

# **Demonstrações Financeiras**

## **Embaúba Empreendimentos Imobiliários S.A**

31 de dezembro de 2024  
com Relatório do Auditor Independente

# **Embaúba Empreendimentos e Participações S.A.**

## **Demonstrações Financeiras**

31 de dezembro de 2024

### Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras .....	3
Balanços Patrimoniais .....	6
Demonstrações dos resultados .....	7
Demonstrações dos resultados abrangentes.....	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido .....	9
Demonstrações dos fluxos de caixa - Método indireto.....	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras .....	11



São Paulo Corporate Towers  
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909  
6º ao 10º andar - Vila Nova Conceição  
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000  
ey.com.br

**Shape the future  
with confidence**

## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras**

Aos

Acionistas e administradores da

**Embaúba Empreendimentos e Participações S.A.**

São Paulo, SP

### **Abstenção opinião sobre o desempenho das operações e os fluxos de caixa**

Fomos contratados para examinar as demonstrações de resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa da Embaúba Empreendimentos e Participações S.A. (Companhia) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Não expressamos opinião sobre as demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa da Companhia referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, pois, devido à relevância do assunto descrito na seção a seguir intitulada “Base para abstenção de opinião sobre o desempenho das operações e os fluxos de caixa”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

### **Opinião sobre a posição patrimonial e financeira**

Examinamos o balanço patrimonial da Companhia em 31 de dezembro de 2024, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, o balanço patrimonial acima referido apresenta adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2024, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

### **Base para abstenção de opinião sobre o desempenho das operações e os fluxos de caixa**

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia apresenta saldo de propriedade para investimento registrado no seu balanço patrimonial, no montante de R\$40.527 mil, o que representa 90% de seu ativo total naquela data. Com base nas análises e documentações disponibilizadas pela administração, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente sobre eventual redução ao valor recuperável da referida propriedade para investimento, em 31 de dezembro de 2023, em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil. Consequentemente, não foi possível determinar a existência de eventuais efeitos nos saldos do balanço patrimonial em 1º de janeiro de 2024 que possam ter afetado a apuração do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, bem como as correspondentes demonstrações do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa.



Shape the future  
with confidence

## **Base para opinião sobre a posição patrimonial e financeira**

Nossa auditoria do balanço patrimonial 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 do balanço patrimonial”. 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 sobre a posição patrimonial e financeira.

## **Outros assuntos**

### *Auditoria dos valores correspondentes*

As demonstrações financeiras da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, apresentadas para fins de comparação, não foram auditadas por nós ou por outro auditor independente.

## **Responsabilidades da administração 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 da 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.

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria do desempenho das operações e os fluxos de caixa**

Nossa responsabilidade é a de conduzir uma auditoria das demonstrações financeiras da Companhia de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria e emitir relatório de auditoria. Contudo, ao assunto descrito na sessão intitulada “Base para abstenção de opinião sobre o desempenho das operações e os fluxos de caixa”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024.



Shape the future  
with confidence

## Responsabilidades do auditor pela auditoria do balanço patrimonial

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que o balanço patrimonial está livre 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 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 no balanço patrimonial.

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 do balanço patrimonial. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante no balanço patrimonial, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião sobre o balanço patrimonial. 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.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria do balanço patrimonial 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 relacionadas ao balanço patrimonial.
- Concluimos 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 sobre o balanço patrimonial, 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 do balanço patrimonial, inclusive as divulgações e se o balanço patrimonial representa as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.



**Shape the future  
with confidence**

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 31 de março de 2025

ERNST & YOUNG  
Auditores Independentes S/S Ltda.  
CRC SP-034519/O

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'D. Martelli', with a horizontal line extending to the left.

