

# A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda.

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

Ref.: Relatório nº 252IC-023-PB-RM2



# Índice

	<b>Página</b>
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras patrimoniais	3
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024	13

# Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

---

**Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.**

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

Aos Administradores e cotistas da

**A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda.**

Londrina - PR

## Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda. (“Empresa”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem os balanços patrimoniais 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 A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda. 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, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

### 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 Empresa 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.

## Ênfases

### Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias não concluídas

Conforme descrito nas Notas Explicativas nºs 2.1 e 3.16, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Empresa, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento da administração da Empresa quanto à aplicação da NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

## Outros assuntos

### Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Empresa, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Empresa. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se estas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

## Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração da Empresa é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, 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 Empresa continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Empresa ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Empresa 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, independentemente 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.

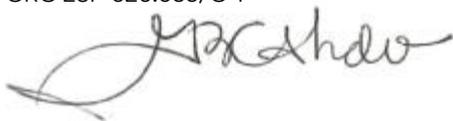
Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- 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 o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Empresa 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 Empresa. Se concluirmos 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 Empresa 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;
- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio 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, consequentemente, 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, 24 de março de 2025

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.  
CRC 2SP-025.583/O-1



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

## A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda.

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

(Em milhares de reais)

### Ativo

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
<b>Ativo circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	4	120.894	192.288	255.858	241.769
Contas a receber de clientes e outros recebíveis	5	336.717	295.641	898.716	580.052
Estoques e imóveis a comercializar	6	268.611	242.207	584.073	472.100
Impostos a recuperar	-	4.329	4.954	5.320	7.031
Tributos diferidos	7	15	1.576	15	1.784
Comissões de vendas	8	976	1.749	1.657	2.880
Mútuos	-	300	300	300	300
Derivativos	-	7	-	7	-
Partes relacionadas	20	22.624	12.959	847	224
Outros créditos	9	5.066	7.092	8.619	11.525
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>759.539</b>	<b>758.766</b>	<b>1.755.412</b>	<b>1.317.665</b>
<b>Ativo não circulante</b>					
Contas a receber de clientes e outros recebíveis	5	204.567	144.286	403.425	350.641
Estoques e imóveis a comercializar	6	105.751	112.948	275.759	289.165
Tributos diferidos	7	1.161	3.478	1.447	3.763
Comissões de vendas	8	-	965	289	1.386
Depósitos judiciais	-	1.052	1.424	1.635	5.180
Partes relacionadas	20	33.701	22.612	10.041	-
Outros créditos	9	513	644	1.108	832
Propriedades para investimento	10	70.460	70.460	70.460	124.670
Investimentos	11	482.491	470.662	18.774	20.046
Imobilizado	12	100.385	91.926	161.671	148.347
Intangível	13	2.476	4.158	2.656	5.306
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>1.002.557</b>	<b>923.563</b>	<b>947.265</b>	<b>949.336</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>1.762.096</b>	<b>1.682.329</b>	<b>2.702.677</b>	<b>2.267.001</b>

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

# A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda.

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

(Em milhares de reais)

## Passivo e patrimônio líquido

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
<b>Passivo circulante</b>					
Fornecedores	-	21.242	21.262	49.604	37.226
Obrigações por compra de imóveis	14	9.463	8.448	15.264	18.795
Empréstimos e financiamentos	15	162.732	130.785	432.143	138.285
Derivativos	-	116	37	116	37
Obrigações sociais e trabalhistas	16	10.244	8.966	18.305	15.801
Obrigações tributárias	-	2.512	17.519	5.559	22.015
Tributos diferidos	7	25.520	21.750	53.103	38.023
Adiantamentos de clientes	17	94.430	83.593	227.531	183.978
Mútuos	-	7	7	7	7
Arrendamentos a pagar	18	605	1.630	807	2.667
Partes relacionadas	20	190	379	182	201
Provisão para garantia de obras	-	112	1.288	1.207	4.895
Provisão para distratos	-	-	834	353	1.065
Outras contas a pagar	-	2.251	1.960	17.622	2.576
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>329.424</b>	<b>298.458</b>	<b>821.803</b>	<b>465.571</b>
<b>Passivo não circulante</b>					
Obrigações por compra de imóveis	14	8.523	14.947	19.916	29.751
Empréstimos e financiamentos	15	332.237	235.291	523.467	429.634
Tributos diferidos	7	23.804	27.526	29.550	44.466
Adiantamentos de clientes	17	74.926	106.419	161.089	192.502
Mútuos	-	27.241	25.262	58.834	53.346
Obrigações sócio participante em SCP	19	9.329	16.327	16.648	37.513
Juros sobre o capital próprio	-	21.505	6.800	22.672	7.276
Contingências	22	10.912	10.912	12.241	12.241
Arrendamentos a pagar	18	2.158	2.853	2.158	3.123
Partes relacionadas	20	4.380	45.543	5.181	46.344
Provisão para garantia de obras	-	11.958	10.289	24.110	17.898
Outras contas a pagar PNC	-	-	-	368	-
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>526.973</b>	<b>502.169</b>	<b>876.234</b>	<b>874.094</b>
<b>Patrimônio líquido</b>					
	<b>23</b>				
Capital social		176.084	176.084	176.084	176.084
Reserva de capital		58.665	58.665	58.665	58.665
Reserva de lucros		670.950	646.953	670.950	646.953
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>905.699</b>	<b>881.702</b>	<b>905.699</b>	<b>881.702</b>
Patrimônio líquido atribuível aos controladores		905.699	881.702	905.699	881.702
Participação de não controladores		-	-	98.941	45.634
<b>Total do passivo e do patrimônio líquido</b>		<b>1.762.096</b>	<b>1.682.329</b>	<b>2.702.677</b>	<b>2.267.001</b>

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

## A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda.

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	
		2024	2023	2024	2023
<b>Receita líquida</b>	<b>24</b>	<b>565.186</b>	<b>755.737</b>	<b>1.299.898</b>	<b>1.340.197</b>
(-) Custos operacionais	25	(442.855)	(659.914)	(995.443)	(1.118.672)
<b>(=) Lucro bruto</b>		<b>122.331</b>	<b>95.823</b>	<b>304.455</b>	<b>221.525</b>
<b>(+/-) Despesas/receitas operacionais</b>					
Despesas com vendas	26	(7.842)	(10.633)	(17.140)	(23.831)
Despesas gerais e administrativas	27	(47.424)	(55.029)	(103.203)	(98.867)
Resultado em equivalência patrimonial	11.c	44.413	49.688	2.626	-
Resultado de investimento em SCP	19.b	(8.835)	(1.990)	(9.860)	(3.874)
Outras receitas (despesas) operacionais	28	(5.529)	(14.641)	(7.458)	(8.827)
<b>(=) Lucro operacional antes do resultado financeiro</b>		<b>97.114</b>	<b>63.218</b>	<b>169.420</b>	<b>86.126</b>
Despesas financeiras	29	(15.801)	(11.625)	(34.207)	(25.076)
Receitas financeiras	29	21.504	16.673	31.640	27.216
<b>(=) Resultado financeiro líquido</b>		<b>5.703</b>	<b>5.048</b>	<b>(2.567)</b>	<b>2.140</b>
<b>(=) Lucro antes do Imposto de Renda e Contribuição Social</b>		<b>102.817</b>	<b>68.266</b>	<b>166.853</b>	<b>88.266</b>
(-) Imposto de Renda		(5.930)	(8.163)	(12.646)	(13.905)
(-) Contribuição Social		(2.967)	(4.123)	(6.340)	(7.028)
(-) Imposto de Renda diferido		(2.657)	(1.664)	(7.336)	(6.725)
(-) Contribuição Social diferido		(1.138)	(566)	(3.401)	(2.837)
<b>(=) Lucro líquido do exercício</b>		<b>90.125</b>	<b>53.750</b>	<b>137.130</b>	<b>57.771</b>
<b>Resultado atribuído aos:</b>					
Quotistas controladores		-	-	90.125	53.750
Quotistas não controladores		-	-	47.005	4.021
<b>(=) Lucro líquido do exercício</b>				<b>137.130</b>	<b>57.771</b>

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

## A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda.

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	
	2024	2023	2024	2023
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<b>90.125</b>	<b>53.750</b>	<b>137.130</b>	<b>57.771</b>
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
<b>Total do resultado abrangente do exercício</b>	<b>90.125</b>	<b>53.750</b>	<b>137.130</b>	<b>57.771</b>
<b>Resultado atribuído aos:</b>				
Quotistas controladores	-	-	90.125	53.750
Quotistas não controladores	-	-	47.005	4.021

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

## A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda.

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

(Em milhares de reais)

	Notas	Atribuível aos quotistas controladores					Total	Participação de não controladores	Total
		Capital social	Capital social a integralizar	Reserva de capital	Reserva de lucros	Lucros acumulados			
<b>Saldos em 01 de janeiro de 2023</b>		<b>192.358</b>	<b>(16.680)</b>	<b>58.665</b>	<b>660.577</b>	-	<b>894.920</b>	<b>11.077</b>	<b>905.997</b>
Integralização de capital	23.a	-	389	-	-	-	<b>389</b>	11.049	<b>11.438</b>
Transação entre sócios	-	-	-	-	(21.712)	-	<b>(21.712)</b>	21.712	-
Distribuição de lucros	23.d	-	-	-	(45.662)	-	<b>(45.662)</b>	(2.208)	<b>(47.870)</b>
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	53.750	<b>53.750</b>	4.021	<b>57.771</b>
Transferências	-	-	-	-	53.750	(53.750)	-	-	-
Conferência de quotas	-	17	-	-	-	-	<b>17</b>	(17)	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b>		<b>192.375</b>	<b>(16.291)</b>	<b>58.665</b>	<b>646.953</b>	-	<b>881.702</b>	<b>45.634</b>	<b>927.336</b>
Integralização de capital	23.a	-	-	-	-	-	-	18.122	<b>18.122</b>
Transação entre sócios	-	-	-	-	(28.828)	-	<b>(28.828)</b>	(10.588)	<b>(39.416)</b>
Distribuição de lucros	23.d	-	-	-	(37.300)	-	<b>(37.300)</b>	(1.232)	<b>(38.532)</b>
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	90.125	<b>90.125</b>	47.005	<b>137.130</b>
Transferências	-	-	-	-	90.125	(90.125)	-	-	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2024</b>		<b>192.375</b>	<b>(16.291)</b>	<b>58.665</b>	<b>670.950</b>	-	<b>905.699</b>	<b>98.941</b>	<b>1.004.640</b>

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

## A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda.

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

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
<b>Resultado antes do imposto de renda e contribuição social</b>	<b>102.817</b>	<b>68.266</b>	<b>166.853</b>	<b>88.266</b>
<b>Itens que não afetam o caixa operacional</b>				
Despesa de depreciação e amortização	9.684	10.851	16.414	18.090
Ajuste a valor presente	6.797	7.333	12.453	27.789
Ajuste a valor justo	-	(2.319)	-	(10.600)
Tributos diferidos	3.926	5.342	4.249	17.483
Comissões de vendas diferidas	1.738	3.286	2.320	6.106
Baixa de imobilizado e intangível líquido	2.563	5.057	2.948	8.620
Resultado de equivalência patrimonial	(144.413)	(149.688)	(2.626)	-
Juros provisionados ao estoque	23.668	22.444	51.960	37.630
Juros provisionados empréstimos	1.561	3.417	1.587	4.718
Derivativos	72	37	72	37
Provisão para distratos	20.869	(12.364)	22.508	(2.741)
Potencial construtivo apropriado	-	-	1.300	3.447
Perda esperada de créditos	(13)	(59)	384	(509)
Provisão para garantia de obra	493	2.868	2.524	4.086
<b>Total</b>	<b>129.762</b>	<b>64.471</b>	<b>282.946</b>	<b>202.422</b>
<b>Aumento e diminuição das contas de ativo e passivo</b>				
Contas a receber de clientes e outros recebíveis	(121.250)	105.414	(398.339)	(107.191)
Imóveis a comercializar	(18.578)	48.823	(36.161)	(48.196)
Impostos a recuperar	625	(1.465)	1.711	(2.701)
Outros créditos	2.157	(1.379)	2.630	(3.547)
Depósitos judiciais	372	408	3.546	940
Fornecedores	(20)	(3.525)	12.377	(5.053)
Arrendamentos a pagar	(1.720)	(1.493)	(2.993)	(2.527)
Obrigações sociais e trabalhistas	1.278	(3.084)	2.504	(2.085)
Obrigações tributárias	(22.051)	(1.284)	(28.459)	(5.998)
Adiantamentos de clientes	(27.423)	(58.463)	(53.970)	(3.050)
Obrigações sócio participante em SCP	(6.998)	(14.936)	(20.865)	(16.499)
Juros pagos	(25.086)	(23.003)	(53.077)	(36.385)
Impostos pagos sobre o lucro	(5.648)	(6.102)	(17.720)	(16.734)
Mútuos	1.979	1.935	5.488	30.019
Obrigações por compra de imóveis	(5.409)	(9.362)	(13.366)	2.557
Outras contas a pagar	291	1.630	15.414	243
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b>(97.719)</b>	<b>98.585</b>	<b>(298.335)</b>	<b>(13.785)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>				
Aquisições bens do ativo imobilizado	(21.803)	(19.697)	(33.901)	(46.791)
Aquisições bens do ativo intangível	-	-	-	-
Aquisições de outros investimentos	(36)	(60)	(28)	(63)
Aquisição de propriedades para investimento	-	-	54.210	(3.742)
Recursos provenientes da alienação de investimentos	-	-	-	-
Recursos provenientes de alienação de imobilizado	2.779	1.556	4.033	2.749
Recebimento de distribuição de lucros	11.012	34.199	-	-
Reduções de participações societárias	-	1.275	2.626	-
Aquisições/aportes de participações societárias	(7.220)	(15.229)	-	-
Partes relacionadas	(20.754)	(22.389)	(10.664)	(224)
<b>Caixa líquido das atividades de investimentos</b>	<b>(36.022)</b>	<b>(20.345)</b>	<b>16.276</b>	<b>(48.071)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamentos</b>				
Distribuição de lucros e participações pagos	(53.427)	(13.164)	(76.622)	(23.760)
Integralização de capital social	-	389	18.122	11.438
Redução de capital	-	-	-	-
Juros sobre o capital próprio	14.705	6.800	15.396	7.276
Recursos provenientes de novos empréstimos	279.162	303.517	622.401	470.137
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(152.868)	(255.091)	(240.641)	(321.542)
Baixa de Filial	-	-	-	-
Transações entre sócios	-	-	-	-
Conferência de quotas	-	-	-	-
Partes relacionadas	(25.225)	(8.310)	(42.508)	985
<b>Caixa líquido das atividades de financiamentos</b>	<b>62.347</b>	<b>34.141</b>	<b>296.148</b>	<b>144.534</b>
<b>Aumento (Redução) líquido de caixa</b>	<b>(71.394)</b>	<b>112.381</b>	<b>14.089</b>	<b>82.678</b>
Caixa no início do período	192.288	79.907	241.769	159.091
Caixa no final do período	120.894	192.288	255.858	241.769
<b>Aumento (Redução) líquido de caixa</b>	<b>(71.394)</b>	<b>112.381</b>	<b>14.089</b>	<b>82.678</b>

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

# A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda.

Demonstrações do valor adicionado individuais e consolidadas  
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
<b>1) Receitas</b>	<b>582.679</b>	<b>783.116</b>	<b>1.335.847</b>	<b>1.395.952</b>
1.1) Vendas de mercadorias, produtos e serviços	576.093	775.499	1.325.714	1.372.571
1.2) Outras receitas	3.261	4.129	4.711	13.865
1.3) Receitas relativas à construção de ativos próprios	3.312	3.428	5.806	9.006
1.4) Provisão para créditos de liquidação duvidosa - Reversão / (Constituição)	13	60	(384)	510
<b>2) Insumos adquiridos de terceiros (inclui os valores dos impostos - ICMS, IPI, PIS e Cofins)</b>	<b>(391.377)</b>	<b>(582.507)</b>	<b>(875.813)</b>	<b>(1.003.721)</b>
2.1) Custos dos produtos, das mercadorias e dos serviços vendidos	(348.065)	(534.080)	(784.139)	(910.432)
2.2) Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(40.486)	(51.856)	(87.480)	(94.841)
2.3) Perda / Recuperação de valores ativos	-	-	-	-
2.4) Outras (especificar)	(2.826)	3.429	(4.194)	1.552
2.4.1) Custo de Venda do Ativo Imobilizado	-	(2.571)	-	(4.448)
2.4.2) Provisão para Contingência	-	6.000	-	6.000
<b>3) Valor adicionado bruto (1-2)</b>	<b>191.302</b>	<b>200.609</b>	<b>460.034</b>	<b>392.231</b>
<b>4) Depreciação, amortização e exaustão</b>	<b>(6.338)</b>	<b>(6.151)</b>	<b>(13.050)</b>	<b>(11.561)</b>
<b>5) Valor adicionado líquido produzido pela Entidade (3-4)</b>	<b>184.964</b>	<b>194.458</b>	<b>446.984</b>	<b>380.670</b>
<b>6) Valor adicionado recebido em transferência</b>	<b>57.082</b>	<b>64.371</b>	<b>24.406</b>	<b>23.342</b>
6.1) Resultado de equivalência patrimonial	35.578	47.698	(7.234)	(3.874)
6.2) Receitas financeiras	21.504	16.673	31.640	27.216
<b>7) Valor adicionado total a distribuir (5+6)</b>	<b>242.046</b>	<b>258.829</b>	<b>471.390</b>	<b>404.012</b>
<b>8) Distribuição do valor adicionado (*)</b>	<b>242.046</b>	<b>258.829</b>	<b>471.390</b>	<b>404.012</b>
<b>8.1) Pessoal</b>	<b>63.460</b>	<b>92.822</b>	<b>145.453</b>	<b>160.299</b>
8.1.1 - Remuneração direta	41.331	63.239	102.548	114.324
8.1.2 - Benefícios	16.732	22.148	32.624	34.554
8.1.3 - F.G.T.S	5.397	7.435	10.281	11.421
<b>8.2) Impostos, taxas e contribuições</b>	<b>44.463</b>	<b>72.219</b>	<b>96.274</b>	<b>116.357</b>
8.2.1 - Federais	42.616	68.097	93.885	111.173
8.2.2 - Estaduais	43	56	52	69
8.2.3 - Municipais	1.804	4.066	2.337	5.115
<b>8.3) Remuneração de capitais de terceiros</b>	<b>43.998</b>	<b>40.038</b>	<b>92.533</b>	<b>69.585</b>
8.3.1 - Juros	41.774	34.659	88.513	62.637
8.3.2 - Aluguéis	2.224	5.379	4.020	6.948
<b>8.4) Remuneração de Capitais Próprios</b>	<b>90.125</b>	<b>53.750</b>	<b>137.130</b>	<b>57.771</b>
8.4.3 - Lucros retidos / Prejuízo do exercício	90.125	53.750	90.125	53.750
8.4.4 - Participação dos não-controladores nos lucros retidos (só p/ consolidação)	-	-	47.005	4.021

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

## 1. Contexto operacional

A A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda. (“Empresa” ou “A. Yoshii”), fundada em 1965 é uma sociedade empresarial limitada, com sede em Londrina, Estado do Paraná, na avenida Maringá, 1.050 Jardim Araxá. A Empresa atua nos segmentos de incorporação residencial, comercial, imóvel de renda, loteamento e prestação de serviço de construção civil e engenharia para edificações de obras contratadas por clientes de diversos segmentos da economia.

