (atual denominação da “Share Vila Clementino II Empreendimentos SPE Limitada” -CNPJ no 35.633.736/0001-81), para a “Construtora Marino Ltda.”, pelo valor de R\$ 14.627, sendo R\$ 976 adiantados e R\$ 13.650 mediante a entrega de 1.050,01 m² de área privativa de futuro Empreendimento.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Como resultado dessas transações, os saldos patrimoniais das referidas investidas deixaram de compor as demonstrações financeiras consolidadas a partir das respectivas datas de alienação. Abaixo, apresentam-se os saldos patrimoniais e o resultado acumulado das investidas até a data da alienação:

Investida (*)	Ativo	Passivo		Resultado do exercício em 2024 até a data da alienação
		circulante e não circulante	Patrimônio líquido	
(i) BSH Artur de Azevedo Empreendimentos SPE Ltda.	124.949	54.047	70.902	(3.499)
(ii) BSH-6 Administração de Bens Ltda.	7.448	-	7.448	(6)
(iii) BSH-13 Administração de Bens Ltda.	14.299	12	14.287	(1)
(iv) BSH Vila Clementino II Empreendimentos SPE Ltda.	15.514	729	14.785	(1)

Como resultado dessas transações de venda de participações societárias realizadas no exercício de 2024, foi apurado perda na alienação dos investimentos. Abaixo, são apresentados os saldos acumulados das investidas no resultado da Controladora até a data da alienação:

Investida	Comprador	Receita de venda de investimentos	Custo de venda de investimentos	Perda de investimento
(i) BSH Artur de Azevedo Empreendimentos SPE Ltda.	Kinea Aquisições Residenciais – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada	63.362	(72.910)	(9.548)
(ii) BSH-6 Administração de Bens Ltda.	Astus Incorporadora Ltda. e Pazza Incorporadora Ltda.	6.336	(7.446)	(1.110)
(iii) BSH-13 Administração de Bens Ltda.	Vífran Loteadora Ltda.	14.237	(14.286)	(49)
(iv) BSH Vila Clementino II Empreendimentos SPE Ltda.	Construtora Marino Ltda.	14.627	(14.785)	(158)
Total (R\$)		98.562	(109.427)	(10.865)

2. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

2.1. Base de preparação

As demonstrações financeiras individuais ou consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que incluem os princípios previstos na legislação societária brasileira e compreendem as normas introduzidas pelos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas com base no custo histórico como base de valor, exceto quando informado de outra forma, conforme descrito no resumo das principais políticas contábeis. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em trocas de ativos.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são elaboradas com o apoio em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras são apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem análise do risco de crédito para determinação da provisão para perdas esperadas de crédito, vida útil do imobilizado e intangível, depreciação das benfeitorias dos imóveis registrados como propriedades para investimento e realização de imposto diferido assim como da análise dos demais riscos para determinação de outras provisões, inclusive para demandas judiciais.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia e suas controladas revisam suas estimativas e premissas anualmente.

2.2. Autorização para emissão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

As presentes demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (que incluem todas as informações relevantes correspondentes às utilizadas na gestão da Companhia) foram aprovadas e autorizadas para emissão pela diretoria da Companhia em 26 de agosto de 2025, considerando os eventos subsequentes ocorridos até esta data.

2.3. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas requer que a administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetem os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data base. As estimativas e julgamentos contábeis são continuamente avaliados e se baseiam na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

2.4. Moeda funcional e de apresentação

A moeda funcional da Companhia é o real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

2.5. Apuração do resultado

O resultado das operações (receitas, custo e despesas) é apurado em conformidade com o regime contábil de competência. A receita é reconhecida na extensão em que for provável que benefícios econômicos sejam gerados para a Companhia, quando as obrigações de desempenho forem cumpridas e quando a receita possa ser mensurada de forma confiável.

A receita é mensurada com base no valor justo da contraprestação recebida, excluindo descontos, abatimentos e impostos ou encargos sobre vendas.

2.6. Base de consolidação

As políticas contábeis descritas em detalhes adiante têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia, e das controladas descritas na Nota Explicativa nº 8.b. Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras, sendo destacada a participação dos acionistas não controladores, se aplicável.

As demonstrações financeiras de controladas, preparadas de acordo com as políticas contábeis consistentes com as da Controladora, são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data na qual a Companhia obtém o controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que o controle deixar de existir. Nesse método, os componentes dos ativos, passivos e resultados são combinados integralmente e o valor patrimonial da participação dos sócios não controladores é determinado pela aplicação do percentual de participação deles sobre o patrimônio líquido das controladas.

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, os investimentos da Companhia em sociedades controladas eram detidos integralmente, não havendo, assim, percentual de participação aplicado a acionistas não controladores.

3. Principais políticas contábeis

As políticas contábeis descritas a seguir foram aplicadas de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nessas demonstrações financeiras:

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

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

3.2. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras da Companhia são reconhecidas a valor justo por meio do resultado. Nesta categoria, a Companhia classifica, principalmente, aplicações em CDBs e títulos que possuem rendimento de renda fixa.

3.3. Contas a receber de clientes

As contas a receber de clientes correspondem a valores derivados da prestação de serviço no curso normal das atividades da Companhia, bem como correspondem a valores derivados das vendas dos investimentos e estão registrados pelo valor da contraprestação a ser recebida. Se o prazo de recebimento é equivalente a um ano ou menos, as contas a receber são classificadas no ativo circulante, caso contrário, estão apresentadas no ativo não circulante.

A avaliação da existência de *impairment* é baseada na análise individualizada dos clientes em atraso, considerando a sua capacidade de pagamento.

3.4. Imobilizado

Reconhecimento e mensuração

Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, que inclui os custos de empréstimos capitalizados, deduzido de depreciação acumulada e quaisquer perdas acumuladas por redução ao valor recuperável (*impairment*).

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

Quaisquer ganhos e perdas na alienação de um item do imobilizado são reconhecidos no resultado.

Custos subsequentes

Custos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados aos gastos sejam auferidos pela Companhia.

Depreciação

A depreciação é calculada para amortizar o custo de itens do ativo imobilizado, líquido de seus valores residuais estimados, utilizando o método linear baseado na vida útil estimada dos itens. A depreciação é reconhecida no resultado.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

As vidas úteis estimadas do ativo imobilizado são as seguintes:

	31/12/2024	31/12/2023
Instalações	10 anos	10 anos
Computadores e periféricos	05 anos	05 anos
Equipamentos de informática	05 anos	05 anos
Máquinas e equipamentos	10 anos	10 anos
Direito de uso	(a)	(a)

(a) A depreciação do direito de uso é calculada pelo prazo contratual de utilização, conforme os contratos realizados pela Companhia, que, em média, é de cinco anos.

Os métodos de depreciação, as vidas úteis e os valores residuais são revistos a cada data de balanço e ajustados caso seja apropriado.

3.5. Intangível

Reconhecimento e mensuração

Ativos intangíveis que são adquiridos pela Companhia e são representados por gastos relacionados com a aquisição e o desenvolvimento de sistemas e licenças para utilização de softwares, avaliados ao custo de aquisição e com amortização pelo método linear levando-se em consideração o prazo estimado de benefícios, a partir do momento em que esses benefícios começam a ser gerados. Os custos relacionados à manutenção de softwares são reconhecidos como despesa, conforme são incorridos.

Amortização

A amortização é calculada utilizando o método linear baseado na vida útil estimada dos itens, líquido de seus valores residuais estimados. A amortização é geralmente reconhecida no resultado.

As vidas úteis estimadas dos intangíveis são as seguintes:

	31/12/2024	31/12/2023
Marcas e patentes (i)	-	(a)
Direito de uso de software	05 anos	05 anos
Projeto em desenvolvimento (ii)	-	05 anos

(i) Gastos relacionados ao registro da marca são amortizados de acordo com o prazo de duração do direito de uso definido pelo INPI (Instituto Nacional da Propriedade Industrial);

(ii) Projeto em desenvolvimento refere-se ao aplicativo para atendimento ao cliente e software de gestão de contratos dos ativos sob gestão da Companhia.

Os métodos de amortização, as vidas úteis e os valores residuais são revistos a cada data de balanço e ajustados caso seja apropriado.

3.6. Propriedades para investimento

Propriedades para investimento são inicialmente mensuradas ao custo, deduzido da depreciação calculada pelo método linear e incluindo custos da transação. O valor contábil inclui os custos de empréstimos e os custos de reposição de partes da propriedade existentes à época em que incorridos, desde que esses custos atendam aos critérios de reconhecimento contábil. Por outro lado, os custos relacionados à manutenção diária da propriedade para investimento, não são incorporados ao valor contábil. Após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento são mantidas a valor de custo. As propriedades para investimento são baixadas quando vendidas ou quando deixam de ser permanentemente utilizadas, deixando-se de esperar qualquer benefício econômico futuro da sua venda.

Anualmente, a Companhia revisa a vida útil e o valor residual das suas propriedades para investimento. Para o exercício em análise, foi aplicada, à propriedade localizada na BSH Arthur de Azevedo, uma taxa de amortização de 4% ao ano, considerando as condições atuais de uso e estimativas de recuperação do ativo.