David do Vale Martelli Tristão  
Contador CRC-SP-315830/O

## Embaúba Empreendimentos e Participações S.A.

Balanço patrimonial

31 de dezembro de 2024 e 2023

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

	Notas	31/12/2024	31/12/2023 (Não auditado)
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	2.285	73
Contas a receber clientes	5	515	275
Contas a receber Partes relacionadas		7	56
Despesas antecipadas e outros créditos		-	3.854
Tributos a compensar e a recuperar		4	-
Outros		50	-
Total do ativo circulante		<b>2.861</b>	<b>4.258</b>
Não Circulante			
Propriedade para investimento	6	70.089	40.527
Total do ativo não circulante		<b>70.089</b>	<b>40.527</b>
Total do ativo		<b>72.950</b>	<b>44.785</b>
Passivo			
Circulante			
Fornecedores		227	620
Impostos e contribuições correntes	7	353	28
Valores a pagar - Aquisição de Edifícios	8	22.481	-
Contas a pagar com partes relacionadas		-	8
Empréstimos e financiamentos	10	1.978	-
Total do passivo circulante		<b>25.039</b>	<b>656</b>
Não Circulante			
Empréstimos e financiamentos	10	52.300	-
Total do passivo não circulante		<b>52.300</b>	-
Patrimônio líquido			
Capital social	11	-	28.431
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital		700	20.380
Prejuízos acumulados		(5.089)	(4.682)
Total do patrimônio líquido		<b>(4.389)</b>	<b>44.129</b>
Total do passivo e do patrimônio líquido		<b>72.950</b>	<b>44.785</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Embaúba Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

	Notas	31/12/2024 (Não auditado)	31/12/2023 (Não auditado)
Receitas operacional líquida	12	5.639	306
Custos de operações	13	(1.757)	(1.328)
Lucro Bruto		<u>3.882</u>	<u>(1.022)</u>
Despesas gerais e administrativas	14	(2.542)	(355)
Lucro (Prejuízo) antes do resultado financeiro		<u>1.340</u>	<u>(1.377)</u>
Receitas financeiras		8	4
Despesas financeiras		(2.275)	(19)
Resultado financeiro líquido	15	<u>(2.267)</u>	<u>(15)</u>
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social		<u>(927)</u>	<u>(1.392)</u>
Imposto de renda e contribuição social correntes	16	(585)	(27)
Imposto de renda e contribuição social diferidos		(43)	-
Prejuízo do exercício		<u>(1.555)</u>	<u>(1.419)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Embaúba Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração do resultado abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

	<u>31/12/2024</u> <u>(Não auditado)</u>	<u>31/12/2023</u> <u>(Não auditado)</u>
Lucro (Prejuízo) do exercício	(1.555)	(1.419)
Outros resultados abrangentes	-	-
Total dos resultados abrangentes do exercício	<u><b>(1.555)</b></u>	<u><b>(1.419)</b></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Embaúba Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de reais)

	Notas	Capital Social	Adiantamento para futuro aumento de capital	Lucros (Prejuízos) acumulados	Patrimônio Líquido
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022 (Não auditado)</b>		26.356	-	(3.263)	23.093
Adiantamento para futuro aumento de capital		(51)	20.380	-	20.329
Aumento de capital social		2.126	-	-	2.126
Lucro/Prejuízo líquido do exercício		-	-	(1.419)	(1.419)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2023 (Não auditado)</b>		<b>28.431</b>	<b>20.380</b>	<b>(4.682)</b>	<b>44.129</b>
Adiantamento para futuro aumento de capital	11.a	-	700	-	700
Integralização de capital social	11.a	20.380	(20.380)	-	-
Redução de capital – Incorporação reversa	11.a	(2.286)	-	2.286	-
Efeito da incorporação reversa	11.a	(46.525)	-	(1.138)	(47.663)
Prejuízo líquido do exercício		-	-	(1.555)	(1.555)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2024 (Não auditado)</b>		<b>-</b>	<b>700</b>	<b>(5.089)</b>	<b>(4.389)</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Embaúba Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa – método indireto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

	<u>31/12/2024</u> <u>(Não auditado)</u>	<u>31/12/2023</u> <u>(Não auditado)</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	(1.555)	(1.419)
Ajustes para reconciliar prejuízo do exercício		
Impostos e contribuições sociais diferidos	43	-
Depreciação	1.757	1.328
Variações no capital circulante		
Redução (Aumento) de contas a receber de clientes e outras	(216)	(305)
Redução (Aumento) Contas a receber Partes relacionadas	25	(25)
Impostos a recuperar	(4)	-
Redução (Aumento) de despesas antecipadas	3.964	(3.816)
Aumento (Redução) de contas a pagar a fornecedores e outros	(394)	468
Aumento (Redução) de impostos e contribuições a pagar	282	(11)
Aumento (Redução) de contas a pagar com partes relacionadas	(8)	17
Aumento (Redução) de outras contas a pagar	(50)	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	<u>3.844</u>	<u>(3.763)</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Baixa (Aquisição) de propriedade para investimento	<u>(2.332)</u>	<u>(18.648)</u>
Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimentos	<u>(2.332)</u>	<u>(18.648)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Adiantamento para futuro aumento de capital	<u>700</u>	<u>(51)</u>
Caixa líquido gerado pelas (aplicados nas) atividades de financiamentos	<u>700</u>	<u>22.453</u>
Aumento (Redução) do saldo de caixa e e equivalentes de caixa	<u>2.212</u>	<u>42</u>
Caixa e equivalentes de caixa		
Saldo inicial do exercício	73	31
Saldo final do exercício	2.285	73
Aumento (Redução) do saldo de caixa e equivalentes de caixa	<u>2.212</u>	<u>42</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Embaúba Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