Nestas mais de seis décadas de história, foram mais de 6 milhões de metros quadrados construídos do Nordeste ao Sul do Brasil. Todos concluídos rigorosamente dentro do prazo e dos melhores parâmetros de qualidade.

A construtora iniciou seus trabalhos em Apucarana, Paraná, prestando serviços para órgãos públicos e autarquias da região. A partir daquele ano, o crescimento foi um processo contínuo, consolidada em grande parte do território nacional, com excelência nos segmentos de incorporação residencial, comercial, construção industrial, agroindustrial e de educação.

O contínuo crescimento alcançado pela empresa é uma consequência de sua filosofia de trabalho firmada no investimento no ser humano, incorporação constante de avanços tecnológicos e atendimento diferenciado ao cliente. Reconhecendo as necessidades e os desejos existentes em cada projeto, a A. Yoshii tem como filosofia a transparência, a qualidade, a pontualidade e o respeito absoluto pelo cliente. A eficácia e o profissionalismo de toda a equipe construíram a credibilidade conferida pelo mercado à construtora, credibilidade que deixa clara a solidez de uma empresa que há mais de 60 anos é referência de qualidade na construção civil em Londrina e em todo o Brasil.

A Empresa estruturou os seus principais negócios através de suas controladas, conforme descrito a seguir:

- **A. Yoshii Maringá Engenharia Ltda.**

Serviço de construção civil pesada e incorporação imobiliária destinados à venda, envolvendo, em meio às suas atividades, a Sociedade em Conta de Participação (SCP) como forma de viabilizar a formação de parcerias, permitir o acompanhamento individualizado dos empreendimentos, facilitar a obtenção de financiamentos à produção e o controle financeiro contábil.

- **Yticon Construção e Incorporação Ltda.**

Incorporação imobiliária e construção civil de empreendimentos voltados para os segmentos econômico, média e baixa renda, subsidiado pelo governo no projeto denominado “Minha Casa Minha Vida”, possuindo, também, a Sociedade em Conta de Participação como forma de beneficiar e facilitar seus negócios, além das Sociedades com Propósito Específico (SPEs).

- **SP01 Participações Ltda.**

Incorporação imobiliária de empreendimentos e participação em sociedades que não exerçam controle e gestão de outras empresas.

- **Demais Sociedades de Propósitos Específicos (SPEs)**

A empresa atua nos segmentos de planejamento, promoção, desenvolvimento e construção sob o regime de incorporação imobiliária com venda e entrega das respectivas unidades imobiliárias integrantes do empreendimento a ser edificado os quais são desenvolvidos através das SPEs descritas na Nota Explicativa nº 11.b.

## **2. Base de preparação das demonstrações financeiras**

### **2.1. Declaração de conformidade**

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Empresa, conforme descrito na Nota Explicativa nº 3.16, em linha com o Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47.

A Empresa, com base no § 6º do artigo 177 da Lei nº 6.404/76, está adotando o Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 e, portanto, está observando integralmente as interpretações, orientações e normas contábeis emitidas pela CVM para fins de elaboração de suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

A administração da Empresa declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas no curso normal dos negócios. A administração efetua uma avaliação da capacidade da Empresa de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

A administração da Empresa aprovou a emissão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e autorizou sua divulgação em 24 de março de 2025.

### **2.2. Base de elaboração**

As demonstrações financeiras estão apresentadas ao custo histórico como base de valor, exceto eventual instrumentos financeiros mensuradas pelo valor justo. Como não há diferença entre os patrimônios líquidos e os resultados da controladora e consolidado, a Empresa optou por apresentar essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas em um único conjunto.

### **2.3. Base de consolidação e investimentos em controladas**

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas incluem as operações da Empresa e de suas controladas descritas na Nota Explicativa nº 11. Todas as transações, saldos, lucros não realizados, receitas e despesas entre as controladas e a Empresa são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras consolidadas, sendo destacada a participação dos quotistas/acionistas não controladores.

A Empresa controla uma entidade quando está exposta a, ou tem direito sobre, os retornos variáveis advindos de seu envolvimento com a entidade e tem a habilidade de afetar esses retornos exercendo seu poder sobre a entidade. As demonstrações financeiras de controladas são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que a Empresa obtiver o controle até a data em que o controle deixa de existir. As políticas contábeis da controlada estão alinhadas com as políticas adotadas pela Empresa Controladora. Nas demonstrações financeiras individuais da Controladora as informações financeiras de controladas são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial.

Quando a Empresa perde o controle sobre uma controlada, a Empresa desreconhece os ativos e passivos e qualquer participação de não-controladores e outros componentes registrados no patrimônio líquido referentes a essa controlada. Qualquer ganho ou perda originado pela perda de controle é reconhecido 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 mencionado de outra forma)

Quando a Empresa deixa de ter controle, qualquer participação retida na entidade é mensurada ao seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado. O valor justo é o valor contábil para subsequente contabilização da participação retida em uma coligada, uma *joint venture* ou um ativo financeiro. Além disso, quaisquer valores previamente reconhecidos em outros resultados abrangentes relativos àquela entidade são contabilizados como se a Empresa tivesse alienado diretamente os ativos ou passivos relacionados. Isso pode significar que os valores reconhecidos previamente em outros resultados abrangentes são reclassificados para o resultado.

Segue adiante lista das controladas do Grupo:

	Participação acionária	
	2024	2023
<b>Consolidado - Participação direta</b>		
Yticon Construção e Incorporação Ltda.	62,31%	83,99%
A. Yoshii Maringá Engenharia Ltda.	100,00%	100,00%
A. Yoshii Empreendimentos Ltda.	0,00%	99,94%
SP01 Participações Ltda.	100,00%	100,00%
AY1 CTB Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%
AY2 CTB Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%
AY3 CTB Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%
AY1 LDA Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%
AY1 CPS Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%
AY4 CTB Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%
AY2 CPS Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%
AY5 LDA Incorporações SPE Ltda.	100,00%	0,00%
<b>Consolidado - Participação indireta</b>		
MG1 Empreendimento SPE Ltda.	0,00%	15,00%
A. Yoshii Urbanismo Ltda.	0,00%	99,85%

A A. Yoshii Empreendimentos Ltda. é sócia administradora e possui participação de 15% na empresa MG1 Empreendimento SPE Ltda. e 99,85% na A. Yoshii Urbanismo Ltda. Em 2024 foi zerada a participação societária na A. Yoshii Empreendimentos Ltda. com a venda de suas cotas. Sendo assim, a empresa se ausentou da participação nas demonstrações financeiras.

Em 2021, foi constituída a empresa SP01 Participações Ltda. A A. Yoshii Engenharia Ltda. possui participação societária de 100% do capital total da SP01 Participações Ltda., obtendo o controle das operações a partir de 2021. Sendo assim, a empresa passou a consolidar essa participação nas demonstrações financeiras.

### 2.4. Moeda funcional

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em milhares de reais (R\$), que é a moeda funcional da controladora e suas investidas.

As demonstrações financeiras de cada controlada incluída na consolidação da Empresa e aquelas utilizadas como base para avaliação dos investimentos pelo método de equivalência patrimonial são preparadas usando-se a moeda funcional de cada entidade. A moeda funcional de uma entidade é a moeda do ambiente econômico primário em que ela opera.

Ao definir a moeda funcional de cada uma de suas controladas, a administração considerou qual a moeda que influencia significativamente o preço de venda de seus produtos e serviços, e a moeda na qual a maior parte do custo dos seus insumos de produção é pago ou incorrido.

## **2.5. Utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas**

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Empresa requer que a administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras.

As principais premissas relativas às fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data das demonstrações financeiras, envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidos a seguir:

### **a) Custos orçados dos empreendimentos**

São regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados de acordo com o método contábil mencionado na Nota Explicativa nº 3.16.

### **b) Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis**

A Empresa e suas controladas estão sujeitas, no curso normal de seus negócios, a fiscalizações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que seja movido contra a Empresa e suas controladas, podem ser adversamente afetados, independente do respectivo resultado. Com base na sua melhor avaliação e estimativa, suportada por seus consultores jurídicos, a Empresa avalia a necessidade de reconhecimento de provisão.

### **c) Valor justo de instrumentos financeiros**

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados, como por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

### **d) Provisão para perda esperada de crédito e distratos**

A administração realiza análises periódicas, a fim de identificar se existem evidências objetivas que indiquem que os benefícios econômicos associados à receita apropriada poderão não fluir para a entidade. Exemplos: **(a)** atrasos no pagamento das parcelas; e **(b)** condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros. Caso existam tais evidências, as respectivas provisões são registradas, sendo que o modelo adotado pela Empresa para perda esperada é a abordagem simplificada.

Na provisão para perdas esperadas de crédito, conforme o CPC 48, são considerados o percentual de 100% de reconhecimento das parcelas vencidas há mais de 120 dias.

Na provisão para distratos, conforme o CPC 47, são considerados o percentual de 100% de reconhecimento dos contratos que tenham parcelas vencidas há mais de 180 dias.

### **e) Provisão para redução ao valor recuperável**

A Empresa avalia eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda do valor recuperável dos ativos com vida útil definida. Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas podem levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em exercícios futuros. Os principais grupos de contas sujeitas à avaliação de recuperabilidade são: imóveis a comercializar, investimentos e imobilizado.

#### **f) Avaliação do valor realizável líquido dos imóveis a comercializar**

A Empresa e suas controladas avaliam se o custo dos imóveis a comercializar pode não ser recuperável se esses estoques estiverem danificados, se se tornarem total ou parcialmente obsoletos ou se os seus preços de venda tiverem diminuído. O custo dos imóveis a comercializar pode também não ser recuperável se os custos estimados de acabamento ou os custos estimados a serem incorridos para realizar a venda tiverem aumentado. A prática de reduzir o valor de custo dos imóveis a comercializar para o valor realizável líquido é consistente com o ponto de vista de que os ativos não devem ser escriturados por quantias superiores àquelas que se espera que sejam realizadas com a sua venda.

#### **g) Provisões para garantia**

A Empresa presta garantias para cobrir gastos com reparos em imóveis relativos a problemas técnicos de construção que possam surgir nos empreendimentos imobiliários vendidos, limitadas ao período contratual em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento. Componentes contratados de terceiros, que possuem garantia própria, não compõem a provisão de garantia da Empresa. A provisão para garantia sobre os imóveis vendidos é constituída à medida que os custos de unidades vendidas incorrem, sendo calculada considerando a melhor estimativa para fazer frente a desembolsos futuros dessa natureza, levando em consideração a base histórica de gastos incorridos.

#### **h) Impostos**

A Empresa e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias e ambientais. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Empresa e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco, o resultado dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

#### **i) Mensuração do valor justo de propriedades para investimento**

Uma empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avalia a carteira de propriedade para investimento da Empresa anualmente. Os valores justos são baseados nos valores de mercado, e o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser trocada na data da avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado, conforme as definições estabelecidas no NBC TG 46 para avaliações de nível 3.

Para a mensuração do valor justo das propriedades, a empresa de avaliação considerou a metodologia a seguir:

- **Comparativos diretos de dados de mercado**

Por este método, o valor de mercado aplicável a um imóvel é definido com base em evidências de mercado comparáveis, ou seja, imóveis semelhantes em oferta ou transacionados recentemente. Estas evidências de mercado foram homogeneizadas através de ponderação de fatores, de forma a subsidiar a definição de uma faixa de valor. Na falta de elementos comparáveis, adotaram-se também os demais métodos para a definição do valor.

- **Involutivo**

Por este método, permite analisar qual valor seria pago por determinado imóvel em função de seu potencial de aproveitamento para desenvolvimento, baseadas nos parâmetros e restrições das legislações de planejamento urbano e nas características físicas do imóvel.

### **3. Principais práticas contábeis**

#### **3.1. Caixa e equivalentes de caixa**

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa. Incluem caixa, depósitos bancários à vista e aplicações financeiras realizáveis em até 90 dias da data original do título ou considerados de liquidez imediata ou conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor, os quais são registrados pelos valores de custo, acrescidos dos rendimentos auferidos até as datas dos balanços, que não excedem o seu valor de mercado ou de realização.

#### **3.2. Instrumentos financeiros**

##### **a) Categorias**

A categoria depende da finalidade para a qual os ativos e passivos financeiros foram adquiridos ou contratados e é determinada no reconhecimento inicial dos instrumentos financeiros.

Os ativos financeiros mantidos pela Empresa são classificados sob as seguintes categorias:

##### **Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado**

São ativos financeiros mantidos para negociação, quando são adquiridos para esse fim, principalmente no curto prazo e são mensurados ao valor justo na data das demonstrações financeiras, sendo as variações reconhecidas no resultado. Os instrumentos financeiros derivativos também são classificados nessa categoria. Os ativos dessa categoria são classificados no ativo circulante.

A Empresa inclui nessa categoria unicamente os instrumentos financeiros derivativos. Os saldos dos instrumentos derivativos não liquidados, são mensurados ao valor justo na data das demonstrações financeiras e classificados no ativo ou no passivo circulante, sendo as variações no valor justo registradas, respectivamente, nas rubricas “Receitas financeiras” ou “Despesas financeiras”.

##### **Ativos financeiros mantidos até o vencimento**

Compreendem investimentos em determinados ativos financeiros classificados no momento inicial da contratação, para serem levados até a data de vencimento, os quais são mensurados ao custo amortizado pelo método de taxa de juros efetiva, menos perdas por redução do valor recuperável.

Quando aplicável, são incluídos nessa classificação os ativos financeiros não derivativos, que são designados como disponíveis para venda ou não são classificados como: empréstimos e recebíveis; investimentos mantidos até o vencimento; ou ativos financeiros a valor justo por meio do resultado. Estes ativos financeiros incluem quotas de fundos de investimento e títulos de dívida do governo. Nesta categoria são registrados os instrumentos que são mantidos por um período indefinido e que podem ser alienados para atender às necessidades de liquidez ou as mudanças nas condições de mercado.

##### **Custo Amortizado**

São incluídos nessa classificação os ativos financeiros não derivativos com recebimentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo. São registrados no ativo circulante, exceto, nos casos aplicáveis, aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data do balanço, os quais são classificados como ativo não circulante. Após a mensuração inicial, esses ativos financeiros são contabilizados ao custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos (taxa de juros efetiva), menos perda por redução ao valor recuperável. O custo amortizado é calculado levando em consideração qualquer desconto ou “prêmio” na aquisição e taxas ou custos incorridos. Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, compreendem contas a receber de clientes, partes relacionadas e mútuos ativos.

Os passivos financeiros mantidos pela Empresa são classificados sob as seguintes categorias:

##### **Passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado**

São classificados ao valor justo por meio do resultado quando são mantidos para negociação ou designados ao valor justo por meio do resultado.

### **Outros passivos financeiros**

São mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, compreendem empréstimos e financiamentos (Nota Explicativa nº 15) e saldos a pagar a fornecedores nacionais e estrangeiros, mútuos e partes relacionadas passivas e obrigações por compra de imóveis.

#### **b) Mensuração**

As compras e vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas na data da negociação, ou seja, na data em que a Empresa se compromete a comprar ou vender o ativo. Os empréstimos, recebíveis e ativos financeiros mantidos até o vencimento são mensurados ao custo amortizado.

Os ativos financeiros a valor justo por meio do resultado são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo e os custos de transação são registrados na demonstração de resultado. Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são registrados na demonstração de resultado nas rubricas “Receitas financeiras” ou “Despesas financeiras”, respectivamente, no período em que ocorrem. Para os ativos financeiros classificados como “Disponíveis para venda”, quando aplicável, essas variações são registradas na rubrica “Outros resultados abrangentes”, no resultado abrangente e no patrimônio líquido, até o momento da liquidação do ativo financeiro, quando, por fim, são reclassificadas para o resultado do exercício.

#### **c) Compensação de instrumentos financeiros**

Ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial quando há um direito legalmente aplicável de compensar os valores reconhecidos e há a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

#### **d) Desreconhecimento (baixa) de instrumentos financeiros**

Um ativo financeiro (ou, quando for o caso, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é baixado quando os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expiraram e/ou quando transferir os seus direitos ou riscos de receber os fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos.

