

ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. **d) Valor justo das propriedades para investimento:** O valor justo das propriedades para investimento é determinado com base na cada propriedade por especialistas externos. A Administração e a Companhia usa o seu julgamento para estimar o valor de compra das propriedades baseadas, principalmente, nas condições de mercado existentes. **e) Provisão para garantias:** Constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos no exercício de garantias, com base no histórico de gastos incorridos. A provisão é constituída em contrapartida ao resultado (custo), a medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento. **f) Tributos com recolhimento diferido:** O imposto de renda, a contribuição social, o Programa de Integração Social (PIS) e a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (Cofins) são recolhidos diferidos, são reconhecidos como passivo financeiro e não são considerados expectativa de recebimento das parcelas previstas nos contratos de compra e venda. O saldo é referente ao resultado da apuração das diferenças entre o resultado líquido de saldo a pagar pelo critério contábil, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 32 - Tributos sobre o lucro, e o critério fiscal, em que a recíproca é tributada no momento do recebimento das parcelas em aberto de clientes.

4. Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

Controlladora **Consolidado**

31/12/2024 31/12/2023 31/12/2024 31/12/2023

Caixa e bancos - Conta movimento 21.186 5.785 33.345 8.596

Aplicações financeiras (*) 114.133 199.994 181.935 197.849

Total 135.449 255.779 225.330 206.455

(*) Representam aplicações financeiras em CDs e Fundos DI, remunerados a taxas que variam entre 97% e 102,2% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), com o risco de mudança significativa do valor. Os prazos para resgate variam entre um e três meses em média e possuem liquidez imediata.

Titulos e valores mobiliários

Controlladora **Consolidado**

31/12/2024 31/12/2023 31/12/2024 31/12/2023

Aplicação financeira (CRI) (*) 110.196 41.926 110.198 41.926

Fundo Housi II (**) 25.565 21.977 25.565 21.977

Total 135.449 63.903 135.753 63.903

Circulante 101.195 33.939 101.195 33.939

Não circulante 25.563 30.964 25.563 21.927

(*) Representa aplicação Scrow, CRI atreladas aos Certificado Recebíveis Imobiliários (CRIs) liberados conforme cronograma de construção; (**) Aquisição de 250.000 quotas em 2022 do Fundo de investimentos Housi II, correspondente a 50% das quotas do fundo, remunerados com base no Spread de 7% em relação ao patrimônio líquido do fundo + IPCA.

5. Contas a receber de clientes:

Controlladora **Consolidado**

31/12/2024 31/12/2023 31/12/2024 31/12/2023

Empreendimentos concluídos (*) 96.927 31.284

(-) Previsão para dívidas 18.025 (11.693)

Total 78.602 20.195

(*) Representa aplicação Scrow, CRI atreladas aos Certificado Recebíveis Imobiliários (CRIs) liberados conforme cronograma de construção; (**) Aquisição de 250.000 quotas em 2022 do Fundo de investimentos Housi II, correspondente a 50% das quotas do fundo, remunerados com base no Spread de 7% em relação ao patrimônio líquido do fundo + IPCA.

5. Contas a receber de clientes:

Controlladora **Consolidado**

31/12/2024 31/12/2023 31/12/2024 31/12/2023

Aplicação financeira (CRI) (*) 96.927 31.284

Fundo Housi II (**) 18.025 (11.693)

Total 78.602 20.195

Circulante 101.195 33.939 101.195 33.939

Não circulante 25.563 30.964 25.563 21.927

(*) Representa aplicação Scrow, CRI atreladas aos Certificado Recebíveis Imobiliários (CRIs) liberados conforme cronograma de construção; (**) Aquisição de 250.000 quotas em 2022 do Fundo de investimentos Housi II, correspondente a 50% das quotas do fundo, remunerados com base no Spread de 7% em relação ao patrimônio líquido do fundo + IPCA.

