
PRIMEINVEST EMPRENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Demonstrações financeiras com
relatório dos auditores independentes

31 de dezembro de 2024

Primeinvest Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2024

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balanco patrimonial	3
Demonstração do resultado do exercício	4
Demonstração do resultado abrangente	5
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	6
Demonstração dos fluxos de caixa	7
Notas explicativas às demonstrações financeiras.....	8

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos
Acionistas e Administradores da
Primeinvest Empreendimentos Imobiliários S.A.
Florianópolis – SC

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da **Primeinvest Empreendimentos Imobiliários S.A.** (“Companhia”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

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

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia 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 Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou por erro, e emitir um 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 detecta 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, 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 Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio da Companhia para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria da Companhia e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado 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.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Blumenau (SC), 31 de janeiro de 2025.

TATICCA Auditores Independentes S.S.
CRC 2SP-03.22.67/O-1

Aderbal Alfonso Hoppe
Contador CRC 1SC020036/0-8 T-SP

Primeinvest Empreendimentos Imobiliários S.A.

Balancos patrimoniais

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

	Nota	2024	2023
Ativo			
Circulante			
Aplicação financeira	4	25.708	5.494
Contas a receber	5	16.866	16.630
Estoques	6	439	8.198
Adiantamentos		-	7
Tributos a recuperar		-	4
Total ativo circulante		43.013	30.333
Não circulante			
Contas a receber	5	2.078	15.546
Depósitos judiciais	7	1.146	1.146
Propriedades para investimento	8	280.677	278.855
Total ativo não circulante		283.901	295.546
Total do ativo		326.914	325.880
Passivo			
Circulante			
Fornecedores		164	2.396
Tributos a recolher	9	1.005	1.732
Obrigações sociais e trabalhistas		102	102
Dividendos a pagar	12.3	8.622	16.460
Partes relacionadas	10	4.057	6.585
Impostos diferidos	11	1.988	2.572
Outros passivos		102	-
Total do passivo circulante		16.040	29.847
Não circulante			
Impostos diferidos	11	15.968	14.027
Partes relacionadas	10	11.156	15.212
Total do passivo não circulante		27.124	29.240
Patrimônio líquido			
Capital social	12.1	138.823	143.246
Ações em tesouraria	12.2	(1.056)	-
Reserva legal		17.729	15.941
Reserva para expansão		42.610	42.610
Dividendos à disposição da AGO		1.505	-
Reserva de lucros		84.139	64.996
Total do patrimônio líquido		283.750	266.793
Total do passivo e do patrimônio líquido		326.914	325.880

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Primeinvest Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstração do resultado do exercício

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto lucro por ação)

	Nota	2024	2023
Receita líquida	13	55.437	86.221
Custos dos serviços prestados	14	(9.223)	(6.038)
Lucro bruto		46.214	80.183
Despesas administrativas	14	(2.939)	(2.741)
Despesas comerciais		-	(1.766)
Resultado operacional		43.275	75.676
Receitas financeiras	15	2.243	1.658
Despesas financeiras	15	(1.185)	(440)
		1.058	1.218
Resultado antes dos impostos sobre o lucro		44.333	76.894
Imposto de renda e contribuição social corrente		(6.625)	(6.677)
Imposto de renda e contribuição social diferidos		(1.941)	(1.331)
Resultado do exercício		35.767	68.886