#### **e) Método de juros efetivos**

É utilizado para calcular o custo amortizado de um instrumento da dívida e alocar sua receita de juros ao longo do período correspondente. A taxa de juros efetiva desconta exatamente os recebimentos de caixa futuros estimados (incluindo todos os honorários e pontos pagos ou recebidos que sejam parte integrante da taxa de juros efetiva, os custos da transação e outros prêmios ou deduções) durante a vida estimada do instrumento da dívida ou, quando apropriado, durante um período menor, para o valor contábil líquido na data do reconhecimento inicial.

A receita é reconhecida com base nos juros efetivos para os instrumentos de dívida não caracterizados como ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

### **3.3. Contas a receber**

As contas a receber de vendas de unidades imobiliárias são registradas de acordo com os valores contratuais, acrescidos de atualização monetária e juros incorridos, quando aplicável, em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste, líquidos de potenciais distratos, perdas esperadas de crédito e de ajuste a valor presente, levando-se em consideração os procedimentos descritos na Nota Explicativa nº 3.16.

A provisão para risco de crédito segue o modelo de perda esperada e foi estabelecida mediante as políticas internas da Empresa na qual considera perdas históricas que poderiam ocorrer na cobrança desses créditos, as condições atuais e as premissas sobre as condições econômicas futuras ao longo da vida esperada dos recebíveis.

As contas a receber pela prestação de serviço de engenharia e construção civil decorrentes dos contratos por empreitada global, por administração e contratos mistos são apresentadas como parte de contas a receber para todos os contratos nos quais os custos incorridos acrescidos dos lucros reconhecidos excedam os valores faturados.

### **3.4. Estoques e imóveis a comercializar**

Os estoques de materiais e almoxarifado central são registrados ao custo médio de aquisição ou produção, que não supera o valor líquido de realização. O custo desses estoques é reconhecido no resultado quando ocorre a aplicação do material, uso ou perecimento.

Os imóveis prontos a comercializar são demonstrados ao custo de formação, que não excede ao seu valor líquido de realização.

O custo de formação inclui gastos incorridos na aquisição do terreno (que inclui operação de permuta física avaliado ao valor justo), gastos necessários para aprovação do empreendimento, gastos com incorporação, gastos de construção incluindo fundação, estrutura, acabamento e respectivos custos de materiais de construção, custos de mão-de-obra própria e terceirizada e custos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos e incorrido durante o período de construção até a finalização da obra.

As permutas de terrenos, com a entrega de apartamentos a construir (“permuta física”), o valor do terreno adquirido é mensurado com base no valor justo (“VGV”) das unidades imobiliárias a serem entregues e é registrado como imóveis a comercializar de terrenos, em contrapartida de adiantamento de clientes no passivo, apenas por ocasião da lavratura da escritura do imóvel quando os riscos e benefícios são transferidos e sem a reavaliação dos valores subsequentemente. Para estas transações são adotados os mesmos critérios de apropriação aplicados para o resultado de incorporação imobiliária em seu todo.

A classificação dos terrenos entre o circulante e o não circulante é realizada com base na expectativa do lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada a cada fechamento de exercício.

### **3.5. Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes**

Os ativos são reconhecidos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas quando os recursos advêm de eventos passados, e que a entidade tenha controle e certeza de que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Empresa e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Os passivos são reconhecidos quando a Empresa 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 variações monetárias.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

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

### **3.6. Arrendamentos**

Na forma prescrita pelo CPC 06 (R2) – Arrendamentos, a Empresa reconhece os direitos de uso de ativos arrendados, sob contrato de prazo superior a um ano, que lhe conceda o controle operacional do ativo. O valor atribuído ao ativo de arrendamento é determinado com base no valor presente do fluxo de caixa do aluguel, durante o prazo não cancelável do contrato, calculado com utilização de taxa de desconto equivalente à taxa de juros incremental da Empresa para empréstimos de prazos e riscos semelhantes àqueles aos quais os ativos subjacentes estão relacionados (substancialmente imóveis). A Empresa opta por classificar o direito de uso dentro do intangível nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas (Nota Explicativa nº 13).

O ativo de direito de uso é amortizado de forma linear no prazo do contrato. Ao longo da vida dos contratos, o passivo de arrendamento é acrescido pela alocação dos juros imputados, e deduzido pelos pagamentos de aluguel.

Os desembolsos relacionados aos contratos de arrendamento (“parcelas mensais”) englobam tanto a amortização de principal quanto os pagamentos de juros, sendo classificados como atividade de financiamento na demonstração de fluxo de caixa. Os juros são considerados como fluxo de caixa operacional.

## 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 mencionado de outra forma)

### Período dos contratos vigentes

Período dos contratos vigentes	Controladora
Contrato	Período
Locação de imóvel - Showroom Campinas	2020 a 2028
Locação de imóvel - Showroom Curitiba	2022 a 2024

Contrato	Consolidado
Contrato	Período
Locação de imóvel - Showroom Campinas	2020 a 2028
Locação de imóvel - Showroom Curitiba	2022 a 2024
Locação de imóvel - Showroom Maringá	2022 a 2024
Locação de imóvel - Showroom Yticon Maringá	2024 a 2025
Locação de imóvel - Showroom Yticon Londrina	2022 a 2025
Locação de imóvel - Showroom Yticon Campinas	2022 a 2025

### 3.7. Imobilizado

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

Quando partes de um item do imobilizado têm diferentes vidas úteis, elas são registradas como itens individuais de imobilizado, considerando os componentes principais. Ganhos e perdas na alienação de um item do imobilizado (apurados pela diferença entre os recursos advindos da alienação e o valor contábil do imobilizado), são reconhecidos em outras receitas e outras despesas operacionais no resultado.

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

Itens do ativo imobilizado são depreciados pelo método linear no resultado do exercício baseado na vida útil econômica estimada de cada componente. Itens do ativo imobilizado são depreciados a partir da data em que são instalados e estão disponíveis para uso, ou em caso de ativos construídos internamente, do dia em que a construção é finalizada e o ativo está disponível para utilização.

Vida útil estimada para o exercício corrente:

Rubrica	Taxa de depreciação em % anual
Terrenos	0%
Apartamentos decorados <b>(a)</b>	4% a 10%
Imóveis de uso e benfeitorias	4%
Máquinas e equipamentos	10%
Veículos	20%
Computadores e periféricos	20%
Móveis, utensílios e instalações	10%
Ferramentas	10%
Obras de arte	0%
Expositores de publicidade	10%
Imobilizado em andamento	0%

**(a)** O grupo de apartamentos decorados do ativo imobilizado abrange, itens decorativos (móveis e utensílios) e parte civil do decorado (benfeitoria), sendo depreciado a uma taxa anual de 10% a.a. e 4% a.a., respectivamente.

Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados e ajustados, se apropriado, ao final de cada exercício.

### **3.8. Propriedades para investimento**

Propriedade para investimento é a propriedade mantida para auferir receita de aluguel ou para valorização de capital ou para ambos, mas não para venda no curso normal dos negócios, utilização na produção ou fornecimento de produtos ou serviços ou para propósitos administrativos. As propriedades para investimento são inicialmente mensuradas pelo custo de aquisição ou formação e subsequentemente ao valor justo, sendo que quaisquer alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

O custo de formação da propriedade para investimento inclui os custos de materiais, mão de obra direta e quaisquer custos diretamente atribuídos para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito e os custos financeiros diretamente relacionados a propriedade para investimento e incorrido durante o período de construção até a finalização da obra.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício.

### **3.9. Intangível**

As licenças de programas de computador (softwares) e de sistemas de gestão empresarial adquiridas são capitalizadas e amortizadas e os gastos associados à manutenção são reconhecidos como despesas quando incorridos.

Os gastos com aquisição e implementação de sistemas de gestão empresarial são capitalizados como ativo intangível quando há evidências de geração de benefícios econômicos futuros, considerando sua viabilidade econômica e tecnológica. Os gastos com desenvolvimento de software reconhecidos como ativos são amortizados pelo método linear ao longo de sua vida útil estimada. As despesas relacionadas à manutenção de software são reconhecidas no resultado do exercício quando incorridas.

As marcas e patentes adquiridas separadamente são demonstradas pelo custo histórico. As marcas e patentes adquiridas em uma combinação de negócios são reconhecidas pelo valor justo na data da aquisição. A amortização é calculada pelo método linear.

### **3.10. Avaliação do valor recuperável dos ativos**

O valor contábil líquido dos ativos é avaliado anualmente para identificar evidências de perdas não recuperáveis, ou sempre que eventos ou alterações significativas nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Quando aplicável, se houver perda decorrente das situações em que o valor contábil do ativo ultrapasse seu valor recuperável.

Para fins de avaliação do valor recuperável, os ativos são agrupados nos menores níveis para os quais existam fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidade Geradora de Caixa (UGC)).

O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa é definido como sendo o maior entre o valor em uso e o valor líquido de venda. Na estimativa do valor em uso do ativo, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados ao seu valor presente, utilizando uma taxa de desconto antes dos impostos que reflita o custo médio ponderado de capital para a indústria em que opera a unidade geradora de caixa. O valor líquido de venda é determinado, sempre que possível, com base em contrato de venda firme em uma transação em bases comutativas, entre partes conhecedoras e interessadas, ajustado por despesas atribuíveis à venda do ativo, ou, quando não há contrato de venda firme, com base no preço de mercado de um mercado ativo, ou no preço da transação mais recente com ativos semelhantes.

### **3.11. Fornecedores e outras contas a pagar**

As contas a pagar aos fornecedores e as outras contas a pagar são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante.

Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura correspondente.

### **3.12. Empréstimos e financiamentos**

Os empréstimos e financiamentos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor de liquidação é reconhecida na demonstração de resultado durante o período da vigência dos empréstimos, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

Os empréstimos e financiamentos são classificados como passivo circulante, a menos que a Empresa tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

### **3.13. Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas**

Reconhecidas quando a Empresa e suas controladas têm uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados, sendo provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e o valor possa ser estimado com segurança. As provisões são quantificadas ao valor presente do desembolso esperado para liquidar a obrigação, sendo utilizada a taxa adequada de desconto de acordo com os riscos relacionados ao passivo.

São atualizadas até as datas dos balanços pelo montante estimado das perdas prováveis, observadas suas naturezas e apoiadas na opinião dos assessores legais da Empresa.

### **3.14. Imposto de renda e contribuição social e Regime Especial de Tributação (RET), corrente e diferido**

O imposto de renda e a contribuição social do exercício são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescidas do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$ 240 para imposto de renda e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido, considerando os ajustes autorizados ou exigidos pela legislação respectiva. As apurações da base consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro real.

O imposto corrente e o imposto diferido não são reconhecidos no resultado a menos que estejam relacionados a combinação de negócios, ou itens diretamente reconhecidos no patrimônio líquido ou em outros resultados abrangentes.

O imposto corrente é o imposto a pagar ou a receber esperado sobre o lucro ou prejuízo tributável do exercício, as taxas de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data de apresentação das demonstrações financeiras e qualquer ajuste aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores.

O imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação. O imposto diferido é mensurado pelas alíquotas aplicadas às diferenças temporárias quando elas revertem, baseando-se nas leis que foram decretadas ou substantivamente decretadas até a data de apresentação das demonstrações financeiras.

Os ativos e passivos fiscais diferidos são compensados caso haja um direito legal de compensar passivos e ativos fiscais correntes e eles se relacionam a impostos de renda lançados pela mesma autoridade tributária sobre a mesma entidade sujeita à tributação.

Um ativo de imposto de renda e contribuição social diferido é reconhecido por perdas fiscais, créditos fiscais e diferenças temporárias dedutíveis não utilizados quando é provável que lucros futuros sujeitos à tributação estarão disponíveis e contra os quais serão utilizados.

Ativos de imposto de renda e contribuição social diferido são revisados a cada data de relatório e serão reduzidos na medida em que sua realização não seja mais provável.

A Empresa mantém, por força da Lei 4.591/64 e alterações subsequentes, empreendimentos sob o regime de patrimônio de afetação, enquadrados no Regime Especial de Tributação (RET), criado pela Lei 10.931/2004. Pela apuração do RET, os tributos devidos à título de IRPJ, CSLL, PIS e Cofins são calculados mediante aplicação de alíquota única de 4% sobre o total das receitas recebidas (regime de caixa). Entretanto, tendo em vista que a escrituração contábil atende ao regime de competência de exercícios, conforme Estrutura Conceitual, surge a figura do tributo RET diferido, podendo ser ativo ou passivo. O cálculo do RET diferido provém da diferença entre os tributos reconhecidos conforme a receita recebida (regime de caixa) e reconhecidos conforme a realização das receitas (regime de competência).

### **3.15. Benefícios a funcionários**

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 Empresa 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.

### **3.16. Reconhecimento da receita**

#### **a) Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis**

##### **i) Vendas de unidades concluídas**

Nas vendas de unidades concluídas, a receita é reconhecida quando a venda é efetivada (transferência de riscos e benefícios), independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, e as receitas são mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber.

##### **ii) Vendas de unidades não concluídas**

A Empresa e suas controladas adotaram a NBC TG 47 (IFRS 15) – “Receitas de Contratos com Clientes”, a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas Empresas abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. Não houve efeitos relevantes com a adoção da NBC TG 47 e referido ofício circular para a Empresa.

De acordo com a NBC TG 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”.

Ainda de acordo com essa norma, a receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: **(i)** identificação do contrato; **(ii)** identificação das obrigações de desempenho; **(iii)** determinação do preço da transação; **(iv)** alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; e **(v)** reconhecimento da receita.

A Empresa contabiliza os efeitos dos contratos somente quando: **a)** as partes aprovam o contrato; **b)** puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos estabelecidos; **c)** o contrato possuir substância comercial; e **d)** for provável o recebimento da contraprestação que a Empresa tem direito.

O modelo de negócios da Empresa é predominantemente baseado em contratos de compra e venda de imóveis classificados como:

- Pagamentos direto à incorporadora;
- Financiamento bancário;
- Recursos provenientes do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS); e
- Eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo.

Os valores pagos diretamente à incorporadora representam aproximadamente uma média de 5% a 35% do valor do imóvel, variando de acordo com o padrão do empreendimento, sendo o restante do valor proveniente de financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios.

Em seguida, o cliente firma contrato de financiamento bancário (“contrato particular, com caráter de escritura pública”) com instituição financeira, contemplando os valores do financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo. A liberação destes recursos fica condicionada ao andamento das obras, de acordo com o percentual atestado no Relatório de Acompanhamento Físico da Obra, conforme o cronograma físico-financeiro aprovado pela instituição financeira. Este acompanhamento, para fins de liberação das parcelas, é efetuado pela área de engenharia da instituição financeira. No momento da assinatura do contrato de financiamento bancário, a titularidade do imóvel é transferida para o cliente, sendo fiduciariamente alienado à respectiva instituição financeira.

A Empresa também atua em contratos de compra e venda de imóveis classificados como Tipo 3 e 4, cujo saldo devedor da unidade imobiliária é financiado por um banco privado ou pela própria incorporadora, após concluído o projeto de construção que dura em média de 03 a 04 anos.

Com isso, nas vendas de unidades não concluídas, são adotados os seguintes procedimentos para reconhecimento do resultado:

- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de “POC”, “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas;
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque na rubrica “Imóveis a comercializar”;
- As receitas de vendas apuradas, conforme o item anterior, mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos;
- Os juros e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios “*pro rata temporis*”;
- Os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, correspondentes às contas a pagar por aquisição de terrenos e às operações de financiamento imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido na rubrica de imóveis a comercializar e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento imobiliário a que foram apropriados;
- Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita;
- As despesas comerciais inerentes à atividade de comercialização são qualificadas como incorridas à medida que ocorre a veiculação e aplicação ou conforme o regime de competência;
- A provisão para garantia é constituída em contrapartida do resultado (custo), à 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;
- Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas e custos ou a extensão do prazo para a conclusão dos empreendimentos imobiliários, as estimativas iniciais são revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado no exercício que a administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram as revisões;
- Nos distratos de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis, a receita e o custo reconhecido no resultado são revertidos, conforme os critérios de apuração mencionados anteriormente. A reversão do custo aumenta os estoques de imóveis a comercializar. A Empresa também reconhece, por efeito do distrato, o passivo de devolução de adiantamentos de cliente e os efeitos de ganho ou perda são reconhecidos imediatamente ao resultado. A Empresa efetua a provisão para distratos, quando em sua análise é identificada incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a entidade. Estes ajustamentos vinculam-se ao fato de que o reconhecimento de receita está condicionado ao grau de confiabilidade quanto à entrada, para a entidade, dos fluxos de caixa gerados a partir da receita reconhecida; e
- As despesas com comissões de vendas são ativadas como despesa antecipada e registradas como despesa comercial no resultado, observando-se os mesmos critérios de apropriação da receita de incorporação imobiliária. As comissões são reconhecidas imediatamente como despesa, no caso de cancelamento de vendas ou quando for provável que não haverá pagamento dos valores contratados.

## **b) Apuração de resultado de contratos de construção e engenharia**

### **i) Receita de serviços de empreita**

Quando os resultados de um contrato de prestação de serviço de construção, são estimados com confiabilidade, as receitas e os custos são reconhecidos com base no estágio de conclusão do contrato no final do período, mensurados com base na proporção dos custos incorridos em relação aos custos totais estimados do contrato, exceto quando há evidências de que outro método represente melhor a fase de execução do serviço. As variações nos custos estão incluídas até o ponto em que esses custos possam ser mensurados com confiabilidade e possam ser recuperáveis.

Quando o resultado de um contrato de prestação de serviços de construção não pode ser estimado com confiabilidade, sua receita é reconhecida até o montante dos custos incorridos cuja recuperação seja provável.