5. Contas a receber de clientes:

Controlladora **Consolidado**

31/12/2024 31/12/2023 31/12/2024 31/12/2023

Empreendimentos concluídos (*) 96.927 31.284

(-) Previsão para dívidas 18.025 (11.693)

Total 78.602 20.195

Empreendimentos em construção

Vendas contratadas atualizadas

(-) Venda contratada a prorropria

(=) Receta a prorropria

(-) Ajuste a valor presente

(-) Previsão para dívidas (***)

(+) Previsão para dívidas

Saldo líquido a receber dos empreendimentos em construção

Contas a receber de incorporação imobiliária (concluídos e em construção)

Contas a receber de outras operações (**) 39.328 312.303

Total das contas a receber 43.020 5.425

Circulante 26.050 3.191 329.094 224.385

Não circulante 17.970 2.238 10.000 7.000

(*) Ajustando processo de repasse para o recebimento; (**) Refere-se a Vendas de SPES e FPEs conforme expectativa de liquidação até o final de 2027. Os valores estão atualizados, conforme cláusulas contratuais, a saber: • Até a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do Índice Nacional de Construção Civil (INCC) • Após a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do Índice Geral de Preços ao Mercado (IGP-M), acrescidos de juros de 12% ao ano, apropriados de forma *prorata temporis* e registrados como receita financeira no resultado do período. As contas a receber de imóveis não concluídos foram mensuradas a valor presente das contraprestações a receber, considerando a taxa de remuneração da NTN-B. A taxa média praticada pela Companhia para o período findo em 31 de dezembro de 2024 foi de 6,48% e para o período subsequente de 6,86% e taxa de juros de 12% ao ano, apropriados de forma *prorata temporis* e registrados como taxa usada de mercado, motivo pelo qual estão apresentados os valores líquidos. As contrapartidas da reversão do saldo iúzio coorem até a data da entrega das chaves, sendo, assim, o valor júzio. As contrapartidas da reversão da receita de incorporação imobiliária. Em 31 de dezembro de 2024 e em 31 de dezembro de 2023, as parcelas do circulante e não circulante possuem os seguintes vencimentos:

Controlladora **Consolidado**

31/12/2024 31/12/2023 31/12/2024 31/12/2023

Vencimento

Vencidas

Até 90 dias 98.220 12.075

De 91 a 180 dias 3.450 2.798

Acima de 180 dias (**) 27.446 17.847

Subtotal - Vencidas 125.116 32.720

A vencer

2025 26.050 3.191 220.424 191.665

2026 16.970 2.234 134.432 75.885

2027 - 39.331 59.252

2028 em diante 24.600 6.751

Subtotal - A vencer 43.020 5.425 384.847 333.953

(-) Ajuste a valor presente (19.386) (16.945)

(-) Perda de créditos esperados ("PCE") e distratos (***)

Subtotal 43.020 5.425 467.272 334.155

(*) O aumento do saldo vencido acima de 180 dias refere-se ao processo de repasse das imóveis concluídos ao final de 2024 (Consolidação, Melo Alves, Turiú II e Ueno) é devido ser realizada parte substancial até dezembro de 2025. (**) a comapnhia utiliza como base para provisões de créditos esperados e distratos, clientes inadimplentes acima de 180 dias, após este prazo legal para entrar com medidas judiciais cabíveis.