3.7. Fornecedores

Os passivos com fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios, sendo classificados como passivo circulante se o pagamento for devido no período de até um ano e, caso contrário, são apresentados como passivo não circulante.

3.8. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros sejam gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo.

São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

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

3.9. Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de “impairment”)

A administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo estas evidências identificadas e, uma vez que o valor contábil líquido exceda o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização, ajustando-se o valor contábil líquido ao valor recuperável. No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, não foram identificados itens com evidência de *impairment* e, portanto, nenhuma perda foi reconhecida.

3.10. Provisões

As provisões são reconhecidas quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que recursos econômicos sejam requeridos para saldar a obrigação, e quando for possível realizar uma estimativa confiável do valor da obrigação. Quando a Companhia espera que parte ou toda provisão possa ser reembolsada, o reembolso é reconhecido como um ativo separado, desde que a expectativa de reembolso seja considerada praticamente certa.

A despesa relativa a qualquer provisão é apresentada na demonstração do resultado, líquida de qualquer valor de reembolso.

Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

Provisões são reconhecidas para todas as contingências referentes a processos judiciais, quando for provável que haja uma saída de recursos para liquidar a contingência/obrigação e quando uma estimativa razoável do valor de desembolso possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, a jurisprudência aplicável à matéria, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para refletir alterações nas circunstâncias do caso, tais como: prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou de outras autoridades administrativas, superveniência de fatos novos que evidenciem exposições adicionais, ou, ainda, decisões judiciais supervenientes que gerem alteração no prognóstico atribuído ao caso.

3.11. Imposto de renda e contribuição social

Imposto de renda e contribuição social correntes

A Companhia apura o imposto de renda e a contribuição social com base no lucro real.

O imposto de renda (alíquota de 15%, acrescida da alíquota de 10% para o montante de lucro tributável que exceder o valor de R\$240) e a contribuição social sobre o lucro líquido (alíquota de 9%) são calculados observando-se suas alíquotas nominais, que conjuntamente totalizam 34%, aplicadas sobre o lucro real apurado no exercício.

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. 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 e normas fiscais requerem interpretação e estabelece provisões quando apropriado.

Impostos e contribuições com recolhimento diferido

Nas atividades em que a prática contábil difere da prática fiscal, é calculado um passivo ou ativo de impostos e contribuições sociais federais de recolhimento diferido para refletir quaisquer diferenças temporárias. O imposto de renda, a contribuição social sobre o lucro líquido, o PIS e a Cofins de recolhimento diferido são reconhecidos no passivo circulante e no passivo não circulante – e são decorrentes da diferença temporal proveniente do reconhecimento da receita pelo critério societário.

3.12. Receita e despesa operacional

As receitas de fee de administração de incorporação são reconhecidas no resultado pelo regime de competência, no momento da prestação do serviço, bem como as receitas dos serviços e taxa de administração de contratos.

A receita é apresentada líquida dos impostos, das devoluções, abatimentos, descontos comerciais, e/ou bonificações concedidos ao cliente e outras deduções similares. As despesas são representadas basicamente por despesas administrativas e financeiras, as quais estão registradas pelo regime de competência.

3.13. Receitas financeiras

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre fundos investidos, ganhos na alienação de ativos financeiros disponíveis para venda e variações no valor justo de ativos mensurados pelo valor justo por meio do resultado. A receita de juros é reconhecida no resultado por meio do método dos juros efetivos.

3.14. Despesas financeiras

As despesas financeiras abrangem despesas com juros e atualização monetária das cédulas de crédito bancário, líquidas do desconto a valor presente das provisões, variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado e perdas por redução ao valor recuperável reconhecidas nos ativos financeiros.

3.15. Demonstrações dos fluxos de caixa

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

3.16. Ativos e passivos financeiros

Ativos financeiros

Os ativos financeiros são classificados nas seguintes categorias: **(i)** ao Valor Justo por meio de Outros Resultados Abrangentes (VJORA); **(ii)** custo amortizado; e **(iii)** ao Valor Justo por meio do Resultado (VJR).

A classificação é feita com base tanto no modelo de negócios da entidade, para o gerenciamento do ativo financeiro, quanto nas características dos fluxos de caixa contratuais do ativo financeiro.

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado abrangente

Um ativo financeiro é mensurado ao valor justo por meio do resultado abrangente caso ele satisfaça ao critério de “somente P&J”, ou seja, fluxos de caixa que constituam exclusivamente pagamentos de principal e juros em aberto, e que seja mantido em um modelo de negócios cujo objetivo seja atingido tanto pela obtenção de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda do ativo financeiro.

Os rendimentos de juros calculados utilizando o método dos juros efetivo, ganhos e perdas cambiais e *impairment* são reconhecidos no resultado. Outros resultados líquidos são reconhecidos em “Outros resultados abrangentes”.

Custo amortizado

São ativos mantidos dentro do modelo de negócio cujo objetivo seja manter ativos financeiros com o fim de receber fluxos de caixa contratuais e em termos contratuais derem origem a fluxos de caixa que constituam, exclusivamente pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto (critério de “somente P&J”). O custo amortizado é reduzido por perdas por *impairment*. A receita de juros, ganhos e perdas cambiais e *impairment* são reconhecidos no resultado.

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Um ativo financeiro é mensurado ao valor justo através do resultado quando os ativos não atendem os critérios de classificação das demais categorias anteriores ou quando no reconhecimento inicial for designado para eliminar ou reduzir descasamento contábil. Os ativos financeiros derivativos estão contemplados nesta categoria.

O resultado líquido, incluindo juros ou receita de dividendos, é reconhecido no resultado.

Passivos financeiros

Os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado.

Custo amortizado

São inicialmente mensurados ao valor justo, líquido dos custos da transação, e, subsequentemente, mensurados pelo custo amortizado usando-se o método da taxa efetiva de juros, sendo as despesas com juros reconhecidas com base no rendimento.

Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Os passivos financeiros são por padrão mensurados ao custo amortizado, exceto: **(i)** contratos de garantia financeira; **(ii)** compromissos de ceder empréstimo com taxa de juros abaixo do mercado; **(iii)** passivos financeiros que surjam quando a transferência do ativo financeiro não se qualificar para o desreconhecimento ou quando a abordagem do envolvimento contínuo for aplicável. Um passivo financeiro será mensurado ao valor justo por meio do resultado quando eliminar e/ou reduzir de forma significativa o descasamento contábil ou se o grupo do passivo for gerenciado ao valor justo.

3.17. Resultados por ação

O cálculo básico do resultado por ação é feito por meio da divisão do lucro líquido/(prejuízo) do exercício, atribuído aos detentores de ações ordinárias da Companhia, pela quantidade de ações emitidas no encerramento do exercício.

3.18. Arrendamento mercantil

O CPC 06 (R2) estabelece os princípios para o reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação de operações de arrendamento mercantil e exige que os arrendatários contabilizem todos os arrendamentos conforme um único modelo de balanço patrimonial, similar à contabilização de arrendamentos financeiros nos moldes do CPC 06 (R1). A norma inclui duas isenções de reconhecimento para os arrendatários – arrendamentos de ativos de “baixo valor” (por exemplo, computadores pessoais) e arrendamentos de curto prazo (ou seja, arrendamentos com prazo de 12 meses ou menos). Na data de início de um arrendamento, o arrendatário reconhece um passivo para efetuar os pagamentos (um passivo de arrendamento) e um ativo representando o direito de usar o ativo objeto durante o prazo do arrendamento (um ativo de direito de uso). Os arrendatários devem reconhecer separadamente as despesas com juros sobre o passivo de arrendamento e a despesa de depreciação do ativo de direito de uso.

3.19. Benefícios 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 do pagamento esperado caso a Companhia tenha uma obrigação presente legal ou construtiva de pagar esse montante em função de serviço passado prestado pelo empregado e a obrigação possa ser estimada de maneira confiável.

3.20. Sociedade em contas de participação (“SCP”)

A Companhia possui acordos de parceria com proprietários de unidades em empreendimentos imobiliários, através de sociedades em contas de participação (“SCP”). Os sócios participantes fazem o aporte financeiro na SCP e participam dos resultados do empreendimento na proporção de sua participação no patrimônio especial, ao passo que o sócio ostensivo assume obrigações e responsabilidades perante terceiros. As distribuições são liquidadas mensalmente conforme resultados apurados. Nesses acordos, a Companhia figura como sócia participante, sendo que o responsável legal pelos riscos e obrigações dos contratos de aluguéis, nas respectivas unidades do empreendimento imobiliário, é o sócio ostensivo, conforme previsto no Código Civil.

Os investimentos em SCPs são inicialmente registrados pelo seu custo de contribuição, tendo como principais movimentos (i) novos aportes, (ii) recebimento de dividendos e (iii) retornos de capital investido. A Companhia não possui qualquer controle sobre as SCPs e empreendimentos, conforme acordo de acionistas. Os dividendos são declarados e pagos periodicamente pelas SCPs, dependendo da apuração de lucro disponível e caixa, através de recebimento junto aos clientes desses empreendimentos. Os investimentos possuem prazo de retorno e são mantidos até o seu vencimento.