## 1. Contexto operacional

A Embaúba Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Companhia” ou “Embaúba”), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, Torre Paineira - 15º andar, Parque da Cidade, Vila Gertrudes, foi constituída em 12 de junho de 2024 e tem por objeto social a exploração do ramo de incorporação imobiliária, compra e venda de bens imóveis comerciais, prontos ou a construir, terrenos ou frações ideais, a locação de imóveis, a administração de bens próprios e a participação em outras sociedades, como sócia ou acionistas, no país ou no exterior (holding). Seu exercício social encerra-se em 31 de dezembro.

Em 31 de dezembro de 2024, o balanço patrimonial da Companhia apresentou excesso de passivo circulante sobre o ativo circulante no montante de R\$ 22.178 representado substancialmente pelo juros de empréstimos ser superior as receitas de aluguel. Considerando a política de caixa mínimo da Companhia, a controladora definiu aportes de capital regulares ao longo do exercício em favor da Companhia a medida que houver eventual necessidade de desembolso de caixa.

### 1.1. Reorganização societária

Em 31 de dezembro de 2024, foi realizada a incorporação reversa da totalidade do patrimônio líquido da controladora SF 812 Participações Societárias S.A (“SF 812”) que detinha 100% das ações da Sociedade. Por conta deste evento, a Sociedade assumiu a totalidade do acervo líquido da SF 812 Participações Societárias S.A, motivado pela simplificação da estrutura societária das envolvidas e de seus acionistas, que fazem parte de um mesmo grupo econômico; e (i) a racionalização da estrutura operacional da Sociedade, com a consolidação das Dívidas e das atividades operacionais em uma única entidade.

Após a reorganização societária, o BPG V Multifamily Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia (“Fundo”) passou a ser detentor de 100% das ações ordinárias da entidade. Anteriormente o fundo detinha o controle da Embaúba de forma indireta por meio da SF 812.

Seguem os saldos incorporados pela Embaúba conforme Laudo de Avaliação, para fins de tal incorporação emitido pelo avaliador especializado Meden Consultoria Empresarial S.A

	31/12/2024		31/12/2024
Ativo circulante	608	Passivo circulante	24.608
Caixa e equivalente de caixa	-	Empréstimos e financiamentos	1.978
Impostos a recuperar	3	Fornecedores	22.630
Outros	605	Passivo não circulante	53.000
Ativo não circulante	71.877	Empréstimos e financiamentos	52.300
Investimento em Embaúba	42.538	AFAC	700
Mais-valia investimentos	28.986	Patrimônio líquido	(5.124)
AFAC	353	Capital social	-
		Resultados acumulados	(5.124)
<b>Total do ativo</b>	<b>72.485</b>	<b>Total do passivo</b>	<b>72.485</b>

Exceto pela rubrica de caixa e equivalentes de caixa, as demais rubricas da Demonstração dos Fluxos de Caixa refletem efeitos não caixa, não impactando o fluxo de caixa efetivo da entidade na incorporação reversa.

# Embaúba Empreendimentos Imobiliários S.A

Notas explicativas as demonstrações financeiras  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

## 2. Resumo das políticas contábeis materiais

### 2.1. Base de elaboração

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira, pronunciamentos, orientações e as interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC") e aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade ("CFC").

A Companhia preparou essas demonstrações financeiras com base no pressuposto de que continuará em operação futura. A Administração não tem conhecimento de nenhuma incerteza material que possa gerar dúvida significativa sobre a continuidade da Companhia.

