Continuação

Empreendimentos Imobiliários Ltda., JI Negócios Imobiliários Ltda., Jurerê Empreendimentos Imobiliários e Serviços Ltda., Resort Empreendimentos Imobiliários Ltda., CIACOI Administração de Imóveis Ltda., e ainda o Hotel Laje de Pedra S.A. que está com suas operações descontinuadas. ii) Segmento Prestação de Serviços, que agrupa as atividades de hotelaria para fins turísticos, a prestação de serviços de administração de condomínios hoteleiros, resorts e hotéis, serviços de cobrança, execuções judiciais e extrajudiciais e serviços jurídicos, bem como administração de locação de imóveis. Contempla as atividades das Controladas, JI Administração Hoteleira Ltda., Consulplanes – Consultoria e Planejamento Ltda., JI Gastronomia & Eventos Ltda. e Vale da Ferradura Ltda..

5. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Conta corrente	6	20	572	217
Aplicações financeiras	560	25.495	36.969	48.483
Total	566	25.515	37.541	48.700

As aplicações estão representadas por CDB-Certificado de Depósito Bancário, remuneradas a 100% do CDI.

6. CLIENTES

A composição é a seguinte:

	Consolidado	
	31.12.2024	31.12.2023
Venda de imóveis	72.207	85.084
Créditos vinculados ao SFH -FCVS (*)	401.548	369.532
Outros	4.303	3.806
Total	478.058	458.422
Perda de crédito esperada	(30.960)	(30.387)
Total líquido de provisão	447.098	428.035
Parcela do circulante	17.664	24.331
Parcela do não circulante	429.434	403.704

	Consolidado	
Vencimentos no longo prazo:	31.12.2024	31.12.2023
2025	9.656	6.698
2026	8.392	5.777
2027	7.380	5.038
2028	6.334	4.278
2029 em diante	397.672	381.913
	429.434	403.704

(*) Se refere a contas a receber do FCVS - Fundo de Compensação de Variações Salariais, decorrentes dos saldos residuais de financiamentos habitacionais efetuados no âmbito do SFH, habilitados e com valores homologados pela Caixa Econômica Federal para ressarcimento pelo FCVS. Devido a disputa judicial com a Caixa Econômica Federal em relação ao FGTS os valores poderão ser utilizados pela Companhia para liquidação de uma contingência em que a Companhia figura no polo passivo, conforme detalhado na nota explicativa nº 15. A movimentação da provisão para perdas esperadas encontra-se no quadro a seguir. As perdas esperadas referem-se principalmente aos créditos vinculados ao SFH-FCVS e às operações do segmento negócios imobiliários da Companhia.

	Consolidado	
	31.12.2024	31.12.2023
Saldo no início	(30.387)	(28.433)
Baixa	3.319	-
Constituição de perda	(3.892)	(1.954)
Saldo no final	(30.960)	(30.387)

7. OUTROS CREDITOS

A composição é a seguinte:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Adiantamentos	-	-	486	1.546
Despesas antecipadas	-	-	-	165
Valores a recuperar	-	-	2.884	2.189
Outros (*)	-	10	15.652	13.693
Total	-	10	19.022	17.593
Parcela do circulante	-	-	18.581	17.152
Parcela do não circulante	-	10	441	441

(*) Contempla o Precatório devido pela Prefeitura de Alvorada/RS no valor R$ 12.348 na controlada Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A., o qual será utilizado para quitação de IPTU conforme apresentado na nota explicativa nº 16, Impostos municipais - IPTU.

8. ESTOQUES

A composição é a seguinte:

	Consolidado	
	31.12.2024	31.12.2023
Casas e apartamentos	8.216	8.434
* Lojas e apartamentos com entrega futura	198.510	191.238
Lotes e terrenos com infraestrutura	13.502	9.751
Lotes e terrenos sem infraestrutura	99.839	112.010
Outros	1.765	1.815
Total	321.832	323.248
Redução ao valor realizável líquido	(21.700)	(4.621)
Total líquido de provisão	300.132	318.627
Parcela do circulante	101.622	127.389
Parcela do não circulante	198.510	191.238

* As lojas e apartamentos com entrega futura são referentes a contratos de permuta de terrenos por área construída, os projetos estão em fase de elaboração com um total de área construída futura de aproximadamente 15.948,5 m2.