3.21. Novas normas e interpretações aplicáveis às demonstrações contábeis

a) Pronunciamentos contábeis e interpretações emitidos recentemente e adotados

Pronunciamento	Descrição	Avaliação
Alterações introduzidas no CPC 26 – Apresentação das demonstrações contábeis / IAS 1	Alterações para especificar os requisitos de classificação do passivo como circulante ou não circulante, endereçando situações específicas de covenants, que podem afetar a classificação das dívidas de uma Empresa, dependendo do cumprimento ou não dessas cláusulas. Em específico, as alterações esclarecem que o não cumprimento dessas cláusulas dentro do período de reporte pode afetar a classificação entre circulante e não circulante, determinando que não há reclassificação a ser feita se os covenants tiverem impacto apenas após o período de reporte. Não há passivos com covenants.	Não resultou em impactos nas demonstrações financeiras da Companhia.
Alterações introduzidas no CPC 40 – Instrumentos financeiros / IFRS 7 e no CPC 03 – Demonstrações de fluxo de Caixa / IAS 7	As alterações introduzidas ao IAS 7 estabelecem dois principais objetivos de divulgação, visando melhorar a transparência dos acordos de financiamento de fornecedores. De acordo com a referida norma, as Sociedades devem fornecer informações detalhadas sobre esses acordos, permitindo que os usuários das demonstrações financeiras avaliem seus efeitos nos passivos e nos fluxos de caixa. A Companhia não possui operações de risco sacado e não há acordos de financiamento a fornecedores.	Não resultou em impactos nas demonstrações financeiras da Companhia.
Alterações introduzidas no CPC 06 – Arrendamento / IFRS 16	A inserção de requisitos sobre pagamentos variáveis para um <i>sale and lease back</i> tem por objetivo fornecer orientações sobre como contabilizar os pagamentos variáveis para o vendedor-arrendatário em uma transação de locação decorrente de uma transação de <i>sale and lease back</i> .	Não resultou em impactos nas demonstrações financeiras da Companhia.

Pronunciamento	Descrição	Avaliação
Alterações introduzidas no CPC 32 – Item 4o referente a nova regra tributária Pilar Dois / IAS 12	<p>As alterações introduzidas ao IAS 12 estabelecem uma isenção temporária para o reconhecimento e divulgação de impostos diferidos, decorrentes de alterações de legislação tributária, promulgada ou substancialmente promulgada para implementação das regras modelo do Pilar Dois da OCDE, incluindo os valores complementares de imposto GloBE.</p> <p>As regras do Pilar 2 entraram em vigor em 2024 em diversos países europeus, impactando multinacionais que operam nesses países. Durante os três primeiros anos, as empresas poderão utilizar regras de transição simplificadas, que buscam reduzir a complexidade dos cálculos no período inicial de adaptação.</p> <p>Como a Companhia não possui investimentos em empresas estrangeiras, tais mudanças não resultaram em impactos nas demonstrações financeiras da Companhia.</p>	Não resultou em impactos nas demonstrações financeiras da Companhia.

b) Novos pronunciamentos contábeis e interpretações que ainda serão adotados

Em complemento, houve no ano a emissão de novas normas e interpretações, mas que ainda não está em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras da Companhia, as quais estão descritas a seguir:

Pronunciamento	Descrição	Avaliação
Alterações introduzidas no CPC 37 – Adoção inicial das normas internacionais de contabilidade / IAS 21	Alterações definem o conceito de moeda conversível e orientam sobre o tratamento de moedas não conversíveis, que devem ser avaliadas na data de mensuração conforme o propósito da transação. Se a moeda não for conversível, a taxa de câmbio a ser usada deve refletir as condições de mercado, e, em caso de múltiplas taxas, deve-se usar a que melhor represente a liquidação dos fluxos de caixa. O pronunciamento também reforça a importância das divulgações sobre moedas não conversíveis para que os impactos financeiros e riscos sejam compreendidos.	Exercício iniciado em ou após 1º de janeiro de 2025.
CPC 18 - Investimento em coligada, em controlada e empreendimento controlado em conjunto e a ICPC 09 - Demonstrações contábeis individuais, Demonstrações separadas, Demonstrações consolidadas e aplicação do método da equivalência patrimonial	A atualização do CPC 18 trata da aplicação do método de equivalência patrimonial para a mensuração de investimentos em controladas nas Demonstrações Contábeis Individuais, refletindo a mudança nas normas internacionais, que agora permitem essa prática nas Demonstrações Contábeis Separadas. Esse ajuste visa harmonizar as práticas contábeis adotadas no Brasil com as internacionais, sem causar impactos significativos em relação à norma vigente, limitando-se a ajustes na redação e à atualização das referências normativas.	Exercício iniciado em ou após 1º de janeiro de 2025.

Pronunciamento	Descrição	Avaliação
IFRS 18 – Apresentação e divulgação nas demonstrações financeiras	<p>O IFRS 18 foi promulgado estabelecendo novos requisitos para a apresentação da demonstração do resultado do exercício, prevendo novos totais e subtotais específicos. Além disso, as entidades devem classificar todas as receitas e despesas em uma das cinco categorias seguintes: operacional, investimento, financiamento, impostos de renda e operações descontinuadas. A norma também exige a divulgação de medidas de desempenho definidas pela administração, subtotais de receitas e despesas, e impõe novos requisitos para a agregação e desagregação das informações financeiras, com base nas “funções” identificadas nas demonstrações financeiras primárias e nas notas explicativas.</p> <p>Foram também efetuadas alterações pontuais no IAS 7, como a modificação do ponto de partida para determinar os fluxos de caixa das operações pelo método indireto, que passa de “lucro ou prejuízo do período” para “lucro ou prejuízo operacional”, e a remoção da opção de classificação dos fluxos de caixa de dividendos e juros.</p> <p>As alterações do IFRS 18 entrarão em vigor para períodos de relatórios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027.</p>	Exercício iniciado em ou após 1º de janeiro de 2027.
IFRS 19 – Subsidiárias sem responsabilidade pública	<p>O IASB divulgou o IFRS 19 que permite que entidades qualificadas escolham aplicar requisitos de divulgação reduzidos, mantendo os critérios de reconhecimento, mensuração e apresentação de acordo com outros padrões contábeis IFRS. Para ser qualificada, ao final do período de reporte, a entidade deve ser considerada controlada conforme o definido no IFRS 10 (CPC 36 – Demonstrações Consolidadas), não pode ter responsabilidade pública e deve ter uma controladora (final ou intermediária) que prepare demonstrações financeiras consolidadas, disponíveis ao público, em conformidade com os padrões IFRS.</p>	Exercício iniciado em ou após 1º de janeiro de 2027.

A Companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma nova norma, interpretação ou alteração que tenha sido emitida, tendo em vista que não ocasionam impactos relevantes nas demonstrações financeiras. A Companhia não espera que essas alterações tenham impactos significativos em suas demonstrações financeiras.

3.22. Mudança na apresentação e classificação de saldos das demonstrações financeiras

Com o objetivo de aprimorar a qualidade da informação contábil e garantir maior transparência e comparabilidade com os saldos do exercício atual, a Companhia efetuou reclassificações em determinadas rubricas do Balanço Patrimonial, da Demonstração do Resultado e da Demonstração dos Fluxos de Caixa referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

Essas reclassificações envolveram, principalmente:

(i) a reclassificação de valores originalmente apresentados como Caixa e Equivalentes de Caixa para Títulos e Valores Mobiliários, dado que os referidos recursos estavam aplicados em fundos com características de instrumentos financeiros e não atendiam aos critérios para classificação como equivalentes de caixa nos termos do Pronunciamento Técnico CPC 03 – Demonstração dos Fluxos de Caixa. Mais especificamente, houve a reclassificação dos valores investidos junto ao Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo – Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento;

(ii) A reclassificação de saldos anteriormente apresentados como "Propriedades para Investimentos" para a rubrica de "Investimentos", tendo em vista que tais valores referem-se à participação em Sociedades em Conta de Participação (SCPs), nas quais a Companhia atua como sócia participante, com aporte de capital e direito à participação nos resultados. Tais investimentos são junto à "Share Perdizes Empreendimentos SPE Limitada SCP" e à "Share Butantã Empreendimentos Limitada SCP";

(iii) A reclassificação entre rubricas operacionais da demonstração de resultados, como, o detalhamento da receita de dividendos e o ajuste de outras receitas/despesas operacionais; e

(iv) Reclassificações na DFC entre aplicações financeiras e variações de caixa, em razão da alteração da classificação do investimento junto ao Fundo Soberano Itaú como Títulos e Valores Mobiliários e não mais como Caixa e Equivalente de Caixa, sem impacto no fluxo líquido das atividades operacionais, de investimento ou financiamento.