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Primeinvest Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstração do resultado abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Lucro líquido do exercício	35.767	68.886
Outros resultados abrangentes	-	-
Total de outros resultados abrangentes do exercício	<u>35.767</u>	<u>68.886</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Primeinvest Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Capital social	Ações em tesouraria	Reservas de lucros			Lucros acumulados	Dividendos à disposição da AGO	Patrimônio líquido	
			Reserva legal	Reserva de lucros a realizar	Reserva de retenção de lucros				Reserva para expansão
Saldos em 31 de dezembro de 2022	122.891	(480)	12.501	-	40.896	17.692	-	-	193.500
Aumento de capital	20.355	-	-	-	-	-	-	-	20.355
Resultado do exercício	-	-	-	-	-	-	68.886	-	68.886
Transferência para reserva de lucros	-	-	-	24.100	-	24.918	(49.018)	-	-
Ajuste de exercício anteriores	-	-	-	-	-	-	391	-	391
Cancelamento de ações ordinárias em tesouraria	-	480	-	-	-	-	(480)	-	-
Constituição de reserva legal	-	-	3.440	-	-	-	(3.440)	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	-	-	-	(16.339)	-	(16.339)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	143.246	-	15.941	24.100	40.896	42.610	-	-	266.793
Cisão parcial - Nota 1.a.	(4.423)	-	-	-	(4.836)	-	-	-	(9.259)
Recompra de ações	-	(1.056)	-	-	-	-	-	-	(1.056)
Resultado do exercício	-	-	-	-	-	-	35.767	-	35.767
Transferência para reserva de lucros	-	-	-	-	23.979	-	(23.979)	-	-
Movimentações entre reservas	-	-	-	(11.200)	11.200	-	-	-	-
Constituição de reserva legal	-	-	1.788	-	-	-	(1.788)	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	-	-	-	(8.495)	-	(8.495)
Dividendos à disposição da AGO	-	-	-	-	-	-	(1.505)	1.505	-
Saldos em 31 de dezembro de 2024	138.823	(1.056)	17.729	12.900	71.239	42.610	-	1.505	283.750

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Primeinvest Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstração do fluxo de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Notas	2024	2023
Atividades operacionais			
Lucro antes dos tributos sobre o lucro		44.333	76.894
Ajuste de itens sem desembolso de caixa:			
Depreciações e amortizações	8	6.526	4.271
Ajustes de exercícios anteriores		-	391
Redução/aumento dos ajustes de capital de giro:			
Contas a receber		13.232	(28.750)
Impostos a recuperar		4	(4)
Outros ativos		8	395
Estoques		-	438
Fornecedores		(2.231)	1.970
Obrigações sociais e tributárias		(1.879)	2.139
Outras contas a pagar		(6.483)	(19.246)
		<u>53.510</u>	<u>38.497</u>
Imposto de renda e contribuição social pagos		(6.059)	(6.556)
		<u>47.451</u>	<u>31.941</u>
Fluxo de caixa originado de atividades operacionais			
Atividades de investimentos			
Aquisição de propriedades para investimento	8	(8.349)	(60.825)
Fluxo de caixa aplicado em atividades de investimento			
		<u>(8.349)</u>	<u>(60.825)</u>
Atividades de financiamento			
Dividendos pagos	12.4	(16.332)	(6.963)
Ações em tesouraria	12.2	(1.056)	-
Aumento de capital		-	20.355
Fluxo de caixa aplicado em atividades de financiamento			
		<u>(17.388)</u>	<u>13.392</u>
Varição líquida nas disponibilidades			
		<u>21.714</u>	<u>(15.492)</u>
Disponibilidades e valores equivalentes no início do exercício		5.494	20.986
Caixa cindido	1.a	(1.500)	-
Disponibilidades e valores equivalentes no fim do exercício		25.708	5.494

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Primeinvest Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

A Primeinvest Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia") é uma Companhia anônima de capital fechado e tem como objetivo a construção, administração e incorporação de bens imóveis em geral, incluindo, mas não limitando a, loteamentos imobiliários e condomínios; participação em quaisquer empreendimentos imobiliários, com ou sem financiamento de entidades particulares, públicas, de economia mista ou autarquias; a compra, a venda e a locação de bens imóveis e a participação em outras sociedades, como sócia ou acionista.

Foi constituída em 01 de fevereiro de 2008 e está situada na cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, na Rodovia José Carlos Daux, 4150, Km 04, sala 04, Bloco B, Bairro Saco Grande II, CEP: 88032-005.

a) Reestruturação societária – cisão parcial para Prime Incorporações Imobiliárias Ltda

Tendo em vista que a operação trará maior eficiência no desenvolvimento da atividade empresarial das sociedades, no dia 11 de novembro de 2024 os acionistas Valerio Gomes Neto e Eduardo Ramos Gomes resolveram constituir uma sociedade empresária limitada denominada Prime Incorporações Imobiliárias Ltda. que tem por objeto social operações de aluguéis de imóveis próprios.