A movimentação do valor realizável líquido pode ser assim demonstrada:

	Consolidado	
	31.12.2024	31.12.2023
Saldo no início	(4.621)	(4.710)
Valor realizável líquido	(17.079)	89
Saldo no final	(21.700)	(4.621)

O valor realizável líquido é constituído analisando a situação de cada imóvel em relação a sua capacidade de realização devido principalmente a invasões e processos de usucapião.

9. PARTES RELACIONADAS

a. Os montantes com partes relacionadas estão sumariados a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Ativo				
Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.451	-	-	-
Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A.	-	27.049	-	-
Total	7.451	27.049	-	-
Passivo				
Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	65.521	-	-
Irani Papel e Embalagem S.A.	89	209	89	209
CIACOI-Administração de Imóveis Ltda	8.063	-	-	-
Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A.	14.487	-	-	-
Total	22.639	65.730	89	209

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Despesas				
Irani Papel e Embalagem S.A.	2.132	2.785	2.132	2.785
Remuneração dos administradores	1.162	1.080	4.067	4.238
Total	3.294	3.865	6.199	7.023

O valor a receber junto a controlada Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda., se refere a remessa de recursos para suprir a necessidade de caixa desta Controlada integral da Companhia. O valor a pagar junto as controladas Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A e CIACOI – Administradora de Imóveis Ltda., se refere a recursos recebidos para suprir a necessidade de caixa da Companhia. O valor a pagar junto a Irani Papel e Embalagem S.A. decorre de convenio de compartilhamento de custos em decorrência do reembolso de serviços de profissionais alocados em áreas de apoio e/ou administrativas, com revisões dos valores semestralmente. Esta operação foi aprovada pelo Conselho de Administração da Companhia.

b. Remuneração do pessoal-chave da administração: No exercício 2024, a remuneração dos administradores e benefícios totalizou o montante de R$ 1.162 na Controladora e R$ 4.067 no Consolidado (R$ 1.080 na Controladora e R$ 4.238 no Consolidado, no exercício de 2023), que estão apresentados na rubrica "Despesas gerais e administrativas", na demonstração do resultado. A remuneração no Consolidado contempla outros administradores com atribuições específicas para as empresas controladas, além dos administradores da Controladora. A remuneração global dos administradores aprovada pela Assembleia Geral Ordinária de 25 de abril de 2024, é de valor máximo de R$ 5.000.

10. TRIBUTOS DIFERIDOS

a. Composição dos tributos diferidos: A base para constituição é a seguinte:

	Consolidado 31.12.2024			Consolidado 31.12.2023		
Empresas	Ativo	Passivo	Líquido	Ativo	Passivo	Líquido
Companhia Habitasul de Participações	12.611	-	12.611	12.611	-	12.611
Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A.	33.920	-	33.920	18.541	-	18.541
Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	109.330	(109.330)	-	109.211	(109.211)
Vale da Ferradura Turismo Ltda	-	1.971	(1.971)	-	522	(522)
JI Negócios Imobiliários Ltda.	-	11.243	(11.243)	-	11.898	(11.898)
JI Administração Hoteleira Ltda.	176	-	176	-	-	-
Jurerê Empreendimentos Imobiliários e Serviços Ltda.	1.811	-	1.811	1.449	-	1.449
Consulplanes – Consultoria e Planejamento Ltda.	3	-	3	3	-	3
Resort Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1.983	(1.983)	-	1.955	(1.955)
CIACOI Administração de Imóveis Ltda.	-	1.910	(1.910)	-	1.949	(1.949)
Total	48.521	126.437	(77.916)	32.604	125.535	(92.931)