A Administração declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras e somente elas estão sendo evidenciadas e correspondem as utilizadas pela Administração na sua gestão.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração e sua emissão foi autorizada em 31 de março de 2025.

### 2.2. Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

#### a) Moeda funcional e moeda de apresentação

A Companhia não realiza operações em moeda estrangeira e atua em um único ambiente econômico, usando o Real como "moeda funcional", a qual é também a moeda de apresentação das demonstrações financeiras.

#### b) Uso de estimativas

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis por parte da Administração da Companhia. As estimativas levaram em consideração experiências de eventos passados e correntes, pressupostos relativos a eventos futuros e outros fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para a determinação dos valores adequados a serem registrados nas demonstrações financeiras. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas são revisadas de forma contínua. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente.

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras, envolvendo riscos de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são:

Nota explicativa 6 - Propriedade para investimento: mensuração do valor de justo para fins de *impairment*.

# **Embaúba Empreendimentos Imobiliários S.A**

Notas explicativas as demonstrações financeiras  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

## **2. Resumo das políticas contábeis materiais - Continuação**

### **2.2. Base de mensuração - Continuação**

Nota explicativa 11 - Provisões para riscos e contingências: principais premissas sobre a probabilidade e magnitude das saídas de recursos;

Mensuração do valor justo

Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, a Companhia usa dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (inputs) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma:

Nível 1: preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos.

Nível 2: inputs, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).

Nível 3: inputs, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis).

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões em relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados.

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

Equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros fins.

A Companhia considera equivalente 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.

### **2.4. Contas a receber**

Valores de locações de imóveis residenciais e comerciais a receber de clientes correspondentes aos contratos firmados junto à Companhia, apropriados conforme o regime de competência. Sua classificação é apresentada no circulante, pois o prazo de recebimento é inferior a um ano.

# Embaúba Empreendimentos Imobiliários S.A

Notas explicativas as demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

## 2. Resumo das políticas contábeis materiais - Continuação

### 2.5. Propriedade para investimentos

Propriedade para investimento é definida como propriedade (terreno, edificações, parte de edificações, ou ambos) mantida pelo proprietário, ou pelo arrendatário segundo contrato de arrendamento financeiro, para rendimento de aluguéis ou valorização ou ambos, e não para: (a) uso na produção de bens ou serviços ou para fins administrativos; ou (b) venda no curso das atividades normais do negócio.

A Companhia é de proprietária de imóveis, localizados na cidade de São Paulo, que será mantido para rendimento de locações e para valorização. Os imóveis não serão ocupados pela Companhia.

A Administração reconhece a propriedade para investimento através do método de custo menos a sua depreciação e qualquer provisão para perda acumulada. O custo representa o custo histórico de aquisição.

A depreciação será calculada pelo método linear para alocar seus custos aos seus valores residuais durante a vida útil estimada, levando em consideração as taxas de depreciação aplicáveis e reconhecidas no resultado do exercício. Os terrenos não são depreciados. A administração estimou a vida útil da propriedade para investimento em aproximadamente 60 anos. Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados e ajustados, se apropriado, no início de cada exercício e seus valores calculados de forma prospectiva.

### 2.6. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros sejam gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

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

### 2.7. Redução ao valor recuperável de ativos financeiros não-derivativo

A Companhia avalia na data de cada balanço se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e as perdas por *impairment* são incorridas somente se há evidência objetiva de *impairment* como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um "evento de perda") e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável.

# **Embaúba Empreendimentos Imobiliários S.A**

Notas explicativas as demonstrações financeiras  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

## **2. Resumo das políticas contábeis materiais - Continuação**

### **2.7. Redução ao valor recuperável de ativos financeiros não-derivativo - Continuação**

O montante da perda por *impairment* é mensurada como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido.

### **2.8. Redução ao valor recuperável de ativos não financeiros**

A Administração revisa anualmente e/ou quando ocorre algum evento específico o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas e o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização, ajustando o valor contábil ao valor recuperável. Essas perdas são lançadas ao resultado do exercício quando identificadas.

### **2.9. Fornecedores**

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

### **2.10. Provisões para riscos**

As provisões para processos de naturezas cíveis, trabalhista, previdenciária e fiscal objeto de contestação judicial são reavaliadas periodicamente, e são contabilizadas com base na melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no final de cada exercício considerando o risco e incerteza nas opiniões do Departamento Jurídico interno, dos consultores legais independentes e da Administração sobre o provável desfecho dos processos judiciais nas datas dos balanços. As provisões são reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultante de eventos passados em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável.