Em 30 de novembro de 2024, por meio de ata de reunião, os acionistas da Primeinvest Empreendimentos imobiliários S.A., tomaram conhecimento e aprovaram a cisão parcial.

O acervo líquido cindido está abaixo demonstrado:

	<u>Saldo</u>
Caixa e equivalentes de caixa	1.500
Estoques	7.669
Acervo líquido cindido	9.169

2. Base de preparação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem os pronunciamentos, interpretações e orientações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e estão em conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards - IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil como aprovados pelo CPC e CFC.

A moeda funcional da Companhia é o Real, que também é moeda de apresentação das demonstrações financeiras.

Na elaboração das demonstrações financeiras é necessário realizar julgamentos e utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras transações. As estimativas e as respectivas premissas estão baseadas na experiência histórica e em outros fatores considerados relevantes, sendo revisadas continuamente. As demonstrações financeiras incluem, portanto, estimativas referentes às provisões necessárias para passivos contingentes, para créditos de liquidação duvidosa, para demandas judiciais, determinações de provisões para imposto de renda e outras similares. Os resultados reais podem apresentar variações em relação às estimativas.

A Administração da Companhia autorizou a conclusão das presentes demonstrações financeiras em 31 de janeiro de 2025.

3. Resumo das principais práticas contábeis

3.1 Julgamentos, estimativas e premissas contábeis

Julgamentos, estimativas e premissas: A preparação das demonstrações financeiras da Companhia requer que a administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como a divulgação de passivos contingentes, na data base das demonstrações financeiras. Ativos e passivos sujeitos a estimativas e premissas incluem vida útil de propriedades para investimento, provisão para redução ao valor recuperável de ativos, impostos diferidos ativos e passivos, provisão para riscos

Primeinvest Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

tributários, trabalhistas e cíveis e mensuração do custo orçado de empreendimentos e de instrumentos financeiros e a avaliação da recuperabilidade de ativos não financeiros (*impairment*). As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, que podem resultar em valores diferentes quando da liquidação, são discutidas a seguir.

3.2 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.3 Propriedades para investimento

Propriedades para investimento são inicialmente mensuradas ao custo, incluindo custos de transação. O valor contábil inclui o custo de reposição de parte de uma propriedade para investimento existente à época em que o custo for incorrido se os critérios de reconhecimento forem satisfeitos, excluindo os custos do serviço diário da propriedade para investimento.

Propriedades para investimento são baixadas quando vendidas (ou seja, na data em que o recebedor obtém o controle) ou quando a propriedade para investimento deixa de ser permanentemente utilizada e não se espera nenhum benefício econômico futuro da sua venda. A diferença entre o valor líquido obtido da venda e o valor contábil do ativo é reconhecida na demonstração do resultado no período da baixa. Na determinação do montante oriundo do desreconhecimento da propriedade para investimento, a Companhia avalia os efeitos de contraprestações variáveis, a existência de componente financiamento significativo, contraprestações que não envolvam caixa e contraprestações devidas ao comprador (caso haja).

Transferências são feitas para a conta de propriedade para investimento, ou dessa conta, apenas quando houver alteração de uso. Se a propriedade ocupada por proprietário se tornar uma propriedade para investimento, a Companhia contabiliza a referida propriedade de acordo com a política descrita no item de imobilizado até a data de alteração de uso.

3.4 Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários de longo prazo são atualizados monetariamente e, portanto, estão ajustados pelo seu valor presente. O ajuste a valor presente de ativos e passivos monetários de curto prazo é calculado, e somente registrado, se considerado relevante em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Para fins de registro e determinação de relevância, o ajuste a valor presente é calculado levando em consideração os fluxos de caixa contratuais e a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos. Com base nas análises efetuadas e na melhor estimativa da administração, a Companhia concluiu que o ajuste a valor presente de ativos e passivos monetários circulantes é irrelevante em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto e, dessa forma, não registrou nenhum ajuste.

3.5 Instrumentos financeiros

Reconhecimento inicial e mensuração

Os instrumentos financeiros são inicialmente registrados ao seu valor justo acrescido dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão, exceto no caso de ativos e passivos financeiros classificados na categoria ao valor justo por meio do resultado, onde tais custos são diretamente lançados no resultado do exercício.