b. Estimativa das parcelas de realização do ativo fiscal diferido – Consolidado: As controladas, fundamentadas na expectativa de geração de lucros tributáveis futuros, reconheceram créditos tributários sobre as diferenças temporárias, que não possuem prazo prescricional. c. Prejuízos fiscais: A Companhia possui em 31 de dezembro de 2024 prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social sobre os quais não foram registrados contabilmente, na controladora o valor de R$ 30.521 (R$ 26.030 em 31 de dezembro de 2023) e no consolidado o valor de R$ 112.194 (R$ 97.728 em 31 de dezembro de 2023) de tributos diferidos ativos, devido a Companhia não ter apresentado lucro tributável nos últimos 3 exercícios sociais.

c) Reserva de lucros a realizar – constituída com base em lucros não realizados relativos aos efeitos na adoção inicial dos pronunciamentos técnicos do CPC traduzidos para normas brasileiras contábeis (NBC) e IFRS em decorrência dos efeitos do valor justo das propriedades para investimento da Companhia e do resultado líquido positivo da equivalência patrimonial sobre investimentos em controladas e coligadas. A Companhia optou por constituir uma reserva de lucros a realizar, a qual é utilizada para absorver prejuízos ou pagar dividendos.

Ajustes de avaliação patrimonial - constituída com base na avaliação de certos ativos imobilizados, ao custo atribuído no balanço de abertura para adoção inicial do IFRS.

18. DIVIDENDOS

É garantida estatutariamente aos acionistas detentores de ações preferenciais classe B, dividendos equivalentes a 10% do lucro líquido. Os dividendos obrigatórios são calculados a razão no mínimo de 25% sobre o lucro líquido ajustado, assegurando-se as ações preferenciais de classe A e B, o direito de dividendos 10% maior que o atribuído às ações ordinárias.

a) Para o exercício de 2024, está sendo proposta a distribuição de 10% de dividendos prioritários sobre o lucro líquido, no montante de R$ 2.531 aos acionistas detentores das ações preferenciais Classe "B", nos termos do Artigo 34 do Estatuto Social da Companhia, distribuição dos dividendos obrigatórios a razão de 25% sobre o lucro líquido ajustado, no montante de R$ 6.328, o qual será destinado aos detentores das ações ordinárias e preferenciais Classe "A" e "B" e também está sendo proposta a distribuição integral dos dividendos recebidos pela Companhia de coligadas no montante de R$ 45.859,o qual será destinado aos detentores das ações ordinárias e preferenciais Classe "A" e "B".

c) Os cálculos de formação de base dos dividendos estão demonstrados a seguir:

	2024	2023
Resultado do exercício	14.958	281.083
Reserva legal 5%	(748)	(14.054)
Realização ajuste avaliação patrimonial e resultado abrangente	11.103	17.253
Base cálculo do dividendo	25.313	284.282
Dividendo ações PNB (10%)	2.531	28.428
Dividendo mínimo obrigatório (25%)	6.328	71.071
Dividendos recebidos de coligadas	45.859	26.894
Total de dividendos	54.718	126.393
a) Proposta para distribuição de dividendos		
Dividendo ações PNB (10%)	2.531	28.428
Dividendo mínimo obrigatório (25%)	6.328	-
Dividendos recebidos de coligadas	45.859	26.894
Total dos dividendos propostos a pagar	54.718	55.322
Ações Ordinárias Nominativas	16.907	8.713
Ações Preferenciais Classe A	35.099	18.088
Ações Preferenciais Classe B	2.712	28.521
b) Proposta para constituição de reserva de lucros a realizar..		
Dividendo mínimo obrigatório (25%)	-	71.071

19. GESTÃO DE RISCO

19.1 Fatores de risco: a. Riscos Econômicos: A exemplo do ocorrido na crise originária no mercado imobiliário norte americano, eventos semelhantes podem afetar diretamente os resultados da Companhia e suas afiliadas devido a alta interação nos mercados de todo o mundo. É comum em crises desta magnitude enfrentarmos períodos de escassez de crédito, que resulta numa queda da atividade econômica como um todo, especialmente no mercado imobiliário que é fortemente impulsionado pelo volume de crédito ofertado no mercado.