### **2.11. Imposto de renda e contribuição social**

O regime tributário da Companhia é o de lucro presumido, o que implica que a tributação é calculada com base em uma porcentagem da receita bruta. A Companhia opta em apurar os tributos pelo regime de caixa. A provisão para Imposto de Renda é constituída à alíquota de 15% sobre o lucro tributável anual, acrescida do adicional de 10% sobre o montante excedente a R\$ 240. A Contribuição Social é calculada à alíquota de 9% sobre o lucro tributável anual.

O Imposto de Renda e a Contribuição Social diferidos são calculados com base nas diferenças temporárias no reconhecimento de receitas e despesas para fins contábeis (competência) e fiscais (caixa).

# Embaúba Empreendimentos Imobiliários S.A

Notas explicativas as demonstrações financeiras  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

## 2. Resumo das políticas contábeis materiais - Continuação

### 2.12. Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos no balanço patrimonial quando a Companhia for parte das disposições contratuais dos instrumentos.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao Valor Justo por meio do Resultado - VJR) são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, no reconhecimento inicial.

Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao Valor Justo por meio do Resultado (VJR) são reconhecidos imediatamente no resultado.

#### i. Classificação dos ativos e passivos financeiros

Todos os ativos financeiros reconhecidos são subsequentemente mensurados na sua totalidade ao Custo Amortizado (CA) ou ao valor justo dependendo da classificação dos ativos financeiros.

Os instrumentos da dívida que atendem às condições a seguir são subsequentemente mensurados ao Custo Amortizado (CA):

- O ativo financeiro é mantido em um modelo de negócios cujo objetivo é manter ativos financeiros, a fim de coletar fluxos de caixa contratuais;
- Os termos contratuais do ativo financeiro geram em datas específicas fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros incidentes sobre o valor do principal em aberto.

Em geral todos os outros ativos financeiros são subsequentemente mensurados ao Valor Justo por meio do Resultado (VJR).

Todos os passivos financeiros são subsequentemente mensurados ao Custo Amortizado (CA) pelo método da taxa de juros efetiva ou ao Valor Justo por meio do Resultado (VJR).

Passivos financeiros são classificados ao Valor Justo por meio do Resultado (VJR) quando o passivo financeiro for:

- (i) Uma contraprestação contingente de um comprador em uma combinação de negócios;
- (ii) Mantido para negociação;
- (iii) Designado ao Valor Justo por meio do Resultado (VJR).

Em geral, todos os outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados ao Custo Amortizado (CA) pelo método da taxa de juros efetiva.

# Embaúba Empreendimentos Imobiliários S.A

Notas explicativas as demonstrações financeiras  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

## 2. Resumo das políticas contábeis materiais - Continuação

### ii. Baixa de ativos e passivos financeiros

A Companhia baixa um ativo financeiro apenas quando os ativos de contrato aos fluxos de caixa do ativo expiram ou quando a Companhia transfere o ativo financeiro e substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo para outra entidade.

Se a Companhia não transfere ou retém substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade e continua a controlar o ativo transferido, a Companhia reconhece sua parcela retida no ativo e um correspondente passivo em relação aos valores que a Companhia pode ter que pagar. Se a Companhia retém substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade de um ativo transferido a Companhia continua a reconhecer o ativo financeiro e reconhece ainda um empréstimo garantido em relação aos recursos recebidos.

A Companhia baixa um passivo financeiro se, e apenas se, suas obrigações são retiradas, canceladas ou quando elas vencem. A diferença entre o valor contábil do passivo financeiro baixado e a contraprestação paga e a pagar é reconhecida no resultado.

A Companhia contabiliza a modificação substancial dos termos e as condições de um passivo existente ou parte dele como liquidação do passivo financeiro original e baixa do novo passivo.

### 2.14. Receita de Aluguel

As receitas de aluguéis resultantes de arrendamentos mercantis operacionais das propriedades para investimento são reconhecidas de forma linear ao longo do prazo dos compromissos de arrendamento mercantil. A Companhia avaliou seus contratos na data-base e não identificou contratos com diferença entre a vigência dos contratos de locação e os períodos de pagamentos, de tal