Ativos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como subsequentemente mensurados ao custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes ou ao valor justo por meio do resultado.

Primeinvest Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A classificação dos ativos financeiros no reconhecimento inicial depende das características dos fluxos de caixa contratuais do ativo financeiro e do modelo de negócios da Companhia para a gestão desses ativos financeiros.

Para que um ativo financeiro seja classificado e mensurado pelo custo amortizado ele precisa gerar fluxos de caixa que sejam “exclusivamente pagamentos de principal e de juros” sobre o valor do principal em aberto.

Ativos financeiros com fluxos de caixa que não sejam exclusivamente pagamentos de principal e de juros são classificados e mensurados ao valor justo por meio do resultado, independentemente do modelo de negócio adotado. O modelo de negócios adotado pela Companhia para administrar ativos financeiros se refere a como ele gerencia seus ativos financeiros para gerar fluxos de caixa. O modelo de negócios determina se os fluxos de caixa resultarão da cobrança de fluxos de caixa contratuais, da venda dos ativos financeiros ou de ambos. Ativos financeiros classificados e mensurados ao custo amortizado são mantidos em plano de negócio com o objetivo de manter ativos financeiros de modo a obter fluxos de caixa contratuais.

Mensuração subsequente

A mensuração subsequente dos instrumentos financeiros ocorre a cada data do balanço de acordo com a classificação dos instrumentos financeiros:

Ativo financeiro: ativos financeiros ao custo amortizado (instrumentos de dívida); ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes com reclassificação de ganho e perdas acumuladas (instrumento de dívidas); Ativos financeiros designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, sem reclassificação de ganhos e perdas acumulados no momento de seu desreconhecimento (instrumentos patrimoniais); e ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

Passivos financeiros: passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado e passivos financeiros ao custo amortizado.

Os principais ativos financeiros reconhecidos pela Companhia são: caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, outros créditos e contas a receber clientes. Esses ativos foram classificados nas categorias de ativos financeiros a valor justo por meio de resultado e ativos mensurados pelo custo amortizado. Os principais passivos financeiros, classificados como a custo amortizado, são: contas a pagar a fornecedores e outras contas a pagar.

3.6 Tributação

As receitas estão sujeitas aos seguintes impostos e contribuições, pelas seguintes alíquotas básicas:

	<u>Alíquotas</u>
COFINS – Contribuição para Seguridade Social	3,00%
PIS – Programa de Integração Social	0,65%

Esses encargos são apresentados como deduções da receita bruta na demonstração do resultado.

O encargo de imposto de renda e a contribuição social são calculados com base nos critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente, adotando o regime de lucro presumido. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores que deverão ser pagos às autoridades fiscais.

3.7 Reconhecimento de receita

A receita é reconhecida na extensão em que for provável que benefícios econômicos serão gerados para a Companhia e quando possa ser mensurada de forma confiável. A receita é mensurada com base no valor justo da contraprestação recebida, excluindo descontos, abatimentos e impostos ou encargos. A Companhia avalia as transações de receita de acordo com os critérios específicos para determinar se está atuando como agente ou principal e, ao final, concluiu que está atuando como principal em todos os seus contratos de receita. Os critérios específicos, a seguir, devem também ser satisfeitos antes de haver reconhecimento de receita:

a) Receita de aluguel

Primeinvest Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

As receitas de aluguéis resultantes de arrendamentos das propriedades para investimento são reconhecidas de forma linear ao longo do prazo dos compromissos de arrendamento mercantil.

b) Receita de venda de propriedade

Receita de venda de propriedade é reconhecida quando os riscos e benefícios significativos da propriedade forem transferidos ao comprador.

3.8 Provisão para redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A Administração revisa no mínimo anualmente, na data do encerramento do balanço, o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas e operacionais, que possam indicar perda de seu valor recuperável. Quando tais evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

3.9 Novos pronunciamentos em vigor a partir de 1º de janeiro de 2024

A Administração vem acompanhando os pronunciamentos e suas respectivas atualizações que já foram emitidos. A Companhia pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabíveis.