b. Riscos com Taxas de juros: A Companhia e suas Controladas possuem parte dos seus Ativos e Passivos atrelados a taxas flutuantes conforme abaixo:

- INCC: parte dos custos e as carteiras de recebimentos de empreendimentos não finalizados são atualizados por este índice; - IGP-M: a carteira de recebimentos de empreendimentos finalizados é atualizada por estes índices. - IPCA: a carteira de recebimentos de empreendimentos finalizados e aproximadamente 5% do endividamento da Companhia e suas Controladas são atualizados por este índice; - TR: A carteira de clientes – SFH, créditos junto ao FCVS e FGTS, bem como os passivos vinculados ao SFH são atualizados por este índice; e - CDI – As aplicações financeiras e aproximadamente 95% do endividamento da Companhia e suas Controladas estão atrelados a este índice.

c. Riscos cambiais: A Companhia e suas Controladas não possuem passivos, ativos ou custos relevantes denominados em Moeda Estrangeira. Devido ao fato da Companhia e suas controladas não carregarem instrumentos derivativos, não há necessidade de realizar a análise de sensibilidade adicional requerida pela CVM.

19.2 Gestão de capital: Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade da Companhia e proporcionar retorno aos acionistas. O endividamento líquido em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023 é de:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Dívida atualizada (principal e encargos)	84.153	80.603	271.127	233.275
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(566)	(25.515)	(37.541)	(48.700)
Dívida líquida	83.587	55.088	233.586	184.575
Patriônio Líquido	639.815	683.672	639.942	683.809
Índice de dívida líquida sobre o PL	0,13	0,08	0,37	0,27

20. RESULTADO POR AÇÃO

O cálculo do resultado básico por ação é feito através da divisão do lucro (prejuízo) líquido do período atribuível aos detentores de ações ordinárias - ON e preferenciais – PN da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias e preferenciais disponíveis durante o exercício. No caso da Companhia, o lucro diluído por ação é igual ao lucro básico por ação, pois esta não possui ações ordinárias ou preferenciais potenciais diluidoras.

Cálculo Lucro Por Ação	2024	2023
Lucro do exercício atribuível aos acionistas	14.958	281.083
Resultado atribuível as ações PN classe "A"	9.055	170.145
Quantidade de ações PN classe "A"	5.950.327	5.950.327
Resultado por ação atribuível as ações PN classe "A"	1,5217	28,5942
Resultado atribuível as ações PN classe "B"	1.542	28.983
Quantidade de ações PN classe "B"	30.596	30.596
Resultado por ação atribuível as ações PN classe "B"	50,4123	947,2862
Resultado atribuível as ações ordinárias nominativas	4.361	81.955
Quantidade de ações ordinárias nominativas	3.152.764	3.152.764
Resultado por ação atribuível as ações ordinárias nominativas	1,3834	25,9947
	14.958	281.083

* As ações preferenciais nominativas classe "B" tem direito a dividendos de 10% sobre o lucro líquido antes de qualquer destinação. ** As ações preferenciais nominativas classe "A" e "B" tem direito a dividendos 10% superiores as ações ordinárias nominativas.

21. RECEITA LÍQUIDA DAS VENDAS

	Consolidado	
	31.12.2024	31.12.2023
Vendas brutas de imóveis	39.393	298.311
Vendas brutas de serviços	19.261	35.593
Impostos sobre vendas	(5.109)	(16.143)
Devoluções de vendas	(683)	(279)
Total	52.862	317.482