Importante destacar que essas reclassificações não alteraram os saldos finais dos ativos, passivos, patrimônio líquido, resultado líquido do exercício ou fluxos de caixa da Companhia, tampouco representam correção de erro. Trata-se exclusivamente de ajustes de apresentação, adotados conforme as práticas contábeis vigentes.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Para fins comparativos, os saldos reclassificados foram reapresentados nas demonstrações financeiras de 2023, conforme quadros de conciliação apresentados nas respectivas notas explicativas e nos demonstrativos.

Reclassificação do balanço patrimonial de 2023	Controladora			Consolidado		
	Reportado	Reclassificação	Reapresentado	Reportado	Reclassificação	Reapresentado
Ativo circulante						
Caixa e equivalentes de caixa (i)	24.177	(23.801)	376	24.608	(24.182)	426
Títulos e valores mobiliários (i)	-	23.801	23.801	-	24.182	24.182
Contas a receber de clientes	25	-	25	44	-	44
Imposto de renda e contribuição social a recuperar	747	-	747	1.231	-	1.231
Outros ativos	-	-	-	40	-	40
Total do ativo circulante	24.949	-	24.949	25.923	-	25.923
Ativo não circulante						
Caixa restrito	-	-	-	2.633	-	2.633
Títulos e valores mobiliários	39.791	-	39.791	39.791	-	39.791
Contas a receber de clientes	-	-	-	-	-	-
Recebíveis de partes relacionadas	4.222	-	4.222	-	-	-
Outros ativos	-	-	-	-	-	-
Total do ativo não circulante	44.013	-	44.013	42.424	-	42.424
Investimentos (ii)	106.243	4.736	110.979	-	4.736	4.736
Propriedades para investimentos (ii)	4.736	(4.736)	-	166.558	(4.736)	161.822
Imobilizado	168	-	168	3.272	-	3.272
Intangível	2.401	-	2.401	2.401	-	2.401
Ativo não circulante	157.561	-	157.561	214.655	-	214.655
Total do ativo	182.510	-	182.510	240.578	-	240.578

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Reclassificação das demonstrações dos resultados de 2023	Controladora			Consolidado		
	Reportado	Reclassificação	Reapresentado	Reportado	Reclassificação	Reapresentado
Receita operacional líquida	746	-	746	1.609	-	1.609
Custos dos serviços prestados	(2.423)	-	(2.423)	(2.900)	-	(2.900)
Resultado bruto	(1.677)	-	(1.677)	(1.291)	-	(1.291)
Despesas comerciais	(39)	-	(39)	(75)	-	(75)
Despesas gerais e administrativas	(5.277)	-	(5.277)	(6.209)	-	(6.209)
Outras despesas/receitas operacionais, líquidas (iii)	443	(346)	97	(7.562)	7.662	101
Resultado de venda de investimentos (iii)	-	-	-	-	(1.732)	(1.732)
Receita de dividendos (iii)	-	346	346	-	346	346
Despesas operacionais	(4.873)	-	(4.873)	(13.846)	6.276	(7.570)
Lucro (prejuízo) antes do resultado da equivalência patrimonial e do resultado financeiro líquido e impostos	(6.550)	-	(6.550)	(15.137)	6.276	(8.861)
Equivalência patrimonial em associadas	(2.180)	-	(2.180)	-	-	-
Resultado de equivalência patrimonial	(2.180)	-	(2.180)	-	-	-
Despesas financeiras (iii)	(6.284)	-	(6.284)	(68)	(6.276)	(6.344)
Receitas financeiras	2.496	-	2.496	2.746	-	2.746
Resultado financeiro líquido	(3.788)	-	(3.788)	2.678	(6.276)	(3.598)
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	(12.518)	-	(12.518)	(12.459)	-	(12.459)
Imposto de renda e contribuição social						
Corrente	-	-	-	(59)	-	(59)
	-	-	-	(59)	-	(59)
Prejuízo líquido do exercício	(12.518)	-	(12.518)	(12.518)	-	(12.518)
Resultado atribuído aos:						
Acionistas controladores	(12.518)	-	(12.518)	(12.518)	-	(12.518)
	(12.518)	-	(12.518)	(12.518)	-	(12.518)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Reclassificação das Demonstrações dos fluxos de caixa individual e consolidado 2023	Controladora			Consolidado		
	Reportado	Reclassificação	Reapresentado	Reportado	Reclassificação	Reapresentado
Fluxo de caixa das atividades operacionais						
Resultado	(12.518)	-	(12.518)	(12.518)	-	(12.518)
Ajustes por:						
Depreciação e amortização	1.018	-	1.018	1.092	-	1.092
Equivalência patrimonial em subsidiárias e associadas	2.180	-	2.180	-	-	-
Resultado de SCPs	(346)	-	(346)	(346)	-	(346)
Perda (ganho) nas alienações de ativo imobilizado e intangível	693	-	693	693	-	693
Juros, derivativos, variações monetárias e cambiais, líquidos	36	-	36	36	-	36
Resultado de fundo de investimento	6.276	-	6.276	6.276	-	6.276
Baixa propriedade para investimento	-	-	-	1.480	-	1.480
	(2.661)	-	(2.661)	(3.287)	-	(3.287)
Variação em:						
Contas a receber de clientes	(25)	-	(25)	793	-	793
Outros tributos, líquidos	(485)	-	(485)	(564)	-	(564)
Fornecedores	(754)	-	(754)	(1.303)	-	(1.303)
Ordenados e salários a pagar	(277)	-	(277)	(576)	-	(576)
Outras contas a pagar	(3)	-	(3)	(7.337)	-	(7.337)
Adiantamento de clientes	437	-	437	401	-	401
Outros ativos e passivos, líquidos	225	-	225	442	-	442
	(882)	-	(882)	(8.144)	-	(8.144)
Caixa líquido consumido nas atividades operacionais	(3.543)	-	(3.543)	(11.431)	-	(11.431)
Fluxo de caixa de atividades de investimento						
Aporte de capital em subsidiárias e associadas	(26.800)	-	(26.800)	-	-	-
Aplicações financeiras	(3.251)	(10.226)	(13.477)	(3.251)	(7.820)	(11.071)
Caixa restrito	-	-	-	(1.622)	-	(1.622)
Dividendos recebidos de subsidiárias e associadas	1.500	-	1.500	-	-	-
Dividendos recebidos de investimento financeiro	346	-	346	346	-	346
Aquisição propriedades para investimento	-	-	-	(19.234)	-	(19.234)
Adições ao imobilizado, intangível e ativos de contrato	(30)	-	(30)	(3.120)	-	(3.120)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Reclassificação das Demonstrações dos fluxos de caixa individual e consolidado 2023	Controladora			Consolidado		
	Reportado	Reclassificação	Reapresentado	Reportado	Reclassificação	Reapresentado
Caixa líquido utilizado e aplicado nas atividades de investimento	(28.235)	(10.226)	(38.461)	(26.881)	(7.820)	(34.701)
Fluxo de caixa de atividades de financiamento						
Captações de empréstimos, financiamentos e debêntures	-	-	-	5.000	-	5.000
Amortização de principal sobre arrendamentos	(779)	-	(779)	(779)	-	(779)
Aumento de capital	41.763	-	41.763	41.763	-	41.763
Recursos de caixa centralizado a partes relacionadas	1.388	-	1.388	(13)	-	(13)
Caixa líquido aplicado e utilizado nas atividades de financiamento	42.372	-	42.372	45.971	-	45.971
(Diminuição) aumento em caixa e equivalentes de caixa	10.594	(10.226)	368	7.659	(7.820)	(161)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	13.583		8	16.949		587
Efeito da variação cambial sobre o saldo de caixa e equivalentes de caixa	-		-	-		-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	24.177		376	24.608		426

4. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

a) Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023 Reapresentado	31/12/2024	31/12/2023 Reapresentado
Conta corrente bancária	30	376	32	426
Total	30	376	32	426

b) Caixa restrito

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Fundo de reserva (i)	-	-	-	2.633
Total	-	-	-	2.633

(i) Com a venda do investimento detido na “BSH Artur de Azevedo Empreendimentos SPE Ltda.”, foi baixado o saldo mantido em caixa restrito, o qual estava vinculado à operação de securitização mantida junto à “Opea Securitizadora S.A.” (atual denominação da “RB SEC Companhia de Securitização”), em razão da obtenção de Cédula de Crédito Bancário em favor da BSH Artur de Azevedo no valor nominal de R\$ 55.000. Referida operação previa a retenção, em cada desembolso trimestral, de três parcelas mensais estimadas da remuneração do saldo devedor, sendo que após o período de carência, eram acrescidas, uma parcela mensal de amortização. A aplicação era mantida pela securitizadora e servia como reserva de liquidez da operação.

c) Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Fundo Soberano Itaú (i)	2.392	23.801	2.831	24.182
Fip Share Student Living Multi (ii)	-	39.791	-	39.791
Total	2.392	63.592	2.831	63.973
Circulante	2.392	23.801	2.831	24.182
Não circulante	-	39.791	-	39.791

(i) Trata-se de investimentos detidos junto ao Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo – Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento, com rentabilidade anual de 10,78%;

(ii) Tratava-se de investimento no Fundo de Investimento “CIX Share Residencial para Renda Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia” (“FIP Share”). Em 21 de fevereiro de 2024, referido investimento foi transferido para os acionistas da Companhia, mediante redução de capital.

5. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Contas a receber de clientes	-	-	-	19
Contas a receber pela venda de investimentos	53.436	-	53.436	-
Outras contas a receber	-	25	-	25
Total	53.436	25	53.436	44

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A perspectiva de realização dos recebíveis da Companhia em 31 de dezembro de 2024 e 2023 é dada como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2023	31/12/2023
A vencer	-	25	-	44
De 0 a 30 dias	-	25	-	25
Vencidas				
Até 30 dias	30	-	30	-
31 a 60 dias	30	-	30	-
61 a 90 dias	30	-	30	-
91 a 180 dias	90	-	90	-
181 a 360 dias	19.812	-	19.812	19
Mais de 361 dias	33.444	-	33.444	-
Total	53.436	25	53.436	44

O saldo de Contas a Receber superior a 30 dias refere-se às vendas dos investimentos, conforme apresentado na Nota Explicativa nº 1.1 e detalhada abaixo:

Investida	Comprador	Valor venda (R\$)	Valores recebidos/ adiantados (R\$)	Saldo a receber em 31/12/2024 (R\$)
(i) BSH Artur de Azevedo Empreendimentos SPE Ltda.	Kinea Aquisições Residenciais – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada	63.362	43.730	19.632
(ii) BSH-6 Administração de Bens Ltda.	Astus Incorporadora Ltda. e Pazza Incorporadora Ltda.	6.336	420	5.916
(iii) BSH-13 Administração de Bens Ltda.	Vifran Loteadora Ltda.	14.237	-	14.237
(iv) BSH Vila Clementino II Empreendimentos SPE Ltda.	Construtora Marino Ltda.	14.627	976	13.651
Total (R\$)		98.562	45.126	53.436

6. Partes relacionadas

A Companhia e suas controladas celebram entre si, no curso normal de seus negócios, operações financeiras para futuro aumento de capital (AFAC). Os saldos de partes relacionadas estão registrados com base nos valores contábeis e estão assim apresentadas:

Ativo	Controladora	
	31/12/2024	31/12/2023
Dividendos		
BSH Desenvolvedora	29	-
Operações financeiras		
BSH-3 Administração de bens Ltda.	-	43
BSH-6 Administração de bens Ltda.	-	7
BSH-13 Administração de bens Ltda.	-	63
Share Vila Clementino II Empreendimentos SPE Ltda	-	47
Share Artur de Azevedo	-	4.062
Total	29	4.222

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Passivo	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2023	31/12/2023
Operações financeiras				-
Share Perdizes Empreendimentos SPE Limitada SCP	3	-	3	-
Share Butantã Empreendimentos Limitada SCP	129	-	129	-
Total	132	-	132	-

Remuneração da administração

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o montante de despesas a título de remuneração dos Administradores no consolidado foi respectivamente de R\$ 1.500 (R\$ 998 em 2023).

7. Propriedades para investimento

As propriedades mantidas para auferir aluguel são registradas como propriedades para investimento.

A mensuração das propriedades para investimento é realizada pelo valor de custo que é periodicamente revisado pela Companhia para determinação se há evidência de perda em relação ao valor de mercado.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023 (Reapresentado)	31/12/2024	31/12/2023 (Reapresentado)
Terrenos	-	-	15.339	65.078
Gastos projetos e incorporação	-	-	-	96.744
Total	-	-	15.339	161.822

A movimentação nas propriedades para investimento pode ser demonstrada, como segue:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2022 (reapresentado)	(4.736)	148.818
Adições terrenos e outros custos relacionados	-	456
Gastos projetos, obra e incorporação	-	18.764
Baixa propriedade investimento (i)	-	(1.480)
Transferência para investimento (ii)	(4.736)	(4.736)
Saldo em 31 de dezembro de 2023 (reapresentado)	-	161.822
Venda de investimentos (iii)	-	(127.044)
Baixa de ágio no investimento (iii)	-	(28.862)
Depreciação de PPI	-	(1.063)
Gastos projetos e incorporação	-	10.486
Saldo em 31 de dezembro de 2024	-	15.339

(i) Em 2023 foram registradas baixas por perda na propriedade de investimento no montante de R\$ 1.480 e em dezembro de 2022 R\$ 524. As baixas ocorreram, pois, a Companhia decidiu não dar prosseguimento a projetos que estavam em estudo, entre eles Porto Alegre, Liberdade, Curitiba, Rio de Janeiro e São Paulo. As baixas não afetaram o fluxo de caixa da Companhia em 31 de dezembro de 2023.

(ii) Conforme nota 3.22, houve a reapresentação do balanço de 2023, reclassificando os saldos anteriormente apresentados como "Propriedades para Investimentos" para a rubrica de "Investimentos", tendo em vista que tais valores referem-se à participação em Sociedades em Conta de Participação (SCPs), nas quais a Companhia atua como sócia participante, com aporte de capital e direito à participação nos resultados. Tais investimentos são junto à "Share Perdizes Empreendimentos SPE Limitada SCP" e à "Share Butantã Empreendimentos Limitada SCP".

(iii) Conforme detalhado na nota 1.1, em função da venda do investimento, a Companhia procedeu à desconsolidação dos saldos correspondentes nas demonstrações financeiras consolidadas. Tal procedimento resultou na baixa do saldo registrado como propriedades para investimento e o ágio adquirido como propriedade de investimento da Arthur de Azevedo.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

O valor justo das propriedades foi realizado considerando as condições dos imóveis, os aspectos de sua região, localização e preços praticados no mercado imobiliário.

Classificação	Valor contábil	Valor mercado
Terrenos	15.339	17.414

O valor de mercado foi apurado com data base 31 de dezembro de 2024, não ocorrendo mudança significativa para o exercício.

8. Investimentos

a) Composição de saldo

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Participação em controladas	16.186	106.243	-	-
Participação em SCPs	4.736	4.736	4.736	4.736
Total	20.922	110.979	4.736	4.736

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

b) Principais informações das participações societárias diretas e composição dos investimentos

Investida	% Part.		Ativo		Passivo		Patrimônio líquido		Resultado do exercício		Saldo investimentos		Resultado equivalência patrimonial	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Share Student Living Operadora Ltda.	100	100	325	326	4	7	321	319	3	(519)	321	319	3	(519)
Share Student Living Desenvolvedora Ltda.	100	100	559	574	32	-	527	574	(17)	128	527	574	(17)	128
Share Serviços II Ltda. (i)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1)	-	-	-	(1)
BSH-1 Administração de Bens Ltda. (i)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1)	-	-	-	(1)
BSH-3 Administração de Bens Ltda.	100	100	15.339	15.279	1	46	15.338	15.234	(29)	(11)	15.338	15.234	(29)	(11)
BSH-5 Administração de Bens Ltda. (i)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1)	-	-	-	(1)
BSH-6 Administração de Bens Ltda. (i)	-	100	-	7.431	-	8	-	7.423	(7)	4	-	7.423	(7)	4
BSH-7 Administração de Bens Ltda. (i)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(35)	-	-	-	(35)
BSH-8 Administração de Bens Ltda. (i)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2)	-	-	-	(2)
BSH-9 Administração de Bens Ltda. (i)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6)	-	-	-	(6)
BSH-10 Administração de Bens Ltda. (i)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1)	-	-	-	(1)
BSH-11 Administração de Bens Ltda. (i)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1)	-	-	-	(1)
BSH-13 Administração de Bens Ltda.	-	100	-	14.238	-	63	-	14.175	(1)	(8)	-	14.175	(1)	(8)
BSH-15 Administração de Bens Ltda. (i)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2)	-	-	-	(2)
Share Vila Clementino II														
Empreendimentos SPE Ltda.	-	100	-	15.486	-	776	-	14.710	(1)	(32)	-	14.710	(1)	(32)
Share Vila Madalena														
Empreendimentos SPE Ltda. (i)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.692)	-	-	-	(1.692)
Share Artur de Azevedo														
Empreendimentos SPE Ltda.	-	100	-	113.067	-	61.267	-	51.800	(3.499)	-	-	51.800	(3.499)	-
Total			16.223	166.401	37	62.167	16.186	104.235	(3.551)	(2.180)	16.186	104.235	(3.551)	(2.180)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Sociedade em conta participação	% Part.		Ativo		Passivo		Patrimônio líquido		Resultado do exercício		Saldo investimentos		Resultado equivalência patrimonial	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Share Perdizes														
Empreendimentos SPE Limitada SCP	100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	511	511	-	-
Share Butantã														
Empreendimentos Limitada SCP	100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.225	4.225	-	-
Total		-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.736	4.736	-	-
Provisão com perdas em investimentos:														
Valor justo dos ativos e passivos adquiridos			-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.008	-	-
Total em investimentos			16.223	166.401	37	62.167	16.186	104.235	(43)	(2.180)	20.922	110.979	(3.551)	(2.180)

(i) Controladas extintas no exercício de 2024 e 2023.

c) Movimentação dos investimentos em participações societárias

As participações em controladas, avaliadas pelo método da equivalência patrimonial, foram apuradas de acordo com os balanços das respectivas investidas na data-base de 31 de dezembro de 2024 e 2023.