Alterações ao IFRS 16: Passivo de Locação em um Sale and Leaseback - Transação de venda e retroarrendamento (alterações ao CPC 06 – Arrendamentos)

Em 2022, o IASB alterou a IFRS 16 (CPC 06 (R2)) – Arrendamentos, incluindo, exigência que um vendedor-arrendatário mensure subsequentemente os passivos de arrendamento decorrentes de uma transação de venda e retroarrendamento (sale and leaseback), de forma que não reconheça nenhum montante do ganho ou perda relacionado ao direito de uso retido por ele. O vendedor-arrendatário deve aplicar retrospectivamente esse requisito de acordo com a IAS 8 (CPC 23) - Políticas Contábeis, Mudanças de Estimativa e Retificação de Erro às transações de venda e retroarrendamento (sale and leaseback) realizadas após a data de aplicação inicial, ou seja, a partir do início do período do relatório anual em que a entidade aplicou pela primeira vez a IFRS 16 (CPC 06 (R2)).

Não houve impacto na adoção da nova norma às demonstrações financeiras da Companhia.

Acordos de financiamento de fornecedores - Alterações ao IAS 7 e IFRS 7

Em maio de 2023, o IASB emitiu alterações ao IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) – Demonstrações do fluxo de caixa) e ao IFRS 7 (equivalente ao CPC 40 (R1) - Instrumentos financeiros: evidenciação) para esclarecer as características de acordos de financiamento de fornecedores e exigir divulgações adicionais desses acordos. Os requisitos de divulgação nas alterações têm como objetivo auxiliar os usuários das demonstrações financeiras a compreender os efeitos dos acordos de financiamento com fornecedores nas obrigações, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez de uma entidade.

Não houve impacto na adoção da nova norma às demonstrações financeiras da Companhia.

Alterações ao IAS 1/CPC 26

Classificação de passivos como circulante ou não circulante (equivalente a revisão 20 do Comitê dos pronunciamentos contábeis). Em janeiro de 2020, o IASB emitiu alterações nos parágrafos 69 a 76 do IAS 1, correlato ao CPC 26, de forma a especificar os requisitos para classificar o passivo como circulante ou não circulante.

Não houve impacto na adoção da nova norma às demonstrações financeiras da Companhia.

Primeinvest Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3.10 Normas emitidas, mas ainda não vigentes

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

- Em abril de 2024, o IASB emitiu a IFRS 18 – Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras, que substitui a IAS 1 (CPC 26 (R1)). A nova norma mantém muitos dos requisitos da IAS 1 (CPC 26 (R1)).
- Em maio de 2024, o IASB emitiu alterações à classificação e mensuração de instrumentos financeiros que alteram a IFRS 9 (CPC 48) e a IFRS 7 (CPC 40 (R1)).
- Em maio de 2024, o IASB emitiu a IFRS 19 – Subsidiárias sem obrigação pública: Divulgação, que permite que uma subsidiária elegível forneça divulgações reduzidas ao aplicar as Normas Contábeis IFRS em suas demonstrações financeiras.
- Em julho de 2024, o IASB emitiu o documento Melhorias Anuais nas Normas Contábeis IFRS – Volume 11, que faz pequenas alterações às IFRS 1 (CPC 37 (R1)), IFRS 7 (CPC 40 (R1)), IFRS 9 (CPC 48), IFRS 10 (CPC 36 (R3)) e IAS 7 (CPC 03 (R2)).

3.11 Estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras requer que a administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas. Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados. O processo da estimativa envolve julgamentos baseados nas últimas informações disponíveis. Estimativas poderão ser necessárias, por exemplo, para o seguinte:

- (a) Créditos de liquidação duvidosa;
- (b) Valor justo de ativos ou passivos financeiros;
- (c) Vida útil ou padrão esperado de consumo de benefícios econômicos de ativos depreciables.

4. Aplicação financeira

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Banco Bradesco S.A.	<u>25.708</u>	<u>5.494</u>
	<u>25.708</u>	<u>5.494</u>

A Companhia tem políticas de investimentos financeiros que determinam que os investimentos se concentrem em valores mobiliários de baixo risco e aplicações em instituições financeiras de primeira linha e são substancialmente remuneradas com base em percentuais da variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), contratadas em condições e taxas normais de mercado, resgatáveis a qualquer momento, em média a taxa de remuneração das aplicações contratadas varia entre 101% e 102% do CDI.