22. DESPESAS POR NATUREZA

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Despesas com vendas				
Despesas com publicidade e propaganda	-	-	(186)	(117)
Comissões e corretagens	-	-	(207)	(563)
Outras despesas com vendas	-	-	(2.321)	(2.182)
Total	-	-	(2.714)	(2.862)
Despesas administrativas				
Despesas com pessoal e serviços de terceiros	(5.649)	(5.475)	(52.392)	(50.906)
Provisão para contingências e condenações	925	209	(23.078)	(15.075)
Depreciação e amortização	-	-	(1.494)	(1.156)
Consumo de energia elétrica , gás, água, telefone e internet	-	(7)	(314)	(301)
Manutenção em ativos imobilizados	(7)	(21)	(1.398)	(2.177)
Despesas com viagens e veículos	(22)	(23)	(2.119)	(2.233)
Aluguéis e condomínios	(18)	-	(4.280)	(4.838)
Outras despesas	(239)	(252)	(3.599)	(3.548)
Total	(5.010)	(5.569)	(88.674)	(80.234)

23. RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Receitas financeiras				
Juros e variações monetárias ativas	6	2.826	39.467	47.771
Rendimento de aplicações financeiras	524	28	2.207	3.978
Outras	16	27	70	513
Total	546	2.881	41.744	52.262
Despesas financeiras				
Juros e variações monetárias passivas	(12.464)	(14.218)	(41.963)	(51.629)
Outras	(56)	(195)	(2.654)	(4.369)
Total	(12.520)	(14.413)	(44.617)	(55.998)

24. OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS, LÍQUIDAS

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Remuneração do Pool hoteleiro	-	-	633	819
Condomínios e IPTU	-	(58)	(5.300)	(6.199)
Provisão para perdas esperadas e desvalorização de estoque	-	-	(16.920)	-
Perda/recuperação de créditos irrecuperáveis	(27)	-	(632)	(1.592)
Resultado c/alienação de imobilizado	-	-	9.743	40
Resultado c/alienação de investimentos	4.713	11.902	4.890	37.914
Variação do valor justo	-	-	(1.777)	8.999
Outras	-	-	(445)	2.947
Total	4.686	11.844	(9.808)	42.928
Outras receitas operacionais	12.357	25.377	29.109	92.508
Outras (despesas) operacionais	(7.671)	(13.533)	(38.917)	(49.580)

11. PARTICIPAÇÕES EM CONTROLADAS E COLIGADAS

A seguir demonstramos as informações relativas às participações em Controladas e Coligadas:

	Habitasul Desenvol. Imob. S.A	Habitasul Empreend. Imob. Ltda.	Jurerê Empreend. Imob.Serv. Ltda	CIACOI Administr. de Imóveis Ltda	Consul-planes Cons. e Planej. Ltda	Vale da Ferradura Turismo Ltda	JI Negócios Imob. Ltda	Total Contro-ladas	Irani Papel e Embalagem S/A	Irani Particip. S/A	Total Coliga-das	Total
Em 31 de dezembro de 2022	262.772	103.256	27.635	-	1.909	13.014	38.576	447.162	82.314	95.995	178.309	625.471
Resultado da equivalência patrimonial	49.446	6.602	(350)	36.469	167	4.678	135.219	232.231	23.376	30.733	54.109	286.340
Efeito por variação na percentagem de participações	44	-	-	-	-	-	-	44	(255)	(16)	(271)	(227)
Dividendos	(3.612)	-	-	-	-	(10.846)	-	(14.458)	(13.617)	(4.820)	(18.437)	(32.895)
Alienação de investimento (a)	-	-	-	-	-	-	-	-	(13.468)	-	(13.468)	(13.468)
Permuta	-	-	-	1.788	-	-	-	1.788	(16.155)	(22.725)	(38.880)	(37.092)
Em 31 de dezembro de 2023	308.650	109.858	27.285	38.257	2.076	6.846	173.795	666.767	62.195	99.167	161.362	828.129
Resultado da equivalência patrimonial	(8.864)	(9.950)	(191)	1.117	169	8.075	774	(8.870)	13.289	22.837	36.126	27.256
Efeito por variação na percentagem de participações	(2.330)	-	-	-	-	-	-	(2.330)	(942)	(1.373)	(2.315)	(4.645)
Dividendos	-	(16.103)	-	-	-	(1.217)	(1.040)	(18.360)	(7.834)	(24.883)	(32.717)	(51.077)
Permuta /Alienção de investimenro	-	173.532	-	-	-	-	(173.529)	3	(7.637)	-	(7.637)	(7.634)
Em 31 de dezembro de 2024	297.456	257.337	27.094	39.374	2.245	13.704	-	637.210	59.071	95.748	154.819	792.029
Ativo	981.086	491.180	96.877	42.137	2.308	18.619	189.072		3.636.837	627.842		
Passivo	683.602	233.840	5.348	2.764	27	3.975	15.256		2.270.301	61.758		
Patrimônio líquido	297.484	257.340	91.529	39.373	2.281	14.644	173.816		1.366.536	566.084		
Receita operacional líquida	12.815	20.158	-	2.573	-	2.578	(20)		1.620.031	-		
Resultado do período	(8.865)	(12.819)	(644)	1.117	172	8.630	1.043		304.519	127.085		
Participação no capital	99,99%	100,00%	29,60%	100,00%	98,44%	93,58%	0,00%		4,17%	18,41%		