Os custos de cada contrato são reconhecidos no período em que são incorridos. Quando for provável que os custos totais excederão a receita total de um contrato, a perda estimada é reconhecida imediatamente como despesa.

### **ii) Contratos por administração**

Para os contratos nos quais a Empresa é reembolsada pelos custos projetados e aprovados pelas partes – ou de outra forma definidos – acrescido de percentual (taxa de administração) sobre tais custos ou por remuneração fixa predeterminada, a receita é reconhecida com base nos custos incorridos até a data das demonstrações financeiras. Com a adoção do NBC TG 47, a Empresa atua como principal em vez de agente na transação de contrato por administração, assim a receita reconhecida é o valor líquido da transação recebida pela Empresa (taxa de administração) ou remuneração fixa predeterminada e a contraprestação não monetária relativa ao custo de obra (materiais e serviços subcontratados) faturados e pagos diretamente pelo cliente.

### **iii) Contratos mistos**

Determinados contratos preveem que o cliente irá fornecer certos materiais a serem aplicados na obra, através da contratação direta de fornecedores. Nesses casos, para apuração do percentual do custo incorrido de obra, em relação ao seu custo total orçado, os custos desses materiais adquiridos diretamente pelo cliente não são considerados como custo incorrido e não estão incluídos no custo total orçado, para fins de determinação do POC, o qual é utilizado para fins de apuração da receita que efetivamente será apropriada e recebida pela Empresa.

### **iv) Contraprestação não monetária**

Nos contratos firmados com os clientes para a execução serviços de engenharia e construção civil, há a entrega do bem contratado, ou seja, uma única obrigação de desempenho, para esses contratos, o efeito do CPC 47 é atribuído principalmente ao seguinte:

- Contraprestação não monetária relativo ao custo de obra (materiais e serviços subcontratados) faturados e pagos diretamente pelo cliente, praticados nos Contratos por administração e Contratos Mistos.

Em relação aos contratos por administração e contratos mistos, a administração considerou que os seguintes fatores indicam que a Empresa atua como um principal:

- A Empresa é responsável legal pelo ativo pronto construído que envolve a qualidade em relação à norma técnica, infraestrutura e segurança. Dessa forma, mesmo quando o material ou serviço são fornecidos por um terceiro diretamente para o cliente, a responsabilidade pela qualidade do material e serviço é da Empresa;
- A indicação dos fornecedores de serviços e do material é da Empresa, o que está estabelecido em contrato;
- O cliente na maior parte dos casos, não tem autonomia para escolher o fornecedor de serviço e material.
- A apresentação está na rubrica de receita líquida, classificados como receita e custo de contraprestação não monetária.

### **c) Receita de aluguel**

A receita de aluguel de propriedade para investimento é reconhecida no resultado pelo método linear durante o prazo do arrendamento. Incentivos de arrendamento concedidos são reconhecidos como parte integral da receita total de aluguéis, pelo período do arrendamento.

### **3.17. Gestão de risco financeiro**

#### **a) Considerações gerais e políticas**

A administração dos riscos e a gestão dos instrumentos financeiros são realizadas por meio de políticas, definição de estratégias e implementação de sistemas de controle, definidos e aprovados pela administração da Empresa.

#### **b) Fatores de risco financeiro**

As atividades da Empresa a expõe a diversos riscos financeiros: risco de mercado (incluindo risco de moeda, risco de taxa de juros de valor justo, risco de taxa de juros de fluxo de caixa), risco de preço, risco de crédito e risco de liquidez. O programa de gestão de risco da Empresa se concentra na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Empresa.

##### **i) Risco de mercado**

A Empresa está exposta a riscos de mercado decorrentes das atividades de seus negócios. Esses riscos de mercado envolvem principalmente a possibilidade de flutuações na taxa de câmbio e mudanças nas taxas de juros.

- **Risco cambial**

O risco associado decorre da possibilidade de a Empresa vir a incorrer em perdas por causa de flutuações nas taxas de câmbio, que reduzam valores nominais faturados ou aumentem valores captados no mercado.

- **Risco de taxa de juros**

O risco de taxa de juros da Empresa decorre de empréstimos de longo prazo. Os empréstimos emitidos às taxas variáveis expõem a Empresa ao risco de taxa de juros de fluxo de caixa. Os empréstimos emitidos às taxas fixas expõem a Empresa ao risco de valor justo associado à taxa de juros.

Considerando que parte substancial dos empréstimos da Empresa estão atrelados às taxas prefixadas, a administração entende que o risco de mudanças significativas no resultado e nos fluxos de caixa é baixo.

##### **ii) Risco de crédito**

O risco de crédito decorre de caixa e equivalentes de caixa, depósitos em bancos e instituições financeiras, bem como de exposições de crédito a clientes.

Para bancos e instituições financeiras, são aceitos somente títulos de entidades consideradas de primeira linha.

A área de análise de crédito avalia a qualidade do crédito do cliente, levando em consideração sua posição financeira, experiência passada e outros fatores.

Os limites de riscos individuais são determinados com base em classificações internas ou externas de acordo com os limites definidos pela administração. A utilização de limites de crédito é monitorada regularmente.

##### **iii) Risco de liquidez**

A previsão de fluxo de caixa é realizada pela administração da Empresa.

A administração monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez da Empresa para assegurar que ela tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais.

Essa previsão leva em consideração os planos de financiamento da dívida da Empresa, cumprimento de cláusulas, cumprimento das metas internas do quociente do balanço patrimonial e, se aplicável, exigências regulatórias externas ou legais, por exemplo, restrições de moeda.

O excesso de caixa mantido pela Empresa, além do saldo exigido para administração do capital circulante, é investido em contas correntes com incidência de juros, depósitos a prazo e depósitos de curto prazo, escolhendo instrumentos com vencimentos apropriados ou liquidez suficiente para fornecer margem suficiente conforme determinado pelas previsões acima mencionadas.

### **c) Gestão de capital**

Os objetivos da Empresa ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade da Empresa para oferecer retorno aos quotistas e benefícios às outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo. Para manter ou ajustar a estrutura do capital, a Empresa pode rever a política de pagamento de dividendos, devolver capital aos quotistas ou, ainda, vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento.

### **d) Estimativa do valor justo**

Os instrumentos financeiros são mensurados ao valor justo nas datas dos balanços, conforme determinado pelo CPC 40 (R1) - Instrumentos Financeiros: Evidenciação e de acordo com a seguinte hierarquia:

- **Nível 1:** avaliação com base em preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos nas datas dos balanços. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa de Mercadorias e Valores, um corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação ou agência reguladora e aqueles preços representam transações de mercado reais, as quais ocorrem regularmente em bases puramente comerciais;
- **Nível 2:** utilizado para instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos (por exemplo, derivativos de balcão), cuja avaliação é baseada em técnicas que, além dos preços cotados incluídos no Nível 1, utilizam outras informações adotadas pelo mercado para o ativo ou passivo direta (ou seja, como preços) ou indiretamente (ou seja, derivados dos preços); e
- **Nível 3:** avaliação determinada em virtude de informações, para os ativos ou passivos, que não são baseadas nos dados adotados pelo mercado (ou seja, informações não observáveis).

### **Valores justos de instrumentos financeiros avaliados ao custo amortizado**

#### **• Aplicações financeiras**

Os valores contábeis das aplicações financeiras aproximam-se dos seus valores justos em virtude de as operações serem efetuadas a juros pós-fixados e apresentarem possibilidade de resgate imediato.

#### **• Empréstimos e financiamentos**

Os valores contábeis dos empréstimos e financiamentos aproximam-se dos seus valores justos, pois estão atrelados a uma taxa de juros pós-fixada, no caso, a variação do CDI.

Os valores justos dos empréstimos e financiamentos contratados com juros prefixados correspondem a valores próximos aos saldos contábeis divulgados na Nota Explicativa nº 15.

#### **• Contas a receber e fornecedores**

Estima-se que os valores contábeis das contas a receber de clientes e das contas a pagar aos fornecedores estejam próximos de seus valores justos de mercado, em virtude da aplicação do ajuste a valor presente e provisão de perdas esperadas de crédito e do curto prazo das operações realizadas, respectivamente.

### **3.18. Informação por segmento**

A Empresa e suas controladas são voltadas basicamente para os segmentos operacionais de incorporação imobiliária de alto padrão, médio padrão e econômico, obras corporativas e participação em empresas. Todos os relatórios internos fornecidos para os principais tomadores de decisões operacionais, representados pela administração da Empresa, são separados da seguinte forma:

- A. Yoshii Incorporações – alto padrão;
- Yticon Incorporações – médio padrão e econômico;
- Corporativo – empreita; e
- Outros – participação em empresas.

### 3.19. Sociedade em Contas de Participação (“SCP”)

Para viabilização dos projetos imobiliários, a Empresa firmou acordos com parceiros empreendedores em alguns negócios, os quais são denominados como sócios participantes, de acordo com o Art. 991 do Código Civil. As obrigações com os parceiros são constituídas pelos valores aportados por eles, somados aos resultados acumulados que lhes competem nos respectivos empreendimentos. As obrigações serão liquidadas na medida em que ocorrer a distribuição de lucros nos empreendimentos imobiliários. Nesses acordos a Empresa figura como o sócio ostensivo, sendo o responsável legalmente pelos riscos e obrigações do empreendimento imobiliário conforme previsto na Lei. Logo, todos os ativos e passivos relacionados a estes acordos são apresentados integralmente nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Empresa.

### 3.20. Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

A Empresa optou por elaborar as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA) individuais e consolidadas, nos termos do Pronunciamento Técnico NBC TG 09 (R1) – Demonstração do Valor Adicionado, as quais são apresentadas como parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicável às companhias abertas, sendo que para IFRS representam informação financeira adicional, requeridas como parte das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

A DVA tem o objetivo de demonstrar o valor da riqueza gerada pela Empresa e suas controladas, a sua distribuição entre os elementos que contribuíram para a geração dessa riqueza, tais como empregados, financiadores, acionistas, governo e outros, bem como a parcela da riqueza não distribuída.

### 3.21. Novas normas, alterações e interpretações já adotados no exercício

As seguintes novas normas/alterações foram emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), estão em vigor para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, e não trouxeram impactos às demonstrações financeiras da Empresa e suas controladas:

Normativo	Destques	Avaliação da Administração
IAS 7/CPC 03 - Demonstração dos fluxos de caixa e IFRS 7/CPC 40 - Instrumentos Financeiros: Evidenciação	As alterações estabelecem novos requisitos de divulgação das operações de financiamento com fornecedores, o chamado “risco sacado”.	Sem impactos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.
IAS 1/CPC 26 (R1) - Apresentação das demonstrações financeiras/IFRS Practice Statements 2	Novos requisitos para a classificação como circulante quando a entidade não tem o direito no final do período de reporte de diferir a liquidação do passivo durante pelo menos doze meses após o período de reporte. Também, conforme as emendas, apenas covenants cujo cumprimento seja obrigatório antes do final do período de reporte devem afetar a classificação do passivo entre circulante ou não circulante.	Sem impactos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.
IAS 21/CPC 02 (R2) - Efeitos das Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações financeiras	Agosto de 2023	As modificações implementadas preveem a aplicação de abordagem consistente ao avaliar se uma moeda pode ser convertida por outra moeda, além de novas orientações quanto à mensuração e divulgação em contextos nos quais a moeda não seja considerada conversível. A Empresa está avaliando eventuais impactos decorrentes destas emendas, cuja adoção é requerida para os exercícios iniciados em 1º de janeiro de 2025.

**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 mencionado de outra forma)

Normativo	Destaques	Avaliação da Administração
OCPC 10 - Créditos de Carbono (tCO <sub>2e</sub> ), Permissões de emissão (allowances) e Crédito de Descarbonização (CBIO)	Dezembro de 2024	A orientação tem como objetivo tratar dos requisitos básicos de reconhecimento, mensuração e evidenciação a serem observados pelas entidades na originação ou negociação de créditos de carbono, permissões de emissão e créditos de descarbonização. Além disso, trata de eventuais passivos associados, sejam eles decorrentes de obrigações legais ou não formalizadas. A Empresa está atualmente em fase de avaliação dos impactos decorrentes da adoção desta orientação.

A seguir, estão listadas as principais alterações em normas contábeis que, na avaliação da Administração, poderão eventualmente gerar impacto em divulgações de períodos subsequentes da Empresa:

Pronunciamento	Emissão	Destaques	Vigência
IFRS 18 - <i>Presentation and Disclosure in Financial Statements</i>	Abril de 2024	A norma busca endereçar demandas de investidores por informações mais relevantes e comparáveis divulgadas nas demonstrações financeiras das entidades. A IFRS 18 introduz alterações nas demonstrações de resultado com três novas categorias de receitas e despesas - operacional, investimentos e financiamentos - dois subtotais obrigatórios, e alterações no agrupamento de saldos. Além disso, traz a obrigatoriedade de divulgações em nota explicativa sobre medidas de desempenho definidas pela Administração, alterações na demonstração dos fluxos de caixa e novos requisitos de apresentação de despesas por natureza ou função. A Empresa está atualmente em fase de avaliação dos impactos decorrentes da adoção desta norma em suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.	Exercícios iniciados a partir de 1º de janeiro de 2027
IFRS16/CPC 06 (R2) - <i>Arrendamentos</i>	As alterações estabelecem requisitos de reconhecimento e mensuração em operações de <i>Sale and leaseback</i> .	Sem impactos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.	IFRS16/CPC 06 (R2) - <i>Arrendamentos</i>

Além destas, a Empresa não prevê que existam outras normas ou alterações de normas IFRS® ou interpretações IFRIC® que ainda não entraram em vigor e que poderiam ter impacto material sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas do Grupo. A Empresa também não adotou antecipadamente nenhuma norma.

#### 4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Bancos conta movimento	3.128	5.929	8.311	10.167
Aplicações financeiras	117.766	186.359	247.547	231.602
<b>Total</b>	<b>120.894</b>	<b>192.288</b>	<b>255.858</b>	<b>241.769</b>

#### Abertura do saldo das aplicações financeiras

Rating aplicações financeiras (a)	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
AAA	105.228	177.250	234.987	220.794
AA+	6.090	-	6.112	-
AA	-	9.109	-	10.808
A	6.448	-	6.448	-
<b>Total</b>	<b>117.766</b>	<b>186.359</b>	<b>247.547</b>	<b>231.602</b>

(a) Standard & Poors – National Long Term Rating.

A Empresa considera como equivalentes de caixa: os saldos de caixa, bancos e aplicações financeiras de liquidez imediata. As aplicações financeiras de curto prazo referem-se a investimentos em Certificado de Depósito Bancário (CDB) e fundos de investimentos taxados em renda fixa, no exercício de 2024 foram remunerados em média de 97,7% a 120% do CDI (97,7% a 120% do CDI em 2023).

As aplicações financeiras serão utilizadas pela administração no giro financeiro operacional.

#### 5. Contas a receber de clientes e outros recebíveis

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Contas a receber de obras corporativas	5.216	22.429	5.216	22.429
Contas a receber de obras por administração	150	150	150	165
Contas a receber de incorporação	574.018	461.773	1.383.230	994.961
Contas a receber de locação	-	-	-	809
Provisão para distratos	-	(13.109)	(3.374)	(17.428)
Perdas esperadas de crédito	-	(13)	(1.436)	(1.052)
Ajuste a valor presente	(38.100)	(31.303)	(81.645)	(69.191)
<b>Total</b>	<b>541.284</b>	<b>439.927</b>	<b>1.302.141</b>	<b>930.693</b>
Circulante	336.717	295.641	898.716	580.052
<b>Não circulante</b>	<b>204.567</b>	<b>144.286</b>	<b>403.425</b>	<b>350.641</b>

As contas a receber de incorporação estão atualizadas pela variação do Índice Nacional de Custo da Construção (INCC) até a entrega das chaves e, posteriormente, sofrerão atualização pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M), acrescido de juros de 1% ao mês, apropriados de forma *pro rata temporis*, a partir da conclusão da construção e entrega da unidade vendida. Dessa forma, as contas a receber dos empreendimentos em construção, deduzido do ajuste a valor presente, estão apresentadas ao valor justo.

O efeito do AVP no resultado controladora e consolidado foi de R\$ 6.797 (R\$ 7.333 no ano de 2023) e R\$ 12.453 (R\$ 27.789 no ano de 2023), respectivamente. As taxas de descontos utilizadas foram de 8% a.a. e 8,27% a.a. em 31 de dezembro de 2024 e 2023, respectivamente.