6. Movimentação dos investimentos - Controlladora:

Saldo em 31 de dezembro de 2022

Aumento (redução) de capital

Lucros distribuídos

Equivalência patrimonial

Saldo em 31 de dezembro de 2023

Aumento (redução) de capital

Lucros distribuídos

Equivalência patrimonial

Saldo em 31 de dezembro de 2024

Aumento (redução) de capital

Lucros distribuídos

Equivalência patrimonial

Saldo em 31 de dezembro de 2025

Aumento (redução) de capital

Lucros distribuídos

Equivalência patrimonial

Saldo em 31 de dezembro de 2026

Aumento (redução) de capital

Lucros distribuídos

Equivalência patrimonial

Saldo em 31 de dezembro de 2027

Aumento (redução) de capital

Lucros distribuídos

Equivalência patrimonial

Saldo em 31 de dezembro de 2028

Aumento (redução) de capital

Lucros distribuídos

Equivalência patrimonial

Saldo em 31 de dezembro de 2029

Aumento (redução) de capital

Lucros distribuídos

Equivalência patrimonial

Saldo em 31 de dezembro de 2030

Aumento (redução) de capital

Lucros distribuídos

Equivalência patrimonial

Saldo em 31 de dezembro de 2031

Aumento (redução) de capital

Lucros distribuídos

Equivalência patrimonial

Saldo em 31 de dezembro de 2032

Aumento (redução) de capital

Lucros distribuídos

Equivalência patrimonial

Saldo em 31 de dezembro de 2033

Aumento (redução) de capital

Lucros distribuídos

Equivalência patrimonial

Saldo em 31 de dezembro de 2034

Aumento (redução) de capital

Lucros distribuídos

Equivalência patrimonial

Saldo em

1=>

	% Participação	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado do período	Saldo investimentos	Resultado equivalência patrimonial	20. Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados:	Controladora	Consolidado
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
Vitacor Paulista Desenvolvimento Imobiliário	100%	100%	2	40	18)	(20)	(18)	(18)	(20)	(20)
Diamante Negro Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	0	0	0	0	0	0	0	0
Costa Dourada Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	0	0	0	0	0	0	0	0
Planeta Branco Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99%	99%	68.567	36.785	23.911	12.485	30.033	17.150	30.872	17.133
Companhia controladas	100%	100%	292	151	4	49	275	(10)	24	149
Costa Dourada Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	51	4	49	49	(2)	49	(2)	49
Costa Prateada Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	56.760	27.950	19.379	9.430	19.360	9.421	19.360	9.421
Estrela Brilhante Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	0%	64	1	64	(1)	64	(1)	64	(1)
Mar Branco Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	65	0	65	(0)	65	(0)	65	(0)
Oceano Azul Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	62.343	(12.271)	62.343	12.271	62.281	12.259	62.281	12.259
Oceano Dourado Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	0%	95	5	84.45	(0)	90	(0)	90	(0)
Oceano negro Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	39.952	33.153	2.818	(1.585)	8.406	(1.584)	8.406	(1.584)
Mar Preto Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	0%	3.047	468	2.126	(239)	2.415	(239)	2.415	(239)
Planeta Preto Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	0%	24.451	12.454	11.949	48	11.937	48	11.937	48
Serra Prateada Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	128.770	152.137	1.873	72	123.872	93.129	126.897	152.067
FII Japuri - Fundo de investimento Imobiliário	100%	100%	1.757.597	1.450.076	509.788	656.654	1.208.505	755.407	39.304	38.472
Companhia controladas										
Total										

(*) Ingresso no empreendimento ON Jurupi com participação de 23% na Companhia não controlada.

9. Propriedades para investimento: **Controlladora Consolidado**

31/12/2024 31/12/2023 31/12/2024 31/12/2023

Edifícios 4.070 3.916 507.485 525.904

A movimentação das propriedades para investimento pode assim ser resumida para os períodos findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023:

Saldo em 31 de dezembro de 2022 **Controladora Consolidado**

3.756 332.154

Transferência de estoques (a) 14.341

Adição de propriedade para investimento (b) -

Variação aquisição de fundo Japuri valor Justo -

Variação do valor Justo das propriedades para investimento (c) 160 49.746

Saldo em 31 de dezembro 2023 **3.916 525.904**

Variação do valor Justo das propriedades para investimento (c) 154 66.837

Transferência de estoques (a) (35.220)

Variação de gastos para investimento (b) (50.120)

Saldo em 31 de dezembro 2024 **4.070 507.485**

(a) Se trata dos imóveis concluídos transferidos para imóveis de renda. (b) Se trata do Fundo Japuri (Cifra) II) adquirido em 30 de junho de 2023. (c) Metodologia para determinação do valor Justo: O valor Justo de cada propriedade para investimento foi determinado por meio de avaliação reportada à data, efetuada por uma entidade especializada independente. A avaliação é feita anualmente pela Administração da Companhia, através de laudo redigido por uma entidade especializada. A metodologia adotada para o cálculo do valor Justo das propriedades para investimento é igual ao valor de mercado, ou seja, o valor que um comprador e um vendedor razoáveis estariam dispostos a pagar por uma propriedade para investimento, considerando o uso que é feito da mesma, o seu nível de risco, o seu nível de liquidez, o seu nível de volatilidade, o seu nível de risco e o seu nível de liquidez. O valor Justo é determinado por meio de uma avaliação realizada por uma entidade especializada independente, que considera o uso que é feito da propriedade para investimento, o seu nível de risco, o seu nível de liquidez, o seu nível de volatilidade, o seu nível de risco e o seu nível de liquidez.

10. Empréstimos e financiamentos: Composição dos empréstimos e financiamentos líquidos dos custos de transação:

Taxa de juros **Controladora Consolidado**

31/12/2024 31/12/2023 31/12/2024 31/12/2023

Modalidade 275 1.026 165.631 107.969

SFH 8,30% a.a. até 11,60% a.a. + TR

Debêntures e CRLs 2,00% a.a. até 3,00% a.a. + CDI

Capital de giro CCB, CCI e outros 658.064 830.977 658.068 830.977

Total 799.305 960.957 970.231 1.067.900

Circulante 175.895 291.597 248.891 363.032

Não circulante 623.410 669.360 721.340 704.868

Os montantes a longo prazo têm a seguinte composição, por ano de vencimento:

Descrição **Controladora Consolidado**

31/12/2024 31/12/2023 31/12/2024 31/12/2023

2025 169.558 192.166

2026 309.703 260.701 404.481 280.000

2027 159.142 129.214 162.768 129.214

2028 137.604 95.126 137.604 95.126

De 2029 até 2030 16.961 7.861 16.507 7.861

Total 623.410 669.360 721.340 704.868

Como garantia dos empréstimos e financiamentos para construção, foram outorgadas hipótese de correspondentes obras e penhor das correspondentes recebíveis imobiliários, bem como, em determinados casos também foram firmados instrumento de fiança das ações dos acionistas. Para os empréstimos de capital de giro, foram cedidos em garantia quotas representativas do capital social das controladoras e terrenos. A movimentação dos empréstimos e financiamentos pode assim ser apresentada:

Controladora **Consolidado**

31/12/2024 31/12/2023 31/12/2024 31/12/2023

Encargos financeiros incorridos 147.266 149.550 171.702 171.400

Encargos financeiros capitalizados (*) Nota Explicativa nº 8 147.620 (15.703) 112.053 (13.153)

Encargos incorridos propriados ao resultado financeiro (Nota Explicativa nº 23) 59.649 34.247 59.649 34.247

(*) Os encargos financeiros capitalizados são oriundos dos empréstimos captados por meio do Sistema Financeiro Habitacional, tendo os recursos sido aplicados nos empreendimentos imobiliários (Nota Explicativa nº 6). A Controladora realiza a captação dos CRLs como garantidora administrativa, os mesmos e transferido para juros incorridos para a Companhia, assim como os juros incorridos para a Companhia, que são gerados a partir da aplicação dos recursos captados, que são destinados para a construção de imóveis para locação.

Debêntures e/ou participações controladoras e/ou não controladoras, que são geradas a partir da aplicação dos recursos captados, que são destinados para a construção de imóveis para locação.