Os saldos das participações em coligadas das informações contábeis consolidadas no montante de R$ 328.466 (R$ 328.255 em dezembro 2023) refere-se à participação no capital social da coligada Irani Participações S.A., de forma direta em 18,41% e indireta em 11,99%, totalizando a participação em 30,40%, e a participação no capital social da coligada Irani Papel e Embalagem S.A., de forma direta em 4,17% e indireta em 7,88%, totalizando a participação em 12,05%.Companhia e suas controladas e coligadas operam nos seguintes ramos de negócios: i) Negócios Imobiliários: através das controladas Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A., Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda., Jurerê Internacional Negócios Imobiliários Ltda., Jurerê Empreendimentos Imobiliários e Serviços Ltda., Resort Empreendimentos Imobiliários Ltda. e a CIACOI Administração de Imóveis Ltda., o grupo opera as atividades de compra e venda de imóveis, imóveis de renda mantidos para valorização, construção e venda de unidades habitacionais, incorporação, loteamento, urbanização, fiscalização de obras, elaboração de estudos, pesquisas projetos relacionados ao mercado imobiliário em Jurerê Internacional – Florianópolis/SC e no Rio Grande do Sul. Atualmente, as operações para este negócio estão concentradas no estudo e desenvolvimento para futuros projetos de loteamento ou venda de glebas para o desenvolvimento de empreendimentos por terceiros. ii) Saneamento e esgoto: através da Controlada Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda., o grupo opera o tratamento do esgoto e distribuição de água do bairro de Jurerê Internacional em Florianópolis SC. O grupo ainda não possui o direito de exploração, por meio de processos de concessão e está implementando medidas para regularização junto os órgãos municipais / estaduais. iii) Hotelaria - através das controladas Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda., o grupo administra os Hotéis Jurerê Beach Village e Il Campanário em Jurerê Internacional, Florianópolis SC. Os apartamentos dos referidos hotéis representam propriedades pertencentes a investidores que celebraram em conjunto com a Companhia, contratos de Sociedade em conta de participação, em que regula a Companhia como sócia ostensiva. iv) Papel e Embalagem de papelão ondulado (Sustentáveis): através da coligada Irani Papel e Embalagem S.A., o grupo participa do mercado da indústria de papel e embalagens de papelão ondulado sustentáveis.

12. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTOS

Consolidado	Glebas	Bens de renda	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2022	409.944	30.787	440.731
Acréscimos	-	3.684	3.684
Venda	(27.484)	-	(27.484)
Variação do valor justo	7.596	1.403	8.999
Reclassificação para estoque/imobilizado	(110.823)	64.359	(46.464)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	279.233	100.233	379.466
Reclassificação	3.684	(3.684)	-
Venda	(5.076)	-	(5.076)
Variação do valor justo	904	(2.682)	(1.778)
Reclassificação do imobilizado	10.238	3.494	13.732
Reclassificação para estoque/imobilizado	(3.013)	-	(3.013)
Saldos em 31 de dezemdro de 2024	285.970	97.361	383.331
Custo histórico	33.687	85.825	119.512
Valor justo	252.283	11.536	263.819
Saldos em 31 de dezemdro de 2024	285.970	97.361	383.331