5. Contas a receber

Em 31 de dezembro de 2024 os saldos a receber estão assim representados:

Primeinvest Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Clientes no mercado interno	19.480	33.936
Ajuste a valor presente (AVP)	<u>(537)</u>	<u>(1.760)</u>
	<u>18.944</u>	<u>32.176</u>
Ativo circulante	16.866	16.630
Ativo não circulante	2.078	15.546

Em 31 de dezembro de 2024 a Companhia não apresenta saldos vencidos ou que pudessem indicar riscos de perdas.

6. Estoques

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Terrenos	439	8.198
	<u>439</u>	<u>8.198</u>

A variação verificada em estoques deu-se pela transferência de imóveis por cisão para outra empresa dos sócios. Conforme nota explicativa número 1, a Companhia efetuou cisão parcial de seus ativos, envolvendo o terreno em Barra Velha (SC) no valor de R\$863 e uma gleba em Itupeva (SP) no valor de R\$6.896. A Companhia segue mantendo seus esforços nas vendas dos terrenos e fazendas remanescentes.

7. Depósitos judiciais

A Companhia é ré em um processo (0309390-17.2016.8.24.0033) impetrado pela prefeitura municipal de Itajaí referente a cobrança de ITBI na matrícula 35.430. A Companhia realizou o pagamento conforme guia emitida pela prefeitura, porém a prefeitura alega que houve um erro na geração do documento e para esta cobrança adicional a Companhia realizou um depósito judicial e está discutindo judicialmente. Em caso de perda, o valor será registrado como parte do custo do imóvel, à rubrica propriedade para investimento, uma vez que o imposto em discussão que se trata de custo de aquisição do ativo.

A movimentação da conta no exercício:

	<u>2023</u>	<u>Depósito</u>	<u>Baixa</u>	<u>2024</u>
Processo tributário	1.146	-	-	1.146
Total	<u>1.146</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.146</u>

8. Propriedades para investimentos

Compreende substancialmente terrenos, edificações e construções adquiridos para fins de arrendamento a terceiros:

	<u>Taxa de depreciação</u>	<u>Custo</u>	<u>Depreciação acumulada</u>	<u>Valor líquido em 2024</u>	<u>Valor líquido em 2023</u>
Terrenos	-	74.324	-	74.324	74.171
Instalações	3,30% a.a.	37.019	(5.550)	31.469	32.703
Máquinas e equipamentos	3,30% a.a.	7.129	(1.244)	5.885	6.123
Edifícios e construções	2,5% a.a.	207.760	(42.048)	165.712	164.821
Em andamento	-	3.287	-	3.287	1.038
Total		<u>329.519</u>	<u>(48.842)</u>	<u>280.677</u>	<u>278.855</u>

Primeinvest Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Movimentação dos saldos em 2024:

Descrição da conta	2023	Adições	Baixas	Transferências	2024
Custo					
Terrenos	74.171	153	-	-	74.324
Instalações	37.019	-	-	-	37.019
Máquinas e equipamentos	7.129	-	-	-	7.129
Edifícios e construções	201.813	5.947	-	-	207.760
Imobilizado em andamento	1.038	2.249	-	-	3.287
Total do custo	321.170	8.349	-	-	329.519
Depreciação					
Instalações	(4.317)	(1.233)	-	-	(5.550)
Máquinas e equipamentos	(1.006)	(238)	-	-	(1.244)
Edifícios e construções	(36.993)	(5.055)	-	-	(42.048)
Total da depreciação	(42.316)	(6.526)	-	-	(48.842)
Total geral	278.855	1.823	-	-	280.677

A Companhia adota o Pronunciamento Técnico CPC 28, referente a exploração da atividade de locação de imóveis próprios para terceiros. As propriedades para investimento são mensuradas pelo custo de aquisição.