	Controladora	
	31/12/2024	31/12/2023
Saldo em 1º de janeiro	110.979	84.006
Integralizações	-	26.800
Integralizações via AFAC	22.950	-
Dividendos a receber	(29)	(1.500)
Venda de investimentos (i)	(109.427)	-
Transferência de investimentos para SCP Nota Explicativa nº 7	-	4.736
Reclassificação da provisão para perda em investimentos	-	(883)
Equivalência patrimonial	(3.551)	(2.180)
Total	20.922	110.979

(i) Detalhamento das vendas apresentado nas Notas Explicativas nºs 1.1 e 5.

9. Imobilizado

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Computadores e periféricos	83	157	83	169
Equipamentos de informática	-	11	-	14
Máquinas e equipamentos	-	-	-	1.644
Móveis e utensílios	-	-	-	1.445
Total	83	168	83	3.272

A movimentação do imobilizado pode ser demonstrada, como segue:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2023	168	3.272
Aquisição	-	2.784
Venda de imobilizado	-	(5.544)
Baixa	(30)	(40)
Depreciação	(55)	(389)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	83	83

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2022	966	990
Adições	30	3120
Baixa	(583)	(583)
Depreciação	245	255
Saldo em 31 de dezembro de 2023	168	3.272

10. Intangível

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Direito de uso de software	1.555	2.328	1.555	2.328
Projeto em desenvolvimento (i)	73	73	73	73
Total	1.628	2.401	1.628	2.401

(i) Projeto em desenvolvimento refere-se ao aplicativo para atendimento ao cliente e software de gestão de contratos dos ativos sob gestão da Companhia.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A movimentação do intangível pode ser demonstrada, como segue:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2023	2.401	2.401
Amortização	(773)	(773)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	1.628	1.628

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2022	3.284	3.348
Baixa	(110)	(110)
Amortização	(773)	(837)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	2.401	2.401

11. Empréstimos e financiamentos

A BSH Artur de Azevedo Empreendimentos SPE Ltda., empresa alienada pela Companhia no exercício de 2024, detinha no seu balanço patrimonial saldos a pagar referentes à cédula de crédito bancário para construção de empreendimento imobiliário, captados em moeda corrente, vencendo-se a última parcela em 2031. Com a venda de tal investimento, o referido saldo foi baixado na posição do Consolidado, conforme demonstrado abaixo:

Modalidade	Taxa de juros a.a.	Vencimento	2024	2023
CCB (i)	CDI+3,0%	2031	-	55.122
Total			-	55.122
Circulante			-	3.788
Não circulante			-	51.334

A movimentação dos financiamentos está demonstrada a seguir:

	Consolidado 2024
Saldo no encerramento do exercício 2022	50.136
Captações	5.000
Juros e atualizações monetárias incorridos	8.427
Juros e atualizações monetárias pagos	(8.441)
Saldo no encerramento do exercício 2023	55.122
Venda do investimento (i)	(54.360)
Juros e atualizações monetárias incorridos	3.447
Juros e atualizações monetárias pagos	(4.209)
Saldo no encerramento do exercício 2024	-

(i) Venda de quotas da empresa BSH Artur de Azevedo Empreendimentos SPE Ltda., em 14 de novembro de 2024.

12. Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Fornecedores de serviços	123	124	123	297
Total	123	124	123	297

A conta de fornecedores representa as obrigações a pagar decorrentes da aquisição de bens ou serviços, realizados no curso normal das operações da empresa.

13. Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Contas a pagar aquisição empresas (i)	-	-	-	2.007
Venda de terreno (ii)	785	-	785	-
Total	-	-	785	2.007

(i) A BSH Artur de Azevedo Empreendimentos SPE Ltda., em razão da incorporação reversa ocorrida em 31 de julho de 2021, detinha no seu balanço patrimonial valores a pagar referentes ao contrato de compra e venda de suas quotas sociais, que foi adquirida em 16 de março de 2021, da Even Construtora e Incorporadora S.A. e da Evenpar Participações Societárias Ltda. O contrato total de compra e venda de quotas foi de R\$ 52.534, os pagamentos foram realizados periodicamente, conforme estipulado em contrato, corrigidos pelo índice INCC-DI/FGV do período.

(ii) Trata-se de adiantamentos recebidos pelo compromisso de compra e venda assinado junto à “SPE Pavão Moema Ltda.” da “BSH-3 Administração de Bens Ltda.”, que está condicionada à conclusão da venda à aprovação do Empreendimento perante o Município de São Paulo.

14. Provisão para riscos e demandas judiciais

As provisões para processos judiciais são reconhecidas como outras despesas quando a Companhia tem uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados; é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; e o montante foi estimado com segurança.

A avaliação da perda de probabilidade inclui as evidências disponíveis, a hierarquia das leis, a jurisprudência, as decisões judiciais mais recentes e a relevância no sistema legal, bem como a opinião de advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas pelas circunstâncias, tais como prazo de prescrição, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

A Companhia não possui passivos contingentes para os quais realizou depósitos judiciais em 31 de dezembro de 2024.

a) Perdas prováveis

A Companhia não possuía contingências classificadas como perdas prováveis em 31 de dezembro de 2024. Portanto, não há provisionamento ou risco identificado de eventos que possam gerar obrigações financeiras decorrentes de litígios, processos ou outras situações similares.

Abaixo relacionamos os principais processos de perdas possíveis, todos de âmbito cível:

Processo	1049113-57.2024.8.26.0100
Juízo	34a Vara Cível Foro Central Cível
Instância	1a Instância
Data da Instauração	03/04/2024
Partes do processo	E. M. Imóveis Ltda e Bcrt Negócios e Consultoria Ltda x Brasil Student Housing Empreendimentos e Participações S/A
Valores, bens ou direitos envolvidos	Pedido de condenação ao pagamento da comissão de corretagem no valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o montante dos imóveis negociados, qual seja, R\$ 17.620.150,00, totalizando R\$ 881.007,50
Principais fatos	Trata-se de Ação Declaratória de Nulidade de Cláusula Contratual, cumulada com Cobrança, ajuizada por E.M. Imóveis Ltda. A parte autora sustenta a nulidade das cláusulas 3, 4.1, 4.2 e 5.1 do contrato, na parte que condiciona o recebimento da comissão de corretagem à outorga da escritura dos imóveis por ela intermediados. O feito foi julgado, tendo sido proferida sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados por E.M. Imóveis Ltda. e BCRT Negócios e Consultoria Ltda. em face de Brasil Student Housing Empreendimentos e Participações S/A, para: (i) declarar a nulidade parcial das cláusulas 3, 4.1, 4.2 e 5.1 do Contrato de Prestação de Serviços de Intermediação Imobiliária e Outras Avenças (fls. 70/83), especificamente quanto à exigência de pagamento da comissão apenas após a superação de causas suspensivas e celebração da escritura definitiva; e (ii) condenar a requerida ao pagamento de 50% (cinquenta por cento) do valor da comissão devida.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Processo	1049113-57.2024.8.26.0100
Resumo das decisões de mérito proferidas	Sentença que julgou parcialmente procedente os pedidos da E.M Imóveis em face da BSH para condenar a requerida ao pagamento de 50% do valor da comissão devida, isto é: 2,5% sobre os valores dos imóveis de fls. 95/115, 116/144, 145/172 e 193/21, e R\$ 30.000,00 pelo imóvel de fls. 173/192, totalizando R\$ 397.003,75.
Estágio do processo	Em fase recursal, cabe recurso da sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados por E.M. Imóveis Ltda. em face de Brasil Student Housing Empreendimentos e Participações S/A, para condenar a requerida ao pagamento de 50% do valor da comissão devida, correspondente a 2,5% sobre os valores dos imóveis constantes às fls. 95/115, 116/144, 145/172 e 193/211, e ao valor fixo de R\$ 30.000,00 referente ao imóvel das fls. 173/192, totalizando R\$ 397.003,75.
Chance de perda	Possível
Valor atualizado	R\$ 397.003,75
Processo	1131312-44.2021.8.26.0100
Juízo	33a Vara Cível Foro Central Cível
Instância	1a Instância
Data da Instauração	02/12/2021
Partes do processo	Banm Criação de Softwares Ltda. X Share Student Living Operadora Ltda.
Valores, bens ou direitos envolvidos	Pedido de condenação ao pagamento do valor de R\$ 48.000,00 (quarenta e oito mil reais), referente à última parcela do contrato de prestação de serviços para implementação do sistema Oracle NetSuite ERP Cloud.
Principais fatos	Trata-se de ação de cobrança ajuizada por Banm Criação de Softwares Ltda., visando à condenação da Share Student Living Operadora Ltda. ao pagamento de R\$ 48.000,00, referente à última parcela do contrato de prestação de serviços para implementação do sistema Oracle NetSuite ERP Cloud. A ação foi julgada improcedente, com acolhimento da exceção de contrato não cumprido, diante da rescisão contratual e da contratação de outra empresa pela ré, não havendo valores devidos. A autora interpôs apelação, mas o Tribunal de Justiça de São Paulo manteve integralmente a sentença, majorando os honorários sucumbenciais de 15% para 20% sobre o valor da causa. As partes celebraram acordo quanto ao pagamento dos honorários, devidamente homologado. O processo foi extinto em 26/02/2025 e arquivado definitivamente em 07/05/2025.
Resumo das decisões de mérito proferidas	Sentença: julgou improcedente o pedido da autora, reconhecendo que o serviço não foi finalizado e que a ré teve de contratar outra empresa para concluir o projeto. Condenou a autora em custas e honorários (15%). Acórdão: TJSP manteve integralmente a sentença, reconhecendo falha na entrega do serviço, ausência de comprovação da execução completa e aplicando o art. 476 do CC. Os honorários foram majorados para 20%
Estágio do processo	Processo arquivado definitivamente
Chance de perda	N/A (caso encerrado)
Valor atualizado	N/A (caso encerrado)
Processo	5008315-79.2024.8.21.0017
Juízo	Juízo do Juizado Especial Cível da Comarca de Lajeado
Instância	1a Instância
Data da Instauração	28/06/2024
Partes do processo	WAGNER TIAGO KERBER PEREIRA x BRASIL STUDENT HOUSING EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A. e SHARE SERVICOS LTDA
Valores, bens ou direitos envolvidos	Pedido de condenação pagamento de 35.300 (trinta e cinco mil e trezentos reais), a título de indenização por danos morais, por negativa de locação.
Principais fatos	Trata-se de ação de indenização por danos morais, o autor requer a condenação da BSH ao pagamento de 25 salários-mínimos, equivalentes a aproximadamente R\$ 35.300,00. A BSH alegou ilegitimidade passiva, mas o autor se manifestou contrariamente. Audiência de conciliação designada para 19/08.
Resumo das decisões de mérito proferidas	Sem decisões até o momento
Estágio do processo	Em fase de Conhecimento