Refere-se a 690.258 m2 de glebas que estão localizadas principalmente em Florianópolis SC, mantidas principalmente para desenvolvimento imobiliário e a 12.450 m2 de área construída de imóveis mantidos para geração de renda. As avaliações das propriedades para investimento são efetuadas nas datas anuais de reporte por empresa especializada e consistem basicamente na aplicação do método para reedição / método da quantificação do custo para bens de renda e método comparativo de dados de mercado para as glebas, as metodologias utilizadas levam em conta a tipologia do imóvel avaliado, conforme descrito abaixo: a) Método de reedição / método da quantificação do custo: Utiliza-se o custo básico da construção civil (Cub), para calcular o custo da reedição de um imóvel novo, sendo sempre levado em consideração as depreciações das construções em função da idade aparente, do estado de conservação e depreciação de ordem funcional conforme NBR 12.721/2004. b) Método comparativo de dados de mercado: Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, consequentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os Graus de Fundamentação preconizados pela NBR 14.653-2/2004.É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.

13. IMOBILIZADO: Composição do imobilizado

	Imó-veis	Máq. e Equip.	Móveis e Utens.	Insta-lações	Equip. de infor-mática	Obras em andam.	Outros	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2022..	23.938	1.322	988	494	586	8.336	1.447	37.111
Aquisições	579	1.299	73	-	268	4.126	1.796	8.141
Depreciação	(181)	(253)	(114)	(148)	(311)	-	(126)	(1.133)
Reclassificação	356	-	-	-	-	-	168	524
Saldos em 31 de dezembro de 2023..	24.692	2.368	947	346	543	12.462	3.285	44.643
Custo	27.034	4.901	2.342	1.742	2.438	12.462	4.198	55.117
Depreciação acumulada	(2.342)	(2.533)	(1.395)	(1.396)	(1.895)	-	(913)	(10.474)
Saldos em 31 de dezembro de 2023..	24.692	2.368	947	346	543	12.462	3.285	44.643
Aquisições	389	3.618	91	30	132	1.175	2.164	7.599
Baixas	-	-	-	-	-	(1.128)	-	(1.128)
Depreciação	(165)	(452)	(117)	(149)	(165)	-	(142)	(1.190)
Reclassificação para intang. e propriedade para investimento	573	4	37	-	-	(8.933)	(4.846)	(13.165)
Saldos em 31 de dezembro de 2024..	25.489	5.538	958	227	510	3.576	461	36.759
Custo	27.996	8.794	2.843	1.940	2.570	3.576	2.137	49.856
Depreciação acumulada	(2.507)	(3.256)	(1.885)	(1.713)	(2.060)	-	(1.676)	13.097)
Saldos em 31 de dezembro de 2024..	25.489	5.538	958	227	510	3.576	461	36.759

A tabela abaixo demonstra as taxas médias de depreciação do imobilizado:

	Taxa média depreciação (a.a.)
Imóveis prédios	3,60%
Máquinas e equipamentos	10 a 20%
Móveis e utensílios	10,00%
Instalações	10,00%
Equipamentos de informática	20,00%
Veículos	20,00%

14. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

São registrados pelos valores originais de captação, atualizados monetariamente pelos indexadores pactuados contratualmente com os credores, acrescidos de juros apropriados até as datas dos balanços.