**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 mencionado de outra forma)

A composição das parcelas do ativo em 31 de dezembro de 2024 e 2023, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
<b>Ano</b>				
2024	-	261.850	-	554.292
2025	309.204	130.258	852.579	346.233
2026	189.716	30.079	403.393	44.528
2027	33.844	4.344	43.410	4.521
2028	6.451	1.124	6.788	1.391
A partir de 2029	-	-	202	-
<b>A vencer</b>	<b>539.215</b>	<b>427.655</b>	<b>1.306.372</b>	<b>950.965</b>
<b>Vencidos</b>				
Até 30 dias	5.116	14.395	20.558	20.473
De 31 a 60 dias	8.949	18.792	29.156	19.648
De 61 a 90 dias	24.353	8.231	25.496	8.663
De 91 a 120 dias	175	5.216	981	5.579
Acima de 120 dias	1.576	10.063	6.034	13.036
<b>Total</b>	<b>40.169</b>	<b>56.697</b>	<b>82.225</b>	<b>67.399</b>
<b>Total</b>	<b>579.384</b>	<b>484.352</b>	<b>1.388.597</b>	<b>1.018.364</b>
Provisão para distratos	-	(13.109)	(3.374)	(17.428)
Perdas esperadas de crédito	-	(13)	(1.436)	(1.052)
Ajuste a valor presente	(38.100)	(31.303)	(81.645)	(69.191)
<b>Total</b>	<b>541.284</b>	<b>439.927</b>	<b>1.302.142</b>	<b>930.693</b>

Adiante, consta a movimentação de 31 de dezembro de 2024 e 2023, das provisões para perdas esperadas de créditos e provisões para garantia da Empresa:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
<b>Perdas esperadas de crédito</b>				
<b>Saldo inicial em 01 de janeiro</b>	<b>(13)</b>	<b>(72)</b>	<b>(1.052)</b>	<b>(1.561)</b>
Adições	-	(19)	(2.082)	(1.261)
Recebimentos/reversões	13	78	1.698	1.770
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>(13)</b>	<b>(1.436)</b>	<b>(1.052)</b>

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
<b>Provisão para distrato</b>				
<b>Saldo inicial em 1º de janeiro</b>	<b>(13.109)</b>	<b>(5.536)</b>	<b>(17.428)</b>	<b>(8.703)</b>
Adições	(9.011)	(17.636)	(17.605)	(31.653)
Recebimentos/reversões	22.120	10.063	31.659	22.928
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>(13.109)</b>	<b>(3.374)</b>	<b>(17.428)</b>

**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 mencionado de outra forma)

**6. Imóveis a comercializar**

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Terrenos	125.385	137.867	325.410	336.619
Imóveis concluídos	50.495	24.568	61.029	36.879
Imóveis em construção	158.407	168.805	390.828	332.029
Adiantamento a fornecedores	33.258	11.014	52.993	22.744
Adiantamento para aquisição de terrenos	1.189	1.189	16.340	16.124
Encargos capitalizados no estoque <b>(a)</b>	5.501	3.045	10.377	4.916
Estoques de materiais	127	73	146	78
Provisão para distratos	-	8.594	2.709	11.876
<b>Total</b>	<b>374.362</b>	<b>355.155</b>	<b>859.832</b>	<b>761.265</b>
Circulante	268.611	242.207	584.073	472.100
<b>Não circulante</b>	<b>105.751</b>	<b>112.948</b>	<b>275.759</b>	<b>289.165</b>

**(a)** Os custos financeiros de financiamentos são capitalizados em “Imóveis a comercializar” das obras em andamento e realizados ao resultado na rubrica “custo dos imóveis vendidos” de acordo com as unidades vendidas.

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
<b>Saldo inicial em 1º de janeiro</b>	<b>3.045</b>	<b>2.146</b>	<b>4.916</b>	<b>4.356</b>
Juros incorridos - capitalizados	26.124	23.343	57.421	38.190
Juros incorridos - reconhecidos no custo dos imóveis vendidos	(23.668)	(22.444)	(51.960)	(37.630)
<b>Encargos capitalizados em estoque</b>	<b>5.501</b>	<b>3.045</b>	<b>10.377</b>	<b>4.916</b>

**Garantias**

Em 31 de dezembro de 2024, a Empresa possuía aproximadamente R\$ 161.860 (R\$ 171.146 em 2023) em estoques de imóveis em construção atrelados a financiamentos na modalidade de Plano Empresário na Controladora, no Consolidado R\$ 398.462 (R\$ 335.974 em 2023), conforme Nota Explicativa nº 15.

## 7. Tributos diferidos

### a) Composição dos saldos

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
<b>Ativo</b>				
IRPJ diferido	853	3.691	1.063	4.053
CSLL diferido	307	1.329	383	1.460
PIS e Cofins diferido	7	15	7	15
ISS diferido	9	19	9	19
<b>Total</b>	<b>1.176</b>	<b>5.054</b>	<b>1.462</b>	<b>5.547</b>
Circulante	15	1.576	15	1.784
<b>Não circulante</b>	<b>1.161</b>	<b>3.478</b>	<b>1.447</b>	<b>3.763</b>
<b>Passivo</b>				
Imposto sobre patrimônio de afetação diferido	(18.718)	(15.203)	(49.872)	(35.196)
IRPJ diferido	(21.976)	(23.264)	(23.568)	(32.979)
CSLL diferido	(7.913)	(8.377)	(8.496)	(11.882)
PIS e Cofins diferido	(709)	(2.250)	(709)	(2.250)
ISS diferido	(8)	(182)	(8)	(182)
<b>Total</b>	<b>(49.324)</b>	<b>(49.276)</b>	<b>(82.653)</b>	<b>(82.489)</b>
Circulante	(25.520)	(21.750)	(53.103)	(38.023)
<b>Não circulante</b>	<b>(23.804)</b>	<b>(27.526)</b>	<b>(29.550)</b>	<b>(44.466)</b>
Circulante (líquido)	(25.505)	(20.174)	(53.088)	(36.239)
<b>Não circulante (líquido)</b>	<b>(22.643)</b>	<b>(24.048)</b>	<b>(28.103)</b>	<b>(40.703)</b>
<b>Total impostos diferidos, líquido</b>	<b>(48.148)</b>	<b>(44.222)</b>	<b>(81.191)</b>	<b>(76.942)</b>

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2, é facultado às entidades de incorporação imobiliária o reconhecimento das receitas derivadas de vendas das unidades imobiliárias pelo regime de caixa, ou seja, apenas quando ocorrer o efetivo recebimento das parcelas contratadas. Dessa forma, em decorrência da diferença de prática entre o reconhecimento da receita fiscal (regime de caixa) e da receita contábil conforme os procedimentos descritos na Nota Explicativa nº 3.16), são registrados os tributos diferidos. Tributos passivo diferido são registrados quando o total das receitas contábeis da atividade imobiliária excede o valor da receita fiscal/recebimentos. Tributos ativos diferidos são registrados quando o total das receitas tributadas/recebimentos para fins fiscais supera o total das receitas contábeis da atividade imobiliária. Os tributos diferidos ativos e passivos da A. Yoshii Engenharia Ltda. compõem-se: Regime Especial de Tributação (RET), IRPJ, CSLL, PIS, Cofins e ISS. Estão classificados no circulante os valores que se espera realizar nos próximos 12 meses contados a partir da data do balanço, considerando-se os valores totais das receitas a serem reconhecidas contabilmente, de acordo com o prazo estimado de entrega dos empreendimentos.

A partir de 1º de janeiro de 2017, a Empresa adotou a política contábil de realizar o cálculo do ISSQN diferido. O Imposto sobre Serviço de Qualquer Natureza (ISSQN) do exercício são calculados com base nas alíquotas conforme localidade de origem da prestação de serviço, podendo variar de 2% a 5%. Entretanto, tendo em vista que a escrituração contábil atende ao regime de competência de exercícios, conforme Estrutura Conceitual, surge a figura do tributo ISS diferido, podendo ser ativo ou passivo. O cálculo do ISSQN diferido provém da diferença entre a base tributária reconhecida conforme a receita recebida (regime de caixa) e a base de acordo com a execução da obra (regime de competência).

**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 mencionado de outra forma)

As diferenças temporárias dos tributos sobre o lucro (lucro real) estão assim compostas:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
<b>Diferenças temporárias - Ativo</b>				
Lucro/Prejuízo fiscal - Lucro Real	(6.747)	4.537	(6.747)	5.146
Provisão para contingências - Lucro Real	10.159	10.228	11.000	11.069
(=) Base de cálculo - Lucro Real	3.412	14.765	4.253	16.215
(x) Alíquota nominal - RET	4%	4%	4%	4%
(x) Alíquota nominal - Lucro Real	34%	34%	34%	34%
IRPJ e CSLL	1.160	5.020	1.446	5.513
ISS, PIS e Cofins - Atividades empreita	16	34	16	34
<b>Ativo diferido</b>	<b>1.176</b>	<b>5.054</b>	<b>1.462</b>	<b>5.547</b>
<b>Diferenças temporárias - Passivo</b>				
Apropriação imobiliária - RET	467.950	380.075	1.246.800	879.900
Ajuste a valor justo - Lucro Real	6.812	66.812	103.350	103.347
Atividades empreita e imóveis	81.097	26.250	(9.044)	28.597
(=) Base de cálculo - RET	467.950	380.075	1.246.800	879.900
(=) Base de cálculo - Lucro Real	87.909	93.062	94.306	131.944
(x) Alíquota nominal - RET	4%	4%	4%	4%
(x) Alíquota nominal - Lucro Real	34%	34%	34%	34%
Imposto sobre patrimônio de afetação - RET	18.718	15.203	49.872	35.196
IRPJ e CSLL - Lucro Real	29.889	31.641	32.064	44.861
ISS, PIS e Cofins - Atividades empreita	717	2.432	717	2.432
<b>Passivo diferido</b>	<b>49.324</b>	<b>49.276</b>	<b>82.653</b>	<b>82.489</b>

**8. Comissões de vendas**

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Comissões sobre vendas	976	2.714	1.946	4.266
<b>Total</b>	<b>976</b>	<b>2.714</b>	<b>1.946</b>	<b>4.266</b>
Circulante	976	1.749	1.657	2.880
<b>Não circulante</b>	<b>-</b>	<b>965</b>	<b>289</b>	<b>1.386</b>

As comissões de vendas a apropriar referem-se às parcelas ainda não reconhecidas no resultado do exercício, na rubrica de despesas com vendas, de acordo com o percentual de execução da obra.

**9. Outros créditos**

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Adiantamento a terceiros	362	349	431	411
Adiantamento a empregados	1.058	625	1.807	1.126
Clientes de venda de ativo imobilizado	1.082	2.940	1.222	3.427
Despesas antecipadas	2.250	2.639	4.187	4.564
Operações de consórcio	480	417	507	605
Outros créditos	347	766	1.573	2.224
<b>Total</b>	<b>5.579</b>	<b>7.736</b>	<b>9.727</b>	<b>12.357</b>
Circulante	5.066	7.092	8.619	11.525
<b>Não circulante</b>	<b>513</b>	<b>644</b>	<b>1.108</b>	<b>832</b>

## 10. Propriedades para investimento

### a) Composição

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Edificações	3.647	3.647	3.647	21.162
Terrenos	-	-	-	158
Ajuste a valor justo	66.813	66.813	66.813	103.350
<b>Total</b>	<b>70.460</b>	<b>70.460</b>	<b>70.460</b>	<b>124.670</b>

### b) Movimentação

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
<b>Saldos em 1º de janeiro de 2024</b>	<b>70.460</b>	<b>68.141</b>	<b>124.670</b>	<b>110.328</b>
Ajuste a valor justo	-	2.319	-	10.600
Construção de benfeitorias	-	-	31	3.742
Saída de participações societárias (*)	-	-	(54.241)	-
<b>Total</b>	<b>70.460</b>	<b>70.460</b>	<b>70.460</b>	<b>124.670</b>

(\*) Refere-se à desvinculação da empresa A.Yoshii Engenharia do quadro de sócios da Empreendimentos, marcando o fim de sua participação na sociedade. A metodologia adotada para avaliação dessas propriedades a valor justo é o método comparativo direto. Esse método consiste em pesquisas sobre valores de venda de imóveis comparáveis e situados na mesma região geoeconômica dos imóveis em estudo. As pesquisas foram feitas junto a corretores e/ou imobiliárias atuantes em cada região. E método involutivo (loteamento), por este método, permite analisar qual valor seria pago por determinado imóvel em função de seu potencial de aproveitamento para desenvolvimento, baseadas nos parâmetros e restrições das legislações de planejamento urbano e nas características físicas do imóvel. A Administração avaliou internamente e concluiu que as premissas utilizadas desde a última avaliação não apresentaram mudanças relevantes e conseqüentemente o valor justo registrado permanece aplicável para o exercício de 2024.

## 11. Investimentos

A movimentação dos investimentos em controladas está descrita a seguir, cujos valores estão expressos em milhares de reais:

### a) Composição

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Investimentos em controladas	480.867	469.074	-	-
Potencial construtivo	-	-	17.143	18.443
Aplicações de incentivos fiscais	1.415	1.415	1.415	1.415
Cotas de participação	174	138	183	153
Outros investimentos	35	35	33	35
<b>Total</b>	<b>482.491</b>	<b>470.662</b>	<b>18.774</b>	<b>20.046</b>

**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 mencionado de outra forma)

**b) Informações das controladas**

	% Participação no capital		Patrimônio líquido (ex. resultado do exercício)		Resultado do exercício		Participações Societárias	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
	Yticon Construção e Incorporação Ltda.	62,31%	83,99%	231.110	187.859	40.949	22.629	173.118
A. Yoshii Maringá Engenharia Ltda.	100,00%	100,00%	217.548	199.018	31.019	18.283	248.567	217.301
A. Yoshii Empreendimentos Ltda.	0,00%	99,94%	27.710	26.579	2.805	6.995	-	33.554
SP01 Participações Ltda.	100,00%	100,00%	22.321	22.249	261	72	22.582	22.321
AY1 CTB Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	14.917	11.322	9.951	3.595	24.868	14.917
AY2 CTB Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	3.382	2.000	(244)	1.382	3.138	3.382
AY3 CTB Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	-	-	(1)	-	(1)	-
AY1 LDA Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	1.613	1.853	4.185	(241)	5.798	1.612
AY4 CTB Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	-	-	(235)	-	(235)	125
AY2 CPS Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	124	125	2.908	-	3.032	-
<b>Total</b>			<b>518.726</b>	<b>451.005</b>	<b>91.598</b>	<b>52.715</b>	<b>480.867</b>	<b>469.074</b>

**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 mencionado de outra forma)

**c) Movimentação das controladas**

	Controladora	
	2024	2023
<b>Saldo inicial do investimento</b>	<b>469.074</b>	<b>459.421</b>
Equivalência patrimonial	44.413	49.688
Lucros distribuídos	(11.012)	(34.199)
Integralização de capital	7.220	17.134
Conferência de quotas	-	17
Redução de capital	-	(1.275)
Alterações na participação em controlada	(28.828)	(21.712)
<b>Saldo do investimento em 31/12/2024</b>	<b>480.867</b>	<b>469.074</b>

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Empresa abrangem a Empresa e suas controladas.

**As alterações na participação ocorrem devido aos eventos descritos a seguir (em Reais):**

**(i)** Refere-se a perda registrado em rubrica de investimentos com contrapartida em reserva de lucros no patrimônio líquido da Empresa em virtude da baixa por redução de capital da AY Engenharia na AY Empreendimentos em 2024.

	2024	2023
A. Yoshii Empreendimentos Ltda	28.828	-

**(ii)** Refere-se a perda registrada em rubrica de investimentos com contrapartida em reserva de lucros no patrimônio líquido da Empresa em virtude de reestruturação societária ocorridas em 2023.

	2024	2023
Yticon Construção e Incorporação Ltda.	-	21.712

**12. Imobilizado****a) Composição**

Rubrica	Taxa de depreciação em % anual	Custo corrigido	Depreciação acumulada	Controladora	
				Líquido contábil	
				2024	2023
Terrenos	0%	11.657	-	11.657	11.657
Apartamentos decorados <b>(a)</b>	4% a 10%	22.690	(2.756)	19.934	22.298
Imóveis de uso e benfeitorias	4%	46.545	(12.001)	34.544	33.392
Máquinas e equipamentos	10%	29.503	(10.821)	18.682	7.499
Veículos	20%	588	(581)	7	560
Computadores e periféricos	20%	9.196	(6.265)	2.931	3.754
Móveis, utensílios e instalações	10%	5.766	(2.452)	3.314	3.626
Ferramentas	10%	1.729	(899)	830	920
Obras de arte	0%	8	-	8	69
Expositores de publicidade	10%	104	(101)	3	4
Imobilizado em andamento <b>(b)</b>	0%	8.475	-	8.475	8.147
<b>Total</b>		<b>136.261</b>	<b>(35.876)</b>	<b>100.385</b>	<b>91.926</b>

**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 mencionado de outra forma)

Rubrica	Taxa de depreciação em % anual	Custo corrigido	Depreciação acumulada	Consolidado	
				Líquido contábil	
				2024	2023
Terrenos	0%	11.657	-	11.657	11.657
Apartamentos decorados (a)	4% a 10%	44.513	(5.258)	39.255	38.838
Imóveis de uso e benfeitorias	4%	54.213	(14.626)	39.587	37.680
Máquinas e equipamentos	10%	67.990	(25.541)	42.449	30.971
Veículos	20%	648	(641)	7	588
Computadores e periféricos	20%	10.370	(7.347)	3.023	3.978
Móveis, utensílios e instalações	10%	8.216	(3.486)	4.730	5.111
Ferramentas	10%	3.779	(1.725)	2.054	1.627
Obras de arte	0%	8	-	8	69
Expositores de publicidade	10%	154	(151)	3	5
Imobilizado em andamento (b)	0%	18.898	-	18.898	17.823
<b>Total</b>		<b>220.446</b>	<b>(58.775)</b>	<b>161.671</b>	<b>148.347</b>

(a) O grupo de apartamentos decorados do ativo imobilizado abrange, itens decorativos (móveis e utensílios) e parte civil do decorado (benfeitoria), sendo depreciado a uma taxa anual de 10% a.a. e 4% a.a., respectivamente.

(b) Imobilizado em andamento refere-se a itens que ainda não foram instalados e não estão disponíveis para uso, além de ativos construídos internamente, no qual sua construção não foi concluída até a data-base.