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Chance de perda	Possível
Análise do impacto em caso de perda do processo	O valor da causa é elevado para os padrões do TJ-RS. Jurisprudência do próprio tribunal e do STJ demonstra que, em casos de negativa de locação de veículos, os pedidos de danos morais costumam ser rejeitados por configurarem mero aborrecimento. Quando acolhidos, as indenizações geralmente não ultrapassam R\$ 2.000,00. Portanto, o valor atribuído à causa não reflete a média jurisprudencial, mas será mantido até decisão judicial.
Valor Atualizado	R\$ 35.300,00
Processo	1010494-58.2024.8.26.0100
Juízo	5a Vara Cível do Foro Central Cível
Instância	1a Instância
Data da Instauração	26/01/2024
Partes do Processo	Guilherme Von Muller Lessa Vergueiro x Bsh-3 Administração de Bens Ltda.
Valores, bens ou direitos envolvidos	Pedido de condenação ao pagamento de R\$ 113.195,04 (cento e treze mil, cento e noventa e cinco reais e quatro centavos), a título de indenização pela privação do uso do imóvel — ou, alternativamente, a título de lucros cessantes.
Principais fatos	Ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse e pedido de indenização por perdas e danos, com tutela de urgência. As partes firmaram acordo, posteriormente homologado judicialmente. No referido acordo uma unidade autônoma não residencial do tipo 'loja comercial' com 115,51m ² de área privativa; (ii) uma unidade autônoma não residencial do tipo 'uso misto' com 94,00m ² de área privativa; e (iii) uma unidade autônoma residencial do tipo 'apartamento' com 70,91m ² de área privativa.
Resumo das decisões de mérito proferidas	Sentença homologatória do acordo firmado entre as partes, com extinção do processo com resolução de mérito, nos termos do art. 487, III, "b", do Código de Processo Civil.
Estágio do processo	Processo arquivado definitivamente
Chance de perda	N/A (caso encerrado)
Valor atualizado	N/A (caso encerrado)

Não identificamos efeitos do ICPC 22 – Incerteza sobre Tratamento de Tributos sobre o Lucro que possam afetar as políticas contábeis da Companhia e suas subsidiárias e essas demonstrações financeiras. Os advogados da Companhia e das suas controladas avaliaram a probabilidade de perda como possível, com viés de perda remota e, portanto, nenhuma provisão foi registrada conforme o CPC 25.

15. Patrimônio líquido

a) Capital social

O capital social subscrito é de R\$ 95.643 em 31 de dezembro de 2024 (R\$ 207.058 em 2023) representado por 220.055.076 (220.055.076 em 2023) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, não restando nenhum saldo a integralizar em 31 de dezembro de 2024 e em 2023.

Acionistas	Participação		
	2024	Quantidade de ações	2023
Pedro Barros Mercadante Oliva	2,06%	4.536.830	2,06%
RDPNM Share Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia	96,21%	211.718.741	96,21%
Ewerton Camarano	0,87%	1.916.507	0,87%
Lucas Enrique Monteiro Saad	0,33%	722.257	0,33%
Luiz Possetti	0,53%	1.160.741	0,53%
Total	100,00%	220.055.076	100,00%

b) Integralizações

(i) Em 24 de fevereiro de 2023, o acionista RDPNM Share Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia integralizou em R\$ 3.000 o capital social da Companhia;

(ii) Em 08 de março de 2023, o acionista RDPNM Share Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia integralizou em R\$ 7.000 o capital social da Companhia;

(iii) Em 17 de abril de 2023, o acionista RDPNM Share Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia integralizou R\$ em 2.780 o capital social da Companhia;

(iv) Em 02 de maio de 2023, o acionista RDPNM Share Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia integralizou em R\$ 10.000 o capital social da Companhia;

(v) Em 29 de maio de 2023, o acionista RDPNM Share Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia integralizou em R\$ 10.000 o capital social da Companhia; e

(vi) Em 27 de junho de 2023, o acionista RDPNM Share Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia integralizou em R\$ 8.983 o capital social da Companhia.

c) Redução

(i) Em 28 de abril de 2023, os acionistas aprovaram a redução do capital social da Companhia subscrito e não integralizado, pelo acionista RDPNM Share Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia, no valor de R\$ 24.850;

(ii) Em 01 de dezembro de 2024, os acionistas aprovaram a redução de capital social da Companhia no montante de R\$39.777, sem cancelamento de ações em razão do capital social ser excessivo às atividades desenvolvidas pela Companhia. A eficácia da redução de capital ora aprovada fica condicionada ao disposto no artigo 174 das leis das S.A.; e

(iii) Em 30 de outubro de 2024, os acionistas aprovaram a redução de capital da Companhia, no valor de R\$ 71.638, sem cancelamento das ações, sendo que o montante de R\$ 25.138 foi destinado à compensação dos prejuízos acumulados da Companhia, enquanto os R\$ 46.500 remanescentes foram distribuídos aos acionistas da Companhia, proporcionalmente às suas participações no capital da Companhia.

d) Reserva legal

A reserva legal é constituída de 5% do lucro líquido do exercício, até o limite de 20% do capital social, podendo ser facultativa caso o saldo dessa reserva, acrescido da reserva de capital, exceda 30% do capital social. Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a Companhia apresentou prejuízos acumulados.

e) Destinação de lucros e políticas de dividendos

O dividendo obrigatório é equivalente a um percentual determinado sobre o lucro líquido da Companhia, ajustado conforme a Lei das Sociedades por Ações. Nos termos do Estatuto Social atualmente em vigor, 10% do lucro líquido apurado no exercício social anterior deverá ser distribuído como dividendo obrigatório. Para fins da Lei das Sociedades por Ações, lucro líquido é definido como o resultado do exercício que permanecer depois de deduzidos os montantes relativos ao imposto de renda e à contribuição social, o decréscimo das importâncias destinadas, no exercício, à constituição da reserva legal e o acréscimo das importâncias resultantes da reversão, no exercício, de reservas para contingências, anteriormente formadas. Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a Companhia incorreu prejuízo.

f) Resultados por ação

O cálculo do resultado básico por ação, sobre o resultado dos exercícios em bases individual e consolidada, está demonstrado a seguir:

Básico/diluído (i)	31/12/2024	31/12/2023
Prejuízo do exercício	(17.118)	(12.518)
Ações em circulação	220.055.076	220.055.076
Resultado por ação/grupos de ações - básico/ diluído (expresso em R\$)	(0,0778)	(0,0569)

16. Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receita de serviços	-	888	1.161	1.854
Impostos sobre as receitas	-	(142)	(107)	(244)
Total	-	746	1.054	1.609

17. Custo dos serviços prestados

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Custo com mão de obra (i)	-	(2.423)	-	(2.900)
Total	-	(2.423)	-	(2.900)

(i) Refere-se às despesas relacionadas a pessoal, como salários, ordenados, férias, 13º salário, encargos sociais e benefícios de funcionários vinculados ao desenvolvimento das atividades da Companhia e suas controladas. Em 2024, não houveram mais gastos com mão-de-obra, pois toda a folha de pagamento foi terceirizada, gastos estes que estão reconhecidos no grupo de despesas operacionais.

18. Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Despesas com pessoal	(293)	-	(295)	-
Serviços de terceiros (i)	(2.689)	(3.813)	(2.714)	(4.486)
Serviços administrativos (ii)	-	(29)	-	(44)
Condomínios e IPTU	(2)	(77)	(30)	(77)
Locação de Software, equipamentos e assessoria TI	-	(464)	-	(633)
Despesas com viagens	(11)	(36)	(11)	(41)
Depreciação/amortização	(828)	(842)	(2.225)	(916)
Outras despesas (iii)	(199)	(16)	(144)	(12)
Total	(4.022)	(5.277)	(5.419)	(6.209)

(i) Refere-se à contratação de serviços relacionados a assessorias jurídicas externas, consultoria de recursos humanos, T.I, financeiro, elaboração de projetos e estudos de engenharia e licenciamento, auditoria e outros;

(ii) Refere-se às despesas de contrato firmado com a Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A., para prestação de serviços administrativos de backoffice operacionais; e

(iii) Refere-se às despesas tais como água, energia, telefone, internet, cartório, taxas, transporte, materiais diversos, eventos internos, manutenção e outros.

19. Despesas comerciais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Comunicações e assessoria de imprensa	-	(39)	-	(73)
Outras despesas comerciais	-	-	-	(2)
Total	-	(39)	-	(75)

20. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receitas financeiras				
Rendimento sobre aplicações financeiras	1.251	2.486	1.294	2.736
Outras receitas financeiras	-	10	-	10
Total	1.251	2.496	1.294	2.746
Despesas financeiras				
Resultado negativo com fundo de investimento	-	(6.276)	-	(6.276)
Juros sobre empréstimos	-	-	(3.100)	-
Outras despesas financeiras	(66)	(8)	(197)	(68)
Total	(66)	(6.284)	(3.297)	(6.344)
Resultado financeiro	1.185	(3.788)	(2.003)	(3.598)

21. Imposto de renda e contribuição social

No exercício de 2024 e 2023, a Controladora optou pelo regime fiscal do Lucro Real e durante o ano não apresentou base de cálculo para recolhimento de IRPJ e CSLL.

A conciliação das despesas calculadas pela aplicação das alíquotas fiscais nominais e das despesas de imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido registradas no resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023, com base no regime do Lucro Real, são apresentados como segue:

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Rendimento de aplicações financeiras	30	166
Receita de serviços (32%)	-	76
(=) Base de cálculo IRPJ/CSLL	30	190
(x) Aplicação de alíquota do IRPJ/CSLL - 24%	(7)	(46)
Base do imposto de renda adicional - 10%	-	130
IRPJ Adicional	-	(13)
(=) Imposto de renda e contribuição social	(7)	(59)

Na tributação das receitas das empresas controladas pela Companhia, optantes pelo Lucro Presumido, é utilizado como base de cálculo para PIS, Cofins, IRPJ e CSLL o montante de recebimentos de clientes no período, conforme previsto em legislação fiscal específica, gerando, dessa forma, diferenças entre a base fiscal e a contábil dos impostos.

22. Gestão de riscos e instrumentos financeiros

a) Gestão de risco financeiro

As atividades da Companhia a expõem a riscos de crédito e de liquidez. A gestão de riscos da Companhia concentra-se na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro, utilizando, quando necessário, instrumentos financeiros para proteger certas exposições a risco. A área de tesouraria identifica, avalia e contrata instrumentos financeiros com o intuito de proteger a Companhia contra eventuais riscos financeiros, principalmente decorrentes de taxas de juros.

i) Risco de taxa de juros

O risco associado é oriundo da possibilidade de a Companhia incorrer em perdas por causa de flutuações nas taxas de juros que aumentem as despesas financeiras relativas a empréstimos e financiamentos captados no mercado. A Companhia monitora continuamente as taxas de juros de mercado, com o objetivo de avaliar a

eventual necessidade de contratação de novas operações para proteger-se contra o risco de volatilidade destas taxas.

ii) Risco de crédito

A política de vendas da Companhia considera o nível de risco de crédito a que está disposta a se sujeitar no curso de seus negócios. A diversificação de sua carteira de recebíveis, a seletividade de seus clientes, assim como o acompanhamento dos prazos de financiamento de vendas por segmento de negócios e limites individuais de posição, são procedimentos adotados a fim de minimizar eventuais problemas de inadimplência em suas contas a receber. No que diz respeito às negociações financeiras e demais investimentos, a Companhia tem como política trabalhar com instituições de primeira linha.

iii) Risco de liquidez

É o risco de a Companhia não dispor de recursos líquidos suficientes para honrar seus compromissos financeiros, em decorrência de descasamento de prazo ou de volume entre os recebimentos e pagamentos previstos. Para administrar a liquidez do caixa, são estabelecidas premissas de desembolsos e recebimentos futuros, sendo monitoradas diariamente pela área de tesouraria.

b) Valorização dos instrumentos financeiros

Os principais instrumentos financeiros da Companhia são: caixa e equivalentes de caixa, contas a receber, operações com partes relacionadas, adiantamentos diversos fornecedores e empréstimos.

O valor justo dos ativos e passivos financeiros é definido como sendo o valor pelo qual o instrumento poderia ser trocado em uma transação corrente entre partes envolvidas a negociar, e não em uma venda ou liquidação forçada.

Em 31 de dezembro de 2024, não havia diferenças significativas entre os valores contábeis e os de mercado para os instrumentos financeiros da Companhia. A Companhia não mantinha contratos de instrumentos financeiros derivativos em aberto em 31 de dezembro de 2024.

A Companhia não efetuou operações em caráter especulativo, seja em derivativos, ou em quaisquer outros ativos de risco. Em 31 de dezembro de 2024, não existiam saldos ativos ou passivos protegidos por instrumentos derivativos.

Análise de sensibilidade

Com a finalidade de atender aos requisitos da NBC TG 40 (R2) Instrumentos financeiros: Evidenciação, a Companhia apresenta a seguir a análise de sensibilidade de taxa de juros para as aplicações financeiras contratadas atreladas à variação do CDI e ao contrato de arrendamento atrelado ao IGP-M.

A análise de sensibilidade tem como objetivo mensurar o impacto às mudanças nas variáveis de mercado sobre cada instrumento financeiro da empresa. Não obstante, a liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados devido à subjetividade contida no processo utilizado na preparação dessas análises. As informações demonstradas no quadro, mensuram contextualmente o impacto no resultado da empresa em função da variação de cada risco destacado.

No quadro a seguir foi considerado o cenário dos indexadores utilizados pela Companhia, com a exposição aplicável da flutuação do CDI e IGP-M, baseado em análise do índice, para as aplicações financeiras, utilizando fundamentalmente os dados.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A Companhia não efetuou operações em caráter especulativo, seja em aplicações financeiras, ou em quaisquer outras análises de sensibilidade.

Indexador	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI/Selic	7,20%	10,80%	14,40%	17,99%	21,59%

Indexador	Consolidado					
	Saldo em 31/12/2024	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
Títulos e valores mobiliários (*)	23.801	1.714	2.571	3.427	4.284	5.141
Exposição		1.714	2.571	3.427	4.284	5.141

(*) Aplicação em Fundo de Investimento (Itaú Soberano) em cotas de fundos de investimento em renda fixa.

23. Seguros

A Companhia adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. As apólices estão em vigor e os prêmios foram devidamente pagos.

As coberturas de seguros são as seguintes:

Modalidade em R\$	31/12/2024	31/12/2023
Seguro D&O (a)	-	10.000
Total	-	10.000

(a) Seguro de responsabilidade civil para executivos (D&O) – cobertura de custos de defesa em eventuais processos judiciais e câmaras de arbitragem;

As premissas de riscos, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo da auditoria das demonstrações financeiras, conseqüentemente, não foram analisadas pelos nossos auditores independentes.

24. Eventos subsequentes

Em agosto de 2025, após a data-base das demonstrações financeiras encerradas em 31 de dezembro de 2024, a Companhia concluirá a alienação de sua participação no investimento na sociedade BSH-3 Administração de Bens Ltda., pelo montante de R\$ 15.709 corrigido pelo IPCA-IBGE até a data do pagamento.

A transação foi formalizada por meio do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Quotas Sociais, com Cláusulas Resolutivas e Outras Avenças, originalmente celebrado em 10 de outubro de 2023.

Em 05 de fevereiro de 2025, os acionistas aprovaram a redução de capital social da Companhia no montante de R\$2.800, passando de R\$95.643 para R\$92.843 sem cancelamento de ações em razão do capital social ser considerado excessivo em relação às atividades desenvolvidas. A eficácia da redução de capital ora aprovada fica condicionada ao disposto no artigo 174 das leis das S.A.; e

Em 25 de junho de 2025, os acionistas aprovaram a redução de capital social da Companhia no montante de R\$2.000, passando de R\$92.843 para R\$90.843 sem cancelamento de ações em razão do capital social ser considerado excessivo em relação às atividades desenvolvidas. A eficácia da redução de capital ora aprovada fica condicionada ao disposto no artigo 174 das leis das S.A..

* * *