		Controladora 31.12.2024			Controladora 31.12.2023					
Tipo de Dívida	**Indexador**	**Parcela Circulante**	**Parcela Não Circul.**	**Total**	**Parcela Circulante**	**Parcela Não Circul.**	**Total**	**Vencimento Final**	**Indexador acrescido de**	**Garantias**
Empréstimos Capital de Giro	CDI	5.760	78.393	84.153	5.341	75.262	80.603	jul-2027	CDI + 4,15% a.a.	Alienação Fiduciária em garantia de Imóveis e Alienação Fiduciária de Ações.
Total		5.760	78.393	84.153	5.341	75.262	80.603			

		Controladora 31.12.2024			Controladora 31.12.2023					
Tipo de Dívida	**Indexador**	**Parcela Circulante**	**Parcela Não Circul.**	**Total**	**Parcela Circulante**	**Parcela Não Circul.**	**Total**	**Vencimento Final**	**Indexador acrescido de**	**Garantias**
Capital de Giro	Prefixada	-	-	-	415	-	415	dez-2023	18,16% a.a.	Aval Holding/ Caução de créditos
Securitização de Carteira de Recebíveis	IPCA	2.539	12.684	15.223	-	-	-	out-2038	IPCA + 11,90% a.a.	Alienação Fiduciária em garantia de Imóveis e Cessão de Recebíveis com Coobrigação
Empréstimos Capital de Giro	CDI	18.960	243.257	262.217	14.778	218.082	232.860	jul-2027	CDI + 4,15% a.a.	Alienação Fiduciária em garantia de Imóveis e Alienação Fiduciária de Ações.
Total		21.499	255.941	277.440	15.193	218.082	233.275			
Securitização		(5.567)	-	(5.567)	-	-	-			
Custo Empréstimos Capital de Giro		(48)	(698)	(746)	-	-	-			
Total Líquido		15.884	255.243	271.127	15.193	218.082	233.275			

Os empréstimos e financiamentos da Companhia não possuem cláusulas financeiras restritivas.

15. PROVISÃO DE CONTINGÊNCIAS

A Companhia e suas controladas possuem ações judiciais e administrativas de natureza trabalhista, cíveis e tributárias, decorrentes das atividades normais de seus negócios. Com base na opinião dos assessores jurídicos e avaliação da diretoria, a Administração da Companhia e das controladas entende que a provisão para contingências esta constituída em montantes considerados suficientes para cobrir as perdas prováveis esperadas no desfecho das ações em curso, conforme demonstrado a seguir:

Consolidado	CEF/ (1)	Trabalhistas (2)	Cíveis (3)	Tributárias (4)	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2023	367.289	1.269	32.440	32.851	433.849
Provisão	18.785	107	3.522	8.031	30.445
Reversão	-	(628)	(4.635)	(3.183)	(8.446)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	386.074	748	31.327	37.699	455.848

(1) Em 01 de outubro de 1993, a então denominada Habitasul Crédito Imobiliário S/A ajuizou na Justiça Federal de Porto Alegre - RS, ação de consignação em pagamento nº 93.00.12019-0 contra a Caixa Econômica Federal, para quitação de obrigação do "Instrumento Particular de Consolidação e Confissão de Dívidas, com Assunção de Obrigações e Outras Avenças", firmado em 23 de dezembro de 1991, negócio jurídico que consolidou 186 contratos de concessão de crédito para fins habitacionais, originados junto ao extinto Banco Nacional da Habitação - BNH", que foi objeto de pagamento com créditos hipotecários. Em 24 de outubro de 1994 a Caixa aforou contra a Habitasul a ação anulatória nº 94.00.15685-5, também na Justiça Federal de Porto Alegre, com pretensão de ver desconstituído referido "Instrumento Particular de Consolidação e Confissão de Dívidas, com Assunção de Obrigações e Outras Avenças", por entender presente erro substancial, dado que o valor transacionado e confessado seria inferior ao valor que seria devido. Em segundo grau, por maioria de votos, foi mantida a procedência da ação anulatória, devolvendo as partes à situação anterior, e foi julgada extinta, por perda de objeto, a ação consignatória, determinando-se, todavia, que os créditos consignados ficassem com a CEF, a título de pagamento parcial.

Em relação à ação consignatória, foram interpostos embargos infringentes, que não foram conhecidos. Esta decisão é objeto de recurso ao Superior Tribunal de Justiça, nos autos do Recurso Especial n