**b) Movimentação do imobilizado**

Rubrica	Valor líquido em 2023	Adições	Baixas/vendas	Transferências	Controladora	
					Depreciações	Valor líquido em 2024
Terrenos	11.657	-	-	-	-	11.657
Apartamentos decorados	22.298	-	(4.432)	3.839	(1.771)	19.934
Imóveis de uso e benfeitorias	33.392	3.031	(1)	-	(1.878)	34.544
Máquinas e equipamentos	7.499	13.281	(181)	-	(1.917)	18.682
Veículos	560	-	(287)	-	(266)	7
Computadores e periféricos	3.754	585	(1)	-	(1.407)	2.931
Móveis, utensílios e instalações	3.626	554	(254)	-	(612)	3.314
Ferramentas	920	185	(125)	-	(150)	830
Obras de arte	69	-	(61)	-	-	8
Expositor de publicidade	4	-	-	-	(1)	3
Imobilizado em andamento	8.147	4.167	-	(3.839)	-	8.475
<b>Total</b>	<b>91.926</b>	<b>21.803</b>	<b>(5.342)</b>	<b>-</b>	<b>(8.002)</b>	<b>100.385</b>

Rubrica	Valor líquido em 2023	Adições	Baixas/vendas	Transferências	Consolidado	
					Depreciações	Valor líquido em 2024
Terrenos	11.657	-	-	-	-	11.657
Apartamentos decorados	38.838	-	(5.805)	9.463	(3.241)	39.255
Imóveis de uso e benfeitorias	37.680	3.347	-	709	(2.149)	39.587
Máquinas e equipamentos	30.971	16.975	(276)	-	(5.221)	42.449
Veículos	588	-	(287)	-	(294)	7
Computadores e periféricos	3.978	599	(1)	-	(1.553)	3.023
Móveis, utensílios e instalações	5.111	792	(337)	10	(846)	4.730
Ferramentas	1.627	878	(161)	-	(290)	2.054
Obras de arte	69	-	(61)	-	-	8
Expositor de publicidade	5	-	-	-	(2)	3
Imobilizado em andamento	17.823	11.310	(53)	(10.182)	-	18.898
<b>Total</b>	<b>148.347</b>	<b>33.901</b>	<b>(6.981)</b>	<b>-</b>	<b>(13.596)</b>	<b>161.671</b>

**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 mencionado de outra forma)

Rubrica						Controladora	
	Valor líquido em 2022	Adições	Baixas/vendas	Transferências	Líquido contábil		
					Depreciações	Valor líquido em 2023	
Terrenos	8.087	3.570	-	-	-	11.657	
Apartamentos decorados	18.903	-	(4.139)	9.292	(1.758)	22.298	
Imóveis de uso e benfeitorias	31.056	3.971	-	-	(1.635)	33.392	
Máquinas e equipamentos	7.120	5.913	(2.192)	-	(3.342)	7.499	
Veículos	570	458	(209)	-	(259)	560	
Computadores e periféricos	3.764	1.380	(41)	-	(1.349)	3.754	
Móveis, utensílios e instalações	2.956	1.247	(17)	-	(560)	3.626	
Ferramentas	1.018	49	(15)	-	(132)	920	
Obras de arte	69	-	-	-	-	69	
Expositor de publicidade	5	-	-	-	(1)	4	
Imobilizado em andamento	14.330	3.109	-	(9.292)	-	8.147	
<b>Total</b>	<b>87.878</b>	<b>19.697</b>	<b>(6.613)</b>	<b>-</b>	<b>(9.036)</b>	<b>91.926</b>	

Rubrica						Consolidado	
	Valor líquido em 2022	Adições	Baixas/vendas	Transferências	Líquido contábil		
					Depreciações	Valor líquido em 2023	
Terrenos	8.087	3.570	-	-	-	11.657	
Apartamentos decorados	27.405	3.828	(6.601)	17.051	(2.845)	38.838	
Imóveis de uso e benfeitorias	35.099	4.625	(169)	-	(1.875)	37.680	
Máquinas e equipamentos	16.866	25.969	(4.274)	-	(7.590)	30.971	
Veículos	648	458	(209)	-	(309)	588	
Computadores e periféricos	4.166	1.380	(44)	-	(1.524)	3.978	
Móveis, utensílios e instalações	4.152	1.763	(16)	-	(788)	5.111	
Ferramentas	1.583	378	(55)	-	(279)	1.627	
Obras de arte	69	-	-	-	-	69	
Expositor de publicidade	5	-	-	-	-	5	
Imobilizado em andamento	30.054	4.820	-	(17.051)	-	17.823	
<b>Total</b>	<b>128.134</b>	<b>46.791</b>	<b>(11.368)</b>	<b>-</b>	<b>(15.210)</b>	<b>148.347</b>	

**13. Intangível**

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Marcas e patentes	-	-	2	2
Programas de computação	3.264	3.271	3.428	3.435
Direito de uso sobre bens de terceiros	7.866	7.866	11.184	11.016
(-) Amortização acumulada	(8.654)	(6.979)	(11.958)	(9.147)
<b>Total</b>	<b>2.476</b>	<b>4.158</b>	<b>2.656</b>	<b>5.306</b>

## 14. Obrigações por compra de imóveis

Referem-se substancialmente a terrenos adquiridos, objetivando o lançamento de novos empreendimentos.

### a) Composição do saldo

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Contas a pagar pela aquisição de terrenos <b>(a)</b>	15.786	21.845	32.980	46.996
Contas a pagar pela aquisição de imóveis para revenda <b>(b)</b>	2.200	1.550	2.200	1.550
<b>Total</b>	<b>17.986</b>	<b>23.395</b>	<b>35.180</b>	<b>48.546</b>
Circulante	9.463	8.448	15.264	18.795
<b>Não circulante</b>	<b>8.523</b>	<b>14.947</b>	<b>19.916</b>	<b>29.751</b>

**(a)** Refere-se a contas a pagar pela aquisição de terrenos atualizado de acordo com os índices e correções previstos em contratos individualmente (INCC, IGPM, Selic e poupança); e

**(b)** Refere-se a contas a pagar pela aquisição de imóveis para revenda de terceiros.

### b) Cronograma previsto de pagamento

A tabela a seguir apresenta a previsão de pagamento no longo prazo:

Passivo	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
2024	2.212	8.448	2.977	18.795
2025	7.250	6.816	12.287	11.394
2026	8.524	8.131	14.220	18.357
Acima de 2026	-	-	5.696	-
<b>Total</b>	<b>17.986</b>	<b>23.395</b>	<b>35.180</b>	<b>48.546</b>

## 15. Empréstimos e financiamentos

A composição dos empréstimos e financiamentos está demonstrada, como segue:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Capital de giro <b>(a)</b>	59.674	66.886	59.673	66.888
Plano empresarial <b>(b)</b>	350.596	199.447	805.564	391.788
Leasing <b>(c)</b>	5.623	898	11.297	10.398
Debêntures <b>(d)</b>	79.076	98.845	79.076	98.845
<b>Total</b>	<b>494.969</b>	<b>366.076</b>	<b>955.610</b>	<b>567.919</b>
Circulante	162.732	130.785	432.143	138.285
<b>Não circulante</b>	<b>332.237</b>	<b>235.291</b>	<b>523.467</b>	<b>429.634</b>

**(a)** O capital de giro refere-se à modalidade de financiamentos para obtenção de recursos financeiros. Abaixo, seguem as movimentações:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Liberações	40.000	31.743	40.000	31.743
Pagamentos	47.213	41.182	47.213	45.465

**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 mencionado de outra forma)

**(b)** O Plano empresário refere-se à modalidade de financiamento de obra, que financia até 80% do custo orçado da obra. As novas liberações possuem carência de 12 meses a partir da liberação do recurso e vencimento na data de finalização do empreendimento (geralmente de 02 a 03 anos);

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Liberações	232.301	172.394	574.748	326.481
Pagamentos	83.750	213.422	166.904	272.457

**(c)** Leasing refere-se à modalidade de financiamento em que o proprietário de um bem o arrenda a um terceiro, mediante o pagamento de uma renda, por determinado prazo, com uma opção de compra no final do mesmo prazo;

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Liberações	6.860	537	7.653	13.068
Pagamentos	2.135	467	6.755	3.619

**(d)** Debêntures refere-se à modalidade de C.R.I (Certificado de Recebíveis Imobiliários);

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Liberações	-	98.845	-	98.845
Pagamentos	19.769	-	19.769	-

Controladora	Emissão	Vencimento	Taxas
Capital de giro	2019 - 2024	2025 - 2029	1,7% + CDI a 11,80% a.a.
Plano Empresário	2019 - 2024	2025 - 2028	2,90% + Poupança a 8,00% a.a.
Leasing	2022 - 2024	2028	2,79% + CDI a 18,85% a.a.
C.R.I.	2023	2028	3,15% + CDI%

Consolidado	Emissão	Vencimento	Taxas
Capital de giro	2019 - 2024	2025 - 2029	1,7% + CDI a 11,80% a.a.
Plano Empresário	2019 - 2024	2025 - 2028	2,90% + Poupança a 8,00% a.a.
Leasing	2020 - 2024	2025 - 2028	2,79% + CDI a 18,85% a.a.
C.R.I.	2023	2028	3,15% + CDI%

**Compromissos (“covenants”)**

Os financiamentos (C.R.I) que a Empresa possui nesta data contém cláusulas de restrições financeiras (covenants).

Seguem abaixo as cláusulas restritivas e cálculo dos índices da empresa A.Yoshii Engenharia e Construções Ltda. em 31 de dezembro de 2024:

**(i)** não manutenção pela Emitente, do índice financeiro Dívida Bruta / Patrimônio Líquido, inferior a 0,2x, tendo por base as demonstrações financeiras anuais consolidadas da Emitente, sendo que a primeira apuração pelo Agente Fiduciário, ocorrerá após a divulgação das demonstrações financeiras anuais consolidadas da Emitente referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

	2024
<b>Total da dívida</b>	<b>138.749</b>
PL	905.699
Covenant <b>(i)</b>	0,1532

**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 mencionado de outra forma)

(ii) não manutenção pela Emitente, do índice financeiro Dívida Líquida/Patrimônio Líquido, inferior a 0,25x, tendo por base as demonstrações financeiras anuais consolidadas da Emitente, sendo que a primeira apuração pela Securitizadora, ocorrerá após a divulgação das demonstrações financeiras anuais consolidadas da Emitente referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

	2024
<b>Total endividamento</b>	<b>185.226</b>
<b>Caixa e equivalentes</b>	<b>255.858</b>
<b>Dívida líquida</b>	<b>(70.632)</b>
PL	905.699
Covenant (ii)	(0,0780)

**Cronograma de vencimentos**

A tabela a seguir apresenta o cronograma de vencimento dos empréstimos e financiamentos:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
2024	-	130.785	-	138.285
2025	162.732	125.459	432.143	302.978
2026	238.458	62.192	377.490	78.174
Acima de 2026	93.779	47.640	145.997	48.482
<b>Total</b>	<b>494.969</b>	<b>366.076</b>	<b>955.610</b>	<b>567.919</b>

**Movimentação no período**

A tabela a seguir apresenta a movimentação dos empréstimos e financiamentos:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
<b>Saldo inicial</b>	<b>366.076</b>	<b>313.893</b>	<b>567.919</b>	<b>412.801</b>
Captações	279.162	303.517	622.400	470.137
Juros incorridos	1.561	3.417	1.587	4.718
Juros incorridos - capitalizados (a)	26.124	23.343	57.421	38.190
Pagamento de principal	(152.868)	(255.091)	(240.641)	(321.542)
Pagamento de juros	(25.086)	(23.003)	(53.077)	(36.385)
<b>Saldo final</b>	<b>494.969</b>	<b>366.076</b>	<b>955.610</b>	<b>567.919</b>

(a) Juros incorridos sobre financiamentos à produção os quais são capitalizados no estoque e reconhecidos no custo dos imóveis vendidos, na proporcionalidade das unidades vendidas (Nota Explicativa nº 6).

**16. Obrigações sociais e trabalhistas**

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Salários a pagar	1.512	969	2.920	1.818
INSS e FGTS a recolher	3.217	2.334	4.469	4.149
Provisão para férias e encargos	5.092	5.168	10.156	9.093
Outras obrigações	423	495	760	741
<b>Total</b>	<b>10.244</b>	<b>8.966</b>	<b>18.305</b>	<b>15.801</b>

## 17. Adiantamentos de clientes

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Adiantamentos de clientes de obras corporativas	185	3.825	185	3.825
Adiantamentos de clientes de incorporação	160.011	172.410	319.706	309.801
Adiantamentos de clientes de permutas	6.767	9.551	66.110	57.634
Adiantamentos de clientes	2.393	4.226	2.619	5.220
<b>Total</b>	<b>169.356</b>	<b>190.012</b>	<b>388.620</b>	<b>376.480</b>
Circulante	94.430	83.593	227.531	183.978
<b>Não circulante</b>	<b>74.926</b>	<b>106.419</b>	<b>161.089</b>	<b>192.502</b>

Os adiantamentos de clientes por recebimento das vendas dos imóveis representam a parcela excedente dos recebimentos de clientes, quando estes forem superiores aos valores reconhecidos de receitas.

A segregação entre circulante e não circulante leva em consideração o prazo estimado para reconhecimento dos referidos adiantamentos; serão reconhecidos ao resultado mediante o mesmo procedimento de reconhecimento das receitas de vendas pelo POC, conforme procedimentos descritos na Nota Explicativa nº 3.16.

## 18. Arrendamentos a pagar

### a) Ativos de direito de uso

Ativos de direito de uso	Controladora	
	2024	2023
<b>Em 1º de janeiro de 2024</b>	<b>3.609</b>	<b>4.745</b>
(+) Adições por novos contratos e remensurações	-	168
(-) Amortização/ depreciação	(1.589)	(2.722)
<b>Em 31 de dezembro de 2024</b>	<b>2.020</b>	<b>2.191</b>

Ativos de direito de uso	2023	
	Controladora	Consolidado
<b>Em 1º de janeiro de 2023</b>	<b>5.203</b>	<b>7.416</b>
(-) Cancelamentos	-	(18)
(-) Amortização/ depreciação	(1.594)	(2.653)
<b>Em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>3.609</b>	<b>4.745</b>

### b) Passivos de arrendamento

Valores a pagar de arrendamentos	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
2024	-	2.239	-	3.544
2025	1.037	1.037	1.247	1.151
Acima de 2025	2.420	2.420	2.420	2.420
<b>Total</b>	<b>3.457</b>	<b>5.696</b>	<b>3.667</b>	<b>7.115</b>

**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 mencionado de outra forma)

Juros a apropriar	Controladora		2023
	2024	2023	
Valores para liquidação em até 12 meses - passivo circulante	(343)	(520)	(630)
Valores para liquidação após 12 meses - passivo não circulante	(351)	(693)	(695)
<b>Total</b>	<b>(694)</b>	<b>(1.213)</b>	<b>(1.325)</b>
<b>Arrendamento a pagar, líquido</b>	<b>2.763</b>	<b>4.483</b>	<b>5.790</b>
Circulante	605	1.630	2.667
<b>Não circulante</b>	<b>2.158</b>	<b>2.853</b>	<b>3.123</b>

**c) Movimentação de arrendamentos a pagar**

	2024	
	Controladora	Consolidado
<b>Em 1º de janeiro de 2024</b>	<b>4.483</b>	<b>5.790</b>
(-) Contraprestação paga	(2.239)	(3.640)
(+) Adições por novos contratos e remensurações	-	168
(+) Juros apropriados no período	519	647
<b>Em 31 de dezembro de 2024</b>	<b>2.763</b>	<b>2.965</b>

**d) Valores reconhecidos no resultado**

	2024	
	Controladora	Consolidado
Despesas de depreciação de ativos de direitos de uso	1.588	2.722
Despesas com juros de passivos de arrendamento	520	647
<b>Total</b>	<b>2.108</b>	<b>3.369</b>

**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 mencionado de outra forma)

**19. Obrigações sócio participante em SCP****a) Composição do saldo**

	% Sócio Participante no capital		Capital Integralizado Sócio Participante		Resultado Sócio Participante Acumulado		Obrigações Sócio Participante	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
AY Engenharia e Construções Ltda. - SCP Maison Lafite	7,18%	7,18%	1.077	1.077	(142)	(91)	935	986
AY Engenharia e Construções Ltda. - SCP Maison Legend Ecoville	0,01%	0,01%	1	1	-	-	1	1
AY Engenharia e Construções Ltda. - SCP Campinas 001	0,02%	0,02%	1	-	(1)	-	-	-
AY Engenharia e Construções Ltda. - SCP The Edge	0,01%	0,01%	1	1	-	-	1	1
AY Engenharia e Construções Ltda. - SCP Getulio Vargas	10,37%	10,37%	2.164	2.164	2.104	1.373	4.267	3.538
AY Engenharia e Construções Ltda. - SCP Campinas 002	0,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-
AY Engenharia e Construções Ltda. - SCP Curitiba Angelo Sampaio	9,36%	9,36%	1	7.020	1	919	2	7.939
AY Engenharia e Construções Ltda. - SCP Campinas Icon	0,93%	0,93%	336	336	73	32	408	368
AY Engenharia e Construções Ltda. - SCP Evidence	14,19%	14,19%	1.419	1.419	(46)	(182)	1.373	1.237
AY Engenharia e Construções Ltda. - SCP Maya	12,39%	12,39%	1.239	1.239	343	230	1.582	1.469
AY Engenharia e Construções Ltda. - SCP Casa Cambuí	5,63%	5,63%	789	789	(29)	(1)	760	788
<b>Total</b>			<b>7.028</b>	<b>14.046</b>	<b>2.303</b>	<b>2.280</b>	<b>9.329</b>	<b>16.327</b>

	% Sócio Participante no capital		Capital Integralizado Sócio Participante		Resultado Sócio Participante Acumulado		Obrigações Sócio Participante	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
AY Engenharia e Construções Ltda. - SCP Maison Lafite	7,18%	7,18%	1.077	1.077	(142)	(91)	935	986
AY Engenharia e Construções Ltda. - SCP Maison Legend Ecoville	0,01%	0,01%	1	1	-	-	1	1
AY Engenharia e Construções Ltda. - SCP Campinas 001	0,02%	0,02%	1	-	(1)	-	-	-
AY Engenharia e Construções Ltda. - SCP The Edge	0,01%	0,01%	1	1	-	-	1	143
AY Engenharia e Construções Ltda. - SCP Getulio Vargas	10,37%	10,37%	2.164	2.164	2.104	1.373	4.267	3.396
AY Engenharia e Construções Ltda. - SCP Campinas 002	0,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-
AY Engenharia e Construções Ltda. - SCP Curitiba Angelo Sampaio	9,36%	9,36%	1	7.020	1	919	2	7.939
AY Maringa Engenharia Ltda. - SCP Landscape	16,44%	16,44%	1	4.931	-	3.094	3	8.025
Yticon Construção e Incorporação Ltda. - SCP Enjoy	0,01%	0,01%	1	1	-	-	1	1
Yticon Construção e Incorporação Ltda. - SCP Chácara 89-90	16,67%	16,67%	2.500	2.500	966	397	3.468	2.897
Yticon Construção e Incorporação Ltda. - SCP Sunny	23,63%	23,63%	1	3.544	(3)	3.457	(3)	7.002
Yticon Construção e Incorporação Ltda. - SCP Cosmopolitan	24,43%	24,43%	7.011	7.011	962	111	7.973	7.123
<b>Total</b>			<b>12.759</b>	<b>28.250</b>	<b>3.887</b>	<b>9.260</b>	<b>16.648</b>	<b>37.513</b>

**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 mencionado de outra forma)

O montante destacado no balanço patrimonial e no resultado do exercício são compostos pelos resultados atribuíveis aos sócios de sociedades em conta de participação, nas quais a Empresa A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda., como sócia ostensiva está desenvolvendo determinado empreendimento imobiliário, sendo representado substancialmente por Empresa responsável pela construção e incorporação, que no momento da formatação do empreendimento imobiliário ficaram com um percentual de participação nas Sociedades em Conta de Participação (SCP).