9. Impostos a recolher

	2024	2023
Impostos de renda pessoa jurídica – IRPJ	470	977
Contribuição social sobre o lucro líquido – CSLL	179	378
PIS	49	26
COFINS	225	122
Outros	82	229
	1.005	1.732

10. Partes relacionadas

	2024	2023
Adiantamento de aluguéis (i)	15.213	19.270
Empréstimo (ii)	-	2.527
	15.213	21.797
Passivo circulante	4.057	6.585
Passivo não circulante	11.156	15.212
	15.213	21.797

(i) No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022, a Companhia recebeu, a título de antecipação de aluguel, o valor referente a 60 mensalidades contratadas pela empresa relacionada Multilog S.A. Em virtude dessa antecipação, foi concedido um desconto de R\$ 5.876, calculado com base em uma taxa de desconto de 9% ao ano.

(ii) Em julho de 2023, a Companhia firmou um contrato de mútuo com a Multilog S.A. (empresa relacionada), no valor total de R\$6.000, com repasses previstos conforme a necessidade de caixa. No exercício de 2023, foram transferidos R\$2.400 em favor da Companhia, sendo o saldo atualizado mensalmente com base na taxa de juros CDI (Depósito Interfinanceiro), a partir da data de liberação dos recursos. No exercício de 2024, não houve novos repasses, uma vez que não houve necessidade de caixa adicional. O saldo remanescente foi integralmente quitado em janeiro de 2024, encerrando o contrato de mútuo.

Primeinvest Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

11. Impostos diferidos

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
IRPJ e CSLL diferida	17.265	15.435
PIS e COFINS diferida	691	1.165
	<u>17.956</u>	<u>16.600</u>
Passivo circulante	1.988	2.572
Passivo não circulante	15.968	14.027

O imposto de renda e a contribuição social diferidos passivos são registrados com base nas diferenças temporárias entre as bases contábeis e as bases fiscais considerando a legislação tributária vigente.

Em 31 de dezembro de 2024 o saldo do imposto de renda e da contribuição social diferidos passivos no montante de R\$ 17.265 (R\$ 15.435 em 31 de dezembro de 2023) era composto da seguinte forma:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
IRPJ e CSLL diferida sobre diferenças temporárias na receita	1.297	1.408
IRPJ e CSLL diferida sobre diferenças temporárias na depreciação	15.968	14.027
	<u>17.265</u>	<u>15.435</u>

12. Patrimônio líquido

12.1 Capital social

O capital social subscrito e integralizado é de R\$138.823 em 31 de dezembro de 2024 (R\$143.246 em 2023) representado por 91.896 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal (94.824 ações em 2023).

12.2 Ações em tesouraria

Compra de 371 ações, sendo 331 da Companhia Multilog S.A., conforme aprovação da diretoria em 05 de março de 2024 e 40 ações da Empresa Cerâmica Saint Germain Ltda., conforme aprovação da diretoria em 01 de dezembro de 2024. As ações serão canceladas em 2025, quando decorrer a assembleia geral ordinária referente ao exercício de 2024.

12.3 Dividendos propostos

Aos acionistas é assegurado um dividendo mínimo equivalente a 25% do lucro líquido do exercício ajustado nos termos do artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações.

Os dividendos propostos podem ser assim demonstrados:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Lucro do exercício	35.767	68.886
Ajustes de exercícios anteriores	-	(88)
(-) Reserva legal de 5%	(1.788)	(3.440)
Base de dividendos	<u>33.978</u>	65.358
Dividendos mínimos obrigatório de 25%	8.495	16.339
Dividendos totais	<u>8.495</u>	<u>16.339</u>

Primeinvest Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

12.4 Dividendos a pagar

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Dividendos a pagar	8.622	16.460
	<u>8.622</u>	<u>16.460</u>

A movimentação dos dividendos pode ser assim apresentada:

Saldo em 31 de dezembro de 2023	16.460
Constituição de dividendos a pagar	8.495
Pagamentos de dividendos	<u>(16.332)</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2024	<u>8.622</u>

A reserva de dividendos adicionais propostos, no valor de R\$1.505, foi constituída após o registro obrigatório da reserva legal e dos dividendos mínimos obrigatórios, que após a aprovação pela AGO, será realizada como remuneração aos acionistas.