Debêntures serão consideradas antecipadamente vencidas, devendo Debenturista declarar, para fins formais, e exigir o imediato pagamento, pela Debedor, do valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário, acrescido da respectiva remuneração, calculada pro rata temporis a partir da data de integralização ou a data de pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos encargos moratórios e quaisquer despesas devidas pela Emissora. Constituem os principais fatores de inadimplemento que acarretam o não pagamento da remuneração das operações decorrentes das transações: (i) não pagamento de juros, (ii) não pagamento de multa, (iii) não pagamento de juros de Debenturista, nos termos em que decorre desta escritura e/ou de demais instrumentos de operação, nem, se não, no prazo de até 02 (dois) dias úteis contados da data em que a obrigatoriedade era exigida. (IV) liquidação, dissolução, extinção, pedido de falência formulado pela Debedor, pelo Fiduciário ou por terceiros em face da Debendor, decretação de falência ou insolvência da Debendor, ou pedido de autofalência pela Debendor, independente do respectivo pedido, ou pedido de recuperação judicial ou extrajudicial apresentado pela Debendor, independentemente do desfecho da respectiva ação, acordo com seus credores, ouvidos ou não, ou com os credores da Debendor, ou pelo Fiduciário ou pelo Debenturista, nos termos em que decorre esta escritura e/ou de demais instrumentos de operação, nem, se não, no prazo de até 02 (dois) dias úteis contados da data em que a obrigatoriedade era exigida. (V) liquidação, dissolução, extinção, pedido de falência formulado pela Debedor, pelo Fiduciário ou por terceiros em face da Debendor, decretação de falência ou insolvência da Debendor, ou pedido de autofalência pela Debendor, independente do respectivo pedido, ou pedido de recuperação judicial ou extrajudicial apresentado pela Debendor, independentemente do desfecho da respectiva ação, acordo com seus credores, ouvidos ou não, ou com os credores da Debendor, ou pelo Fiduciário ou pelo Debenturista, nos termos em que decorre esta escritura e/ou de demais instrumentos de operação, nem, se não, no prazo de até 02 (dois) dias úteis contados da data em que a obrigatoriedade era exigida. (VI) liquidação, dissolução, extinção, pedido de falência formulado pela Debedor, pelo Fiduciário ou por terceiros em face da Debendor, decretação de falência ou insolvência da Debendor, ou pedido de autofalência pela Debendor, independente do respectivo pedido, ou pedido de recuperação judicial ou extrajudicial apresentado pela Debendor, independentemente do desfecho da respectiva ação, acordo com seus credores, ouvidos ou não, ou com os credores da Debendor, ou pelo Fiduciário ou pelo Debenturista, nos termos em que decorre esta escritura e/ou de demais instrumentos de operação, nem, se não, no prazo de até 02 (dois) dias úteis contados da data em que a obrigatoriedade era exigida. (VII) liquidação, dissolução, extinção, pedido de falência formulado pela Debedor, pelo Fiduciário ou por terceiros em face da Debendor, decretação de falência ou insolvência da Debendor, ou pedido de autofalência pela Debendor, independente do respectivo pedido, ou pedido de recuperação judicial ou extrajudicial apresentado pela Debendor, independentemente do desfecho da respectiva ação, acordo com seus credores, ouvidos ou não, ou com os credores da Debendor, ou pelo Fiduciário ou pelo Debenturista, nos termos em que decorre esta escritura e/ou de demais instrumentos de operação, nem, se não, no prazo de até 02 (dois) dias úteis contados da data em que a obrigatoriedade era exigida. (VIII) liquidação, extinção, pedido de falência formulado pela Debedor, pelo Fiduciário ou por terceiros em face da Debendor, decretação de falência ou insolvência da Debendor, ou pedido de autofalência pela Debendor, independente do respectivo pedido, ou pedido de recuperação judicial ou extrajudicial apresentado pela Debendor, independentemente do desfecho da respectiva ação, acordo com seus credores, ouvidos ou não, ou com os credores da Debendor, ou pelo Fiduciário ou pelo Debenturista, nos termos em que decorre esta escritura e/ou de demais instrumentos de operação, nem, se não, no prazo de até 02 (dois) dias úteis contados da data em que a obrigatoriedade era exigida. (IX) liquidação, dissolução, extinção, pedido de falência formulado pela Debedor, pelo Fiduciário ou por terceiros em face da Debendor, decretação de falência ou insolvência da Debendor, ou pedido de autofalência pela Debendor, independente do respectivo pedido, ou pedido de recuperação judicial ou extrajudicial apresentado pela Debendor, independentemente do desfecho da respectiva ação, acordo com seus credores, ouvidos ou não, ou com os credores da Debendor, ou pelo Fiduciário ou pelo Debenturista, nos termos em que decorre esta escritura e/ou de demais instrumentos de operação, nem, se não, no prazo de até 02 (dois) dias úteis contados da data em que a obrigatoriedade era exigida. (X) liquidação, dissolução, extinção, pedido de falência formulado pela Debedor, pelo Fiduciário ou por terceiros em face da Debendor, decretação de falência ou insolvência da Debendor, ou pedido de autofalência pela Debendor, independente do respectivo pedido, ou pedido de recuperação judicial ou extrajudicial apresentado pela Debendor, independentemente do desfecho da respectiva ação, acordo com seus credores, ouvidos ou não, ou com os credores da Debendor, ou pelo Fiduciário ou pelo Debenturista, nos termos em que decorre esta escritura e/ou de demais instrumentos de operação, nem, se não, no prazo de até 02 (dois) dias úteis contados da data em que a obrigatoriedade era exigida. (XI) liquidação, dissolução, extinção, pedido de falência formulado pela Debedor, pelo Fiduciário ou por terceiros em face da Debendor, decretação de falência ou insolvência da Debendor, ou pedido de autofalência pela Debendor, independente do respectivo pedido, ou pedido de recuperação judicial ou extrajudicial apresentado pela Debendor, independentemente do desfecho da respectiva ação, acordo com seus credores, ouvidos ou não, ou com os credores da Debendor, ou pelo Fiduciário ou pelo Debenturista, nos termos em que decorre esta escritura e/ou de demais instrumentos de operação, nem, se não, no prazo de até 02 (dois) dias úteis contados da data em que a obrigatoriedade era exigida. (XII) liquidação, dissolução, extinção, pedido de falência formulado pela Debedor, pelo Fiduciário ou por terceiros em face da Debendor, decretação de falência ou insolvência da Debendor, ou pedido de autofalência pela Debendor, independente do respectivo pedido, ou pedido de recuperação judicial ou extrajudicial apresentado pela Debendor, independentemente do desfecho da respectiva ação, acordo com seus credores, ouvidos ou não, ou com os credores da Debendor, ou pelo Fiduciário ou pelo Debenturista, nos termos em que decorre esta escritura e/ou de demais instrumentos de operação, nem, se não, no prazo de até 02 (dois) dias úte