A Empresa constituiu as sociedades em Conta Participação, como sócia ostensiva e possui o controle e responsabilidade das mesmas, sendo: em 2014, A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda. – SCP Maison Heritage Ecoville e A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda. – SCP Maison Lafite; em 2016, A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda. – SCP La Serena Plaza España; em 2017, A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda. – SCP Maison Legend Ecoville; em 2018, A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda. – SCP Le Rêve Campinas; em 2019, A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda. – SCP The Edge e SCP Getulio Vargas; em 2020, A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda. – SCP Angelo Sampaio e SCP Sampaio Peixoto; em 2021, A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda. – SCP Campinas Icon; em 2023, A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda. – SCP Campinas Evidence, A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda. – SCP Maya e A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda. – SCP Campinas Casa Cambuí.

A Sociedade em Conta de Participação é disciplinada pela Lei 10.406/2002 instituída pelo Código Civil, em seu art. 991. Em 2021, as sociedades em Conta Participação A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda. – SCP Maison Heritage Ecoville e A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda. – SCP La Serena Plaza España; em 2022 A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda. – SCP Sampaio Peixoto atingiram seu propósito, e tiveram suas atividades encerradas.

**b) Movimentação do período**

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
<b>Saldos em 1º de janeiro</b>	<b>16.327</b>	<b>31.121</b>	<b>37.513</b>	<b>53.870</b>
Aporte de capital	-	3.447	-	-
Redução de capital	(7.020)	(8.883)	(15.494)	(8.883)
Distribuição de lucros	(8.813)	(11.348)	(15.232)	(11.348)
Resultado SCP do exercício	8.835	1.990	9.861	3.874
<b>Saldo Final</b>	<b>9.329</b>	<b>16.327</b>	<b>16.648</b>	<b>37.513</b>

**20. Partes relacionadas**

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
<b>Ativo circulante</b>				
A. Yoshii Empreendimentos Ltda.	-	19	-	-
A. Yoshii Investimentos Imobiliários Ltda.	1.060	-	-	-
A. Yoshii Maringá Engenharia Ltda.	2.404	1.330	-	-
Yticon Construção e Incorporação Ltda.	1.042	2.047	-	-
AY1 CTB Incorporações SPE Ltda.	6.403	327	-	-
AY2 CTB Incorporações SPE Ltda.	2.334	5.129	-	-
AY1 Ldna Incorporações SPE Ltda.	846	3.394	-	-
A. Yoshii General Construction Ltda.	2.734	224	847	224
AY1 CPS Incorporações SPE Ltda.	2.516	465	-	-
AY2 CPS Incorporações SPE Ltda.	9	11	-	-
YT1 CPS Incorporações SPE Ltda.	995	13	-	-
AY3 CTB Incorporações SPE Ltda.	2.246	-	-	-
AY4 CTB Incorporações SPE Ltda.	9	-	-	-
YT3 LDA Incorporações SPE Ltda.	17	-	-	-
AY1 MGA Incorporações SPE Ltda.	9	-	-	-
<b>Total</b>	<b>22.624</b>	<b>12.959</b>	<b>847</b>	<b>224</b>

**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 mencionado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
<b>Ativo não circulante</b>				
Leonardo Makoto Yoshii	263	-	263	-
A. Yoshii Empreendimentos Ltda.	9.778	2.427	9.778	-
A. Yoshii Maringá Engenharia Ltda.	9.110	7.900	-	-
Yticon Construção e Incorporação Ltda.	8.124	6.222	-	-
YT2 CPS Incorporações SPE Ltda.	3.195	3.014	-	-
YT3 CPS Incorporações SPE Ltda.	3.231	3.049	-	-
<b>Total</b>	<b>33.701</b>	<b>22.612</b>	<b>10.041</b>	<b>-</b>
<b>Passivo circulante</b>				
Atsushi Yoshii	116	1	116	2
Leonardo Makoto Yoshii	1	1	1	1
A. Yoshii Empreendimentos Ltda.	60	-	60	-
A. Yoshii Investimentos Imobiliários Ltda.	2	2	5	6
A. Yoshii Maringá Engenharia Ltda.	9	1	-	-
Yticon Construção e Incorporação Ltda.	2	4	-	-
AY1 Ctb Incorporações SPE Ltda.	-	178	-	-
A.Yoshii General Construction Ltda.	-	192	-	192
<b>Total</b>	<b>190</b>	<b>379</b>	<b>182</b>	<b>201</b>
<b>Passivo não circulante</b>				
Atsushi Yoshii	4.295	23.812	4.295	23.812
Leonardo Makoto Yoshii	1	20.559	1	20.559
A. Yoshii Participações Ltda.	84	1.172	885	1.973
<b>Total</b>	<b>4.380</b>	<b>45.543</b>	<b>5.181</b>	<b>46.344</b>

O cronograma de vencimento dessas obrigações está demonstrado a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
2024	-	379	-	201
2025	190	-	182	-
Acima de 2026	4.380	45.543	5.181	46.344
<b>Total</b>	<b>4.570</b>	<b>45.922</b>	<b>5.363</b>	<b>46.545</b>

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a Empresa efetuou ou mantém as seguintes operações:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
<b>Ativo circulante</b>				
Centro de serviço compartilhado <b>(d)</b>	22.624	12.959	847	224
<b>Total</b>	<b>22.624</b>	<b>12.959</b>	<b>847</b>	<b>224</b>
<b>Ativo não circulante</b>				
Centro de serviço compartilhado <b>(d)</b>	-	16.549	-	-
Contas a receber por venda de imóveis <b>(a)</b>	6.426	6.063	-	-
Créditos com sócios <b>(c)</b>	27.275	-	10.041	-
<b>Total</b>	<b>33.701</b>	<b>22.612</b>	<b>10.041</b>	<b>-</b>
<b>Passivo circulante</b>				
Centro de serviço compartilhado <b>(d)</b>	190	379	182	201
<b>Total</b>	<b>190</b>	<b>379</b>	<b>182</b>	<b>201</b>
<b>Passivo não circulante</b>				

**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 mencionado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Débitos com sócios <b>(c)</b>	4.380	45.543	5.181	46.344
<b>Total</b>	<b>4.380</b>	<b>45.543</b>	<b>5.181</b>	<b>46.344</b>

**(a)** Operações de compra e venda de imóveis entre empresas do consolidado;**(b)** Remuneração de pessoas-chave da administração: a remuneração global dos administradores em 31 de dezembro de 2024 foi de R\$ 399 (R\$ 330 no ano de 2023) na controladora, e R\$ 471 (R\$ 402 no ano de 2023) no consolidado. Essas despesas encontram-se registradas na rubrica “Pró-labore” em despesas administrativas do resultado do exercício (Nota Explicativa nº 27);**(c)** Distribuições de lucros provisionadas; e**(d)** Centro de serviço compartilhado (CSC).**21. Receitas de vendas a apropriar e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar**

Em atendimento ao ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 3.16, o resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido, assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas demonstrações financeiras da Empresa, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas.

As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades imobiliárias vendidas não estão refletidos nas demonstrações financeiras:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
<b>Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas</b>				
<b>Empreendimentos em construção</b>				
(A) Receita de vendas contratadas	2.058.393	1.877.937	4.624.276	3.965.241
(B) Receita de vendas apropriadas líquidas	1.117.046	895.097	2.444.316	1.830.623
<b>(=) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas (A - B)</b>	<b>941.347</b>	<b>982.840</b>	<b>2.179.960</b>	<b>2.134.618</b>
<b>Cancelamento de vendas contratadas</b>	<b>1.145</b>	<b>9.016</b>	<b>11.272</b>	<b>12.577</b>
<b>Provisão para distratos (passivo)</b>				
Ajuste em receitas apropriadas	(14.601)	8.030	(15.299)	8.529
Ajuste em contas a receber de clientes	-	(13.109)	(3.374)	(17.427)
Receita indenização por distratos	657	(140)	534	185
Provisão para distratos (passivo)	-	(834)	(353)	(1.064)
<b>Custo orçado a apropriar de unidades vendidas</b>				
<b>Empreendimentos em construção</b>				
(A) Custo orçado das unidades (Sem encargos financeiros)	1.492.937	1.391.706	3.358.776	2.817.504
(B) Custos de construção incorridos	(917.750)	(738.400)	(2.037.737)	(1.433.877)
<b>(=) Custo orçado a apropriar no resultado (sem encargos financeiros) (A + B)</b>	<b>575.187</b>	<b>653.306</b>	<b>1.321.039</b>	<b>1.383.627</b>
<b>Driver CI/CO (sem encargos financeiros)</b>	<b>61,47%</b>	<b>53,06%</b>	<b>60,67%</b>	<b>50,89%</b>

**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 mencionado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
<b>Custo orçado a apropriar de unidades em estoques</b>				
(A) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	431.810	452.577	908.466	1.102.174
(B) Custos de construção incorridos	(183.907)	(165.413)	(384.727)	(322.134)
<b>(=) Custo orçado a apropriar em estoque (sem encargos financeiros) (A + B)</b>	<b>247.903</b>	<b>287.164</b>	<b>523.739</b>	<b>780.040</b>
<b>Resultado de vendas de imóveis a apropriar</b>	<b>366.160</b>	<b>329.534</b>	<b>858.921</b>	<b>750.991</b>

A receita de imóveis vendidos a apropriar está mensurada pelo valor nominal dos contratos, acrescido das atualizações contratuais e deduzido de rescisões, líquida da parcela de receita apropriada, e não contempla ajuste a valor presente tampouco impostos incidentes.

Os custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos), proporcionalmente às unidades imobiliárias vendidas, à medida que são incorridos, tampouco provisão para garantia, a qual é apropriada às unidades imobiliárias vendidas à medida da evolução financeira da obra.

**22. Contingências**

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Contingências cíveis	35	35	35	35
Contingências tributárias	10.159	10.159	11.000	11.488
Contingências trabalhistas	718	718	1.206	718
<b>Total</b>	<b>10.912</b>	<b>10.912</b>	<b>12.241</b>	<b>12.241</b>
<b>Não circulante</b>	<b>10.912</b>	<b>10.912</b>	<b>12.241</b>	<b>12.241</b>

Abaixo, segue a movimentação da provisão para contingências.

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
<b>Saldo anterior</b>	<b>10.912</b>	<b>16.912</b>	<b>12.241</b>	<b>18.241</b>
Pagamento de provisão (*)	-	(6.000)	-	(6.000)
<b>Saldo final</b>	<b>10.912</b>	<b>10.912</b>	<b>12.241</b>	<b>12.241</b>

(\*) Referente ao processo de desoneração da folha de pagamento.

**23. Patrimônio líquido****a) Capital social**

O capital social da Empresa corresponde a R\$ 192.375 (R\$ 192.375 em 2023), sendo que, o valor integralizado representa R\$ 176.084 (176.084 em 2023) e está representado por quotas no valor de R\$ 1,00 cada, assim distribuído entre os sócios.

	Controladora			
	Capital Social		Capital a integralizar	
	2024	2023	2024	2023
A. Yoshii Participações Ltda.	192.375	192.375	(16.291)	(16.291)
<b>Total</b>	<b>192.375</b>	<b>192.375</b>	<b>(16.291)</b>	<b>(16.291)</b>

**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 mencionado de outra forma)

**b) Reserva de lucros**

A reserva de lucros é composta, substancialmente, de valores de lucros acumulados e lucro apurado no exercício corrente, deduzidos dos lucros distribuídos aos sócios.

A Empresa mantém registrado na rubrica de Reserva de lucros os investimentos em títulos do Fundos de Investimentos da Amazônia (Finam).

**c) Destinações dos resultados dos exercícios**

O contrato social da Empresa determina que os lucros líquidos, após as deduções, reservas e provisões legais, bem como quaisquer outras reservas e provisões que a Empresa julgar pertinentes, terão a destinação que lhes for determinada por deliberação dos sócios, não sendo assegurada a distribuição obrigatória de um lucro mínimo e máximos pré-estabelecidos aos sócios cotistas.

**d) Distribuição de lucros**

Foi deliberada distribuição de lucros nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, tendo como origem os lucros apurados no exercício/acumulados na reserva de lucros, conforme demonstrado a seguir:

Distribuições de lucros provisionadas	Controladora	
	2024	2023
Atsushi Yoshii	-	7.000
Kimiko Yoshii	-	200
Leonardo Makoto Yoshii	-	29.000
A. Yoshii Participações Ltda.	45.300	9.320
<b>Total</b>	<b>45.300</b>	<b>45.520</b>

Distribuições de lucros pagos	Controladora	
	2024	2023
Atsushi Yoshii	19.517	4.374
Kimiko Yoshii	-	200
Leonardo Makoto Yoshii	20.822	8.442
A. Yoshii Participações Ltda.	13.088	148
<b>Total</b>	<b>53.427</b>	<b>13.164</b>

**24. Receita líquida**

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Receita incorporação de imóveis	615.575	602.733	1.438.690	1.273.034
Receita de obras corporativas	19.542	163.116	19.542	163.116
Receita de obras por administração	69	899	69	899
Receitas de locação de imóveis	509	357	509	3.977
Receita de revenda de imóveis	646	1.400	646	1.400
Receita de contraprestação não monetária (a)	9.401	64.554	9.401	64.554
Outras receitas	-	5	-	497
<b>Receita bruta</b>	<b>645.742</b>	<b>833.064</b>	<b>1.468.857</b>	<b>1.507.477</b>
<b>Menos</b>				
Ajuste a valor presente	(6.797)	(7.333)	(12.453)	(27.789)
Cancelamentos e devoluções	(76.680)	(42.311)	(145.339)	(98.374)
Abatimentos sobre vendas	(116)	(31)	(116)	(29)
PIS e Cofins sobre patrimônio de afetação	(7.809)	(11.486)	(16.914)	(19.112)
PIS e Cofins sobre patrimônio de afetação diferido	(1.828)	54	(7.632)	(4.756)
PIS, Cofins e ISS	(2.967)	(9.344)	(2.967)	(9.520)
PIS, Cofins e ISS diferidos	1.697	1.014	1.697	1.014

**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 mencionado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Provisão para distratos	13.944	(7.890)	14.765	(8.714)
<b>Total</b>	<b>565.186</b>	<b>755.737</b>	<b>1.299.898</b>	<b>1.340.197</b>

**(a)** Contraprestação não monetária relativo a custo de obra (materiais e serviços subcontratados) faturados e pagos diretamente pelo cliente, praticados nos Contratos por administração e Contratos Mistos.

**25. Custos operacionais**

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Custo de obras corporativas e obras por administração	(18.360)	(135.385)	(18.362)	(135.469)
Custo da venda de incorporação <b>(a)</b>	(449.137)	(485.189)	(1.041.814)	(976.919)
Custo da revenda de imóveis <b>(a)</b>	(1.013)	(1.582)	(1.013)	(1.582)
Custos recuperados por medição <b>(b)</b>	48.384	26.750	95.211	63.588
Custo de contraprestação não monetária <b>(c)</b>	(9.401)	(64.554)	(9.401)	(64.554)
Provisão para distratos	(8.594)	5.109	(9.166)	5.993
Provisão para garantia de obra	(4.734)	(5.063)	(10.898)	(9.729)
<b>Total</b>	<b>(442.855)</b>	<b>(659.914)</b>	<b>(995.443)</b>	<b>(1.118.672)</b>

**(a)** São os custos incorridos até a data de fechamento, pertencentes às unidades já comercializadas. Os custos relativos às unidades imobiliárias ainda não vendidas permanecem em estoque de imóveis até sua alienação. A movimentação referente a custos financeiros na controladora em 2024 foi de R\$23.668 (R\$22.444 em 2023) e no consolidado em 2024 foi R\$51.960 (R\$37.630 em 2023);

**(b)** Referem-se aos custos já apropriados em resultado das unidades vendidas, que no momento do cancelamento da venda são recuperados para estoque de imóveis; e

**(c)** Contraprestação não monetária relativo a custo de obra (materiais e serviços subcontratados) faturados e pagos diretamente pelo cliente, praticados nos Contratos por administração e Contratos Mistos.