13. Receitas

As receitas são originárias da comercialização de imóveis próprios da companhia e locação de espaço em terrenos e edificações.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Receita de locação e vendas de imóveis		
Receita de locação de Imóveis	57.583	45.509
Venda de Imóveis	-	44.000
Receita bruta	<u>57.583</u>	<u>89.509</u>
Deduções sobre impostos		
PIS sobre receita	(382)	(585)
COFINS sobre receita	(1.764)	(2.702)
Tributos sobre receita	<u>(2.146)</u>	<u>(3.287)</u>
Receita líquida	<u>55.437</u>	<u>86.221</u>

Primeinvest Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

14. Despesas por natureza

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Custo dos serviços prestados	(9.223)	(6.038)
Despesas comerciais	-	(1.765)
Despesas gerais e administrativas	(2.939)	(2.741)
Total de custos e despesas por natureza	(12.162)	(10.545)
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Gastos operacionais		
Depreciação e amortização	(6.526)	(4.271)
Despesa com pessoal	(964)	(818)
Seguros	(180)	(185)
Energia elétrica	(424)	(143)
Outras taxas, impostos e custas	(337)	(203)
Viagens e estadas	(126)	(64)
Indenizações a terceiros	-	(185)
Material de uso e consumo	(29)	(1)
Mão de obra de terceiros	(754)	(1.116)
Bens de natureza permanente	(23)	(2)
Publicações legais	(33)	-
Comissões sobre vendas	-	(1.760)
Outras despesas	(69)	(31)
Custo de imóveis vendidos	-	(438)
Custo de manutenção	(2.697)	(1.330)
Total	(12.162)	(10.545)

15. Receitas e despesas financeiras

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Receitas financeiras		
Juros aplicação financeiras	1.020	1.100
Juros de clientes imobiliários	1.223	557
	2.243	1.658
Despesas financeiras		
Juros passivos – circulante	(8)	(119)
Despesas bancárias	(2)	(3)
Descontos concedidos	(1.175)	(294)
IOF sobre operações financeiras	-	(24)
	(1.185)	(440)
Resultado financeiro líquido	1.058	1.218

Primeinvest Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

16. Transações que não afetaram o caixa relacionados a cisão de ativos

Os ativos cindidos pela Primeinvest Empreendimentos Imobiliários S.A. e integralizados na Prime Incorporações Imobiliárias Ltda, não geraram impactos no caixa da companhia. Os efeitos destas transações estão abaixo sumariados:

Descrição	Grupo contábil	Valor
Terreno Barra Velha – matrícula 23.195	Estoques	863
Gleba Itupeva – matrícula 67587	Estoques	6.896
Capital social	Capital social	(4.423)
Reserva de retenção de lucros	Reservas de lucros	(4.836)
Total		1.500

17. Eventos subsequentes

No dia 17/12/2024, o Congresso Nacional aprovou a primeira etapa da reforma tributária sobre o consumo (PLP nº 68/2024), sancionada no dia 16/01/2025.

A principal mudança com a implementação da reforma tributária é a substituição de tributos federais, estaduais e municipais por apenas dois – CBS (Contribuição sobre Bens e Serviços) e o IBS (Imposto sobre bens e serviços), conforme o projeto de Lei Complementar (PLP) 68/2024 que regulamenta a implementação dos tributos previstos pela Emenda Constitucional 132. A CBS irá substituir os tributos – PIS, COFINS e IPI e a IBS irá substituir o ICMS e ISS.

Com essa mudança, o Brasil passa a aderir ao sistema de IVA Dual (Imposto sobre valor agregado), alinhando-se às práticas internacionais.

O setor imobiliário que envolve diversas atividades como, compra e venda de imóveis, locação, construção civil, arrendamento, intermediação, investimentos, incorporação, loteamento, administração e outras atividades que subsidiam e completam esse setor será impactado, mas ainda não houve a fixação de uma alíquota única para a CBS e IBS. Segundo o Governo Federal, estima-se que as alíquotas serão de 8,8% para a CBS e 17,7% para o IBS, totalizando uma tributação de 26,5%, que, com a redução prevista em lei, ficaria em 15,9% para as atividades imobiliárias, incluindo a incorporação.