**26. Despesas com vendas**

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Mão de obra e marketing	(6.117)	(7.275)	(13.168)	(16.180)
Comissões sobre vendas	(1.738)	(3.417)	(3.588)	(8.161)
Perdas esperadas de créditos	13	59	(384)	510
<b>Total</b>	<b>(7.842)</b>	<b>(10.633)</b>	<b>(17.140)</b>	<b>(23.831)</b>

**27. Despesas gerais e administrativas**

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Despesas com salários e encargos	(10.346)	(13.115)	(22.832)	(23.648)
Pró-labore	(399)	(330)	(471)	(402)
Serviços de terceiros	(17.104)	(21.948)	(40.081)	(39.241)
Despesas com manutenções diversas	(2.346)	(1.221)	(3.786)	(2.463)
Despesa depreciação e amortização	(5.240)	(5.408)	(9.690)	(8.748)
Direito de uso sobre bens de terceiros	(1.588)	(1.596)	(2.722)	(2.651)
Outras despesas administrativas	(10.401)	(11.411)	(23.621)	(21.714)
<b>Total</b>	<b>(47.424)</b>	<b>(55.029)</b>	<b>(103.203)</b>	<b>(98.867)</b>

## 28. Outras receitas (despesas) operacionais

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
<b>Outras receitas operacionais</b>				
Receita venda ativo imobilizado	2.779	1.556	4.033	2.749
Ganho de ajuste a valor justo	-	2.319	-	10.601
Outras receitas operacionais	482	254	678	515
<b>Total</b>	<b>3.261</b>	<b>4.129</b>	<b>4.711</b>	<b>13.865</b>
<b>Outras despesas operacionais</b>				
Custo venda ativo imobilizado	(2.826)	(2.571)	(4.194)	(4.448)
Cancelamento de receitas de incorporação	(238)	-	(327)	(175)
Despesas tributárias	(3.184)	(15.616)	(4.739)	(17.162)
Outras despesas operacionais	(2.542)	(583)	(2.909)	(907)
<b>Total</b>	<b>(8.790)</b>	<b>(18.770)</b>	<b>(12.169)</b>	<b>(22.692)</b>
<b>Outras receitas (despesas) operacionais</b>	<b>(5.529)</b>	<b>(14.641)</b>	<b>(7.458)</b>	<b>(8.827)</b>

## 29. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
<b>Receitas financeiras</b>				
Juros ativos e correções monetárias	6.091	5.667	9.812	8.108
Descontos obtidos	534	139	563	167
Rendimento sobre aplicações financeiras	13.962	10.021	20.112	17.764
Outras receitas financeiras	917	846	1.153	1.177
<b>Total</b>	<b>21.504</b>	<b>16.673</b>	<b>31.640</b>	<b>27.216</b>
<b>Despesas financeiras</b>				
Juros financeiros	(19.979)	(15.635)	(21.433)	(17.393)
Descontos concedidos	(2.823)	(394)	(4.637)	(2.628)
Despesas com distrato	(1.822)	(483)	(2.005)	(841)
Outras despesas financeiras	8.823	4.887	(6.132)	(4.214)
<b>Total</b>	<b>(15.801)</b>	<b>(11.625)</b>	<b>(34.207)</b>	<b>(25.076)</b>

## 30. Imposto de renda e contribuição social correntes

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
<b>Lucro antes do imposto de renda e contribuição social</b>	<b>102.817</b>	<b>68.266</b>	<b>166.853</b>	<b>88.266</b>
<b>Imposto de renda e contribuição social à alíquota de 34%</b>	<b>34.958</b>	<b>23.210</b>	<b>56.730</b>	<b>30.010</b>
Equivalência patrimonial negativa	58.771	25.618	-	-
Despesas indedutíveis	48.921	12.261	56.037	40.697
Adições permanentes	1.157.423	1.261.523	1.381.432	2.284.698
Equivalência patrimonial positiva	(107.441)	(80.371)	(121.593)	(68.444)
Exclusões permanentes	(1.239.163)	(1.284.612)	(1.412.480)	(2.327.836)
Lucro presumido	-	-	(1.170)	(11.315)
Adições/exclusões permanentes e temporárias	(81.489)	(65.581)	(97.774)	(82.200)
<b>Total</b>	<b>21.328</b>	<b>2.685</b>	<b>69.079</b>	<b>6.066</b>
	<b>409</b>			
<b>Lucro real</b>	<b>21.328</b>	<b>2.685</b>	<b>69.079</b>	<b>6.066</b>

**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 mencionado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Despesas com imposto de renda	1.199	1.206	2.399	2.328
Despesas com imposto de renda patrimônio de afetação	4.731	6.957	10.247	11.577
Despesas com imposto de renda diferido	2.657	1.664	7.336	6.725
<b>Total</b>	<b>8.587</b>	<b>9.827</b>	<b>19.982</b>	<b>20.630</b>
Despesas com contribuição social	489	479	973	963
Despesas com contribuição social patrimônio de afetação	2.478	3.644	5.367	6.065
Despesas com contribuição social diferido	1.138	566	3.401	2.837
<b>Total</b>	<b>4.105</b>	<b>4.689</b>	<b>9.741</b>	<b>9.865</b>
Despesas com imposto de renda	8.587	9.827	19.982	20.630
Despesas com contribuição social	4.105	4.689	9.741	9.865
<b>Alíquota efetiva</b>	<b>12,34%</b>	<b>18,00%</b>	<b>17,81%</b>	<b>23,72%</b>

**31. Transações que não afetam o caixa**

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Adoção a NBC TA 06 (R2)/IFRS 16	-	-	168	-
Reversão / Cancelamento de Contrato	-	-	-	18
Juros capitalizados ao estoque	23.668	-	51.960	-
Dividendos provisionados não pagos	-	32.356	-	23.968
Integralização de capital com outros investimentos	-	1.905	-	-
Conferência de quotas	-	17	-	-
Transação de capital entre sócios	28.828	21.712	10.588	-
Permuta física	6.767	21.521	66.110	3.320
<b>Total</b>	<b>59.263</b>	<b>77.511</b>	<b>128.826</b>	<b>27.306</b>

**32. Instrumentos financeiros****a) Gestão de risco de capital**

A Empresa e suas controladas administram seu capital, para assegurar a continuação de suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

A estrutura de capital da Empresa e de suas controladas é formada pelo endividamento líquido (empréstimos e financiamentos) detalhados na Nota Explicativa nº 15, deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa na Nota Explicativa nº 4 e pelo patrimônio líquido da Empresa (que inclui capital, reservas de lucros, reserva de capital e participações de acionistas não controladores).

A Empresa e suas controladas não estão sujeitas a nenhum requerimento externo sobre o capital.

**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 mencionado de outra forma)

**b) Caixa líquido**

O índice de caixa líquido no fim dos exercícios é conforme a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Dívida total (empréstimos e financiamentos)	494.969	366.076	955.610	567.919
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(120.894)	(192.288)	(255.858)	(241.769)
<b>Total</b>	<b>374.075</b>	<b>173.788</b>	<b>699.752</b>	<b>326.150</b>
<b>Patrimônio líquido</b>	<b>905.699</b>	<b>881.702</b>	<b>1.004.640</b>	<b>927.336</b>
<b>Relação caixa líquido e patrimônio líquido</b>	<b>41,3%</b>	<b>19,7%</b>	<b>69,7%</b>	<b>35,2%</b>

**c) Categoria de instrumentos financeiros**

		Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
<b>Ativos financeiros</b>					
Bancos conta movimento	Custo amortizado	3.128	5.929	8.311	10.167
Aplicações financeiras	Custo amortizado	117.766	186.359	247.547	231.602
Contas a receber de clientes	Custo amortizado	541.284	439.927	1.302.141	930.693
Partes relacionadas	Custo amortizado	56.325	35.571	10.888	224
<b>Total</b>		<b>718.503</b>	<b>667.786</b>	<b>1.568.887</b>	<b>1.172.686</b>
<b>Passivos financeiros</b>					
Fornecedores	Custo amortizado	21.242	21.262	49.604	37.226
Empréstimos e financiamentos	Custo amortizado	494.969	366.076	955.610	567.919
Arrendamentos a pagar	Custo amortizado	2.763	4.483	2.965	5.790
Obrigações por compra de imóveis	Custo amortizado	17.986	23.395	35.180	48.546
Mútuos	Custo amortizado	27.248	25.269	58.841	53.353
Partes relacionadas	Custo amortizado	4.570	45.922	5.363	46.545
<b>Total</b>		<b>568.778</b>	<b>486.407</b>	<b>1.107.563</b>	<b>759.379</b>

**d) Objetivos da gestão do risco financeiro**

A Empresa monitora e administra os riscos financeiros inerentes às operações. Entre esses riscos destacam-se risco de mercado (variação nas taxas de juros), risco de crédito e risco de liquidez. O principal objetivo é manter a exposição da Empresa a esses riscos em níveis mínimos, utilizando, para isso, instrumentos financeiros não derivativos e avaliando e controlando riscos de crédito e liquidez.

**e) Gestão de risco de mercado**

A Empresa dedica-se principalmente à incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Empresa são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente os recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente;

- O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado;
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande Empresa do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras Empresas que atuam no setor;
- Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos;
- Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Empresa, bem como à sua localização;
- As margens de lucro da Empresa podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas;
- As oportunidades de incorporação podem diminuir;
- A construção e a venda de unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda;
- Inadimplemento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo. A Empresa tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias;
- Eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional (CMN) sobre a aplicação dos recursos destinados ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH) pode reduzir a oferta de financiamentos aos clientes; e
- A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque, antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações.

**f) Exposição a riscos cambiais**

A Empresa e suas controladas não estão diretamente expostas a riscos cambiais por não possuírem transações em moeda estrangeira.

**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 mencionado de outra forma)

**g) Exposição a riscos de taxas de juros**

A Empresa possui empréstimos com terceiros, sujeitos às flutuações dos índices previstos nos referidos contratos, através de variação da Taxa Referencial (TR) e juros. Estão expostas a flutuações das taxas de juros a receber de clientes e saldos de aplicações financeiras, nesse caso, pela variação do CDI. Em 31 de dezembro de 2024, a Administração da Empresa e de suas controladas efetuou análise de sensibilidade para um cenário de 12 meses, conforme requerido pela norma CPC 40 – Instrumentos Financeiros, não representando necessariamente as expectativas da Empresa. As avaliações de sensibilidade dos instrumentos financeiros descritos acima são representadas a seguir, sendo utilizado o cenário de razoabilidade possível determinado pela média das taxas estimadas para 2024 divulgadas pelas instituições de primeira linha e Banco Central, com efeito no resultado e patrimônio líquido por meio das “receitas financeiras” e “despesas financeiras”, não levando em consideração a incidência de tributos sobre os tais resultados avaliados, sendo 10,66% (Selic), 10,96% (CDI), 4,62% (IGPM), 3,81% (INCC) e 6% (Poupança) esperadas sobre os saldos de aplicações financeiras, contas a receber, e terrenos a pagar:

Indicadores	Controladora		
	2024	Fator de risco	Razoavelmente possível
<b>Ativo (decréscimo)</b>			
Contas a receber	540.401	INCC	3,81%
Receita projetada	-	-	560.991
Contas a receber	21.896	IGPM	4,62%
Receita projetada	-	-	22.907
Aplicações financeiras em CDI	117.766	CDI	10,96%
Receita projetada	-	-	130.673
<b>Passivo (acréscimo)</b>			
Terrenos	13.769	INCC	3,81%
Despesa projetada	-	-	14.293
Terrenos	67	CDI	10,96%
Despesa projetada	-	-	74
Empréstimos	123.329	CDI	10,96%
Despesa projetada	-	-	136.846
Empréstimos	350.470	SELIC	10,66%
Despesa projetada	-	-	387.830
Mútuos	26.037	Poupança	6,00%
Despesa projetada	-	-	27.599

**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 mencionado de outra forma)

Indicadores	Consolidado		
	2024	Fator de risco	Razoavelmente possível
<b>Ativo (decréscimo)</b>			
Contas a receber	1.346.625	INCC	3,81%
Receita projetada	-	-	1.397.932
Contas a receber	47.114	IGPM	10,96%
Receita projetada	-	-	52.278
Aplicações financeiras em CDI	247.547	CDI	10,96%
Receita projetada	-	-	274.678
<b>Passivo (acréscimo)</b>			
Terrenos	15.269	INCC	3,81%
Despesa projetada	-	-	15.850
Terrenos	67	CDI	10,96%
Despesa projetada	-	-	74
Terrenos	15.693	SELIC	10,68%
Despesa projetada	-	-	17.369
Empréstimos	127.679	CDI	10,96%
Despesa projetada	-	-	141.672
Empréstimos	804.916	SELIC	12,84%
Despesa projetada	-	-	908.267
Mútuos	26.110	Poupança	6,00%
Despesa projetada	-	-	27.676

**h) Gestão de risco de liquidez**

O risco de liquidez consiste na eventualidade de a Empresa não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em virtude dos diferentes prazos de liquidação de seus direitos e obrigações. O controle da liquidez e do fluxo de caixa da Empresa e de suas controladas é monitorado diariamente, a fim de garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos.

**i) Concentração de risco**

A Empresa mantém contas correntes bancárias e aplicações financeiras em instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com critérios objetivos para diversificação de riscos. O saldo de contas a receber está distribuído em diversos clientes e não existe um cliente que represente concentração de 10% ou mais do total da receita operacional líquida, nem do saldo a receber.

**j) Valor justo dos instrumentos financeiros**

Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros da Empresa em 31 de dezembro de 2024 e 2023, que se encontram registrados pelo custo amortizado, de acordo com a Nota Explicativa nº 31.b, aproximam-se do valor justo, uma vez que a natureza e a característica das condições contratadas se assemelham àquelas disponíveis no mercado nas datas das demonstrações financeiras. O saldo de caixa e equivalentes de caixa, bem como as aplicações financeiras, é indexado ao CDI; portanto, os valores registrados aproximam-se do valor justo desses instrumentos financeiros.

### 33. Seguros

A Empresa e suas controladas adotam a política de contratar cobertura de seguros por montantes considerados suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de suas atividades. Em 31 de dezembro de 2024, os seguros vigentes estavam compostos da seguinte forma:

Objeto do seguro	Valor da Cobertura	
	2024	
	Controladora	Consolidado
Automóveis	800	1.200
Empresarial	36.050	44.320
Garantia de execução	-	31.300
Garantia pós entrega	11.000	16.938
Outros seguros	286.278	674.131
Infraestrutura	-	2.087
Responsabilidade civil	75.600	200.442
Risco de engenharia	1.202.096	2.906.108
<b>Total</b>	<b>1.611.824</b>	<b>3.876.526</b>

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

### 34. Informações por segmento

A Companhia definiu a segmentação de sua estrutura operacional conforme a seguir.

- A. Yoshii Incorporações – incorporação imobiliária, com foco no segmento de alto padrão;
- Yticon – incorporação imobiliária de empreendimentos voltados para média renda e econômico, sendo este último subsidiado pelo governo no projeto denominado “Minha Casa Minha Vida”;
- Corporativo – prestação de serviços (obras de empreita); e
- Outros – participação em empresas.

	2024				
	A. Yoshii Incorporações	Yticon	Corporativo	Outros	Consolidado
<b>Demonstração do resultado do exercício</b>					
Receita líquida	903.317	368.670	27.911	-	1.299.898
(-) Custos operacionais	(695.031)	(272.672)	(27.740)	-	(995.443)
<b>(=) Lucro bruto</b>	<b>208.286</b>	<b>95.998</b>	<b>171</b>	<b>-</b>	<b>304.455</b>
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>					
Despesas com vendas, gerais e administrativas	(82.355)	(36.188)	825	-	(117.717)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(7.011)	(684)	238	(1)	(7.458)
Resultado de investimento em SCP	(7.494)	(2.628)	-	262	(9.860)
<b>(=) Lucro operacional antes do resultado financeiro</b>	<b>111.426</b>	<b>56.498</b>	<b>1.234</b>	<b>261</b>	<b>169.419</b>
Resultado financeiro	4.281	(6.512)	(334)	(1)	(2.567)
<b>(=) Lucro antes do imposto de renda e contribuição social</b>	<b>115.707</b>	<b>49.986</b>	<b>900</b>	<b>260</b>	<b>166.853</b>
Imposto de renda e contribuição social	-	-	-	-	(29.723)
<b>Resultado líquido do período</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>137.130</b>

**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 mencionado de outra forma)

	2023				
	A. Yoshii	Yticon	Corporativo	Outros	Consolidado
	Incorporações				
<b>Demonstração do resultado do exercício</b>					
Receita líquida	812.158	303.668	220.433	3.938	1.340.197
(-) Custos operacionais	(683.837)	(234.819)	(199.932)	(84)	(1.118.672)
<b>(=) Lucro bruto</b>	<b>128.321</b>	<b>68.849</b>	<b>20.501</b>	<b>3.854</b>	<b>221.525</b>
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas com vendas, gerais e administrativas	(77.544)	(33.366)	(11.327)	(462)	(122.698)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(15.817)	(1.237)	42	8.185	(8.827)
Resultado de investimento em SCP	(2.256)	(1.692)	-	74	(3.874)
<b>(=) Lucro operacional antes do resultado financeiro</b>	<b>32.704</b>	<b>32.554</b>	<b>9.216</b>	<b>11.652</b>	<b>86.126</b>
Resultado financeiro	6.840	(3.025)	(1.788)	113	2.140
<b>(=) Lucro antes do imposto de renda e contribuição social</b>	<b>39.544</b>	<b>29.529</b>	<b>7.428</b>	<b>11.765</b>	<b>88.266</b>
Imposto de renda e contribuição social	-	-	-	-	(30.495)
<b>Resultado líquido do período</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>57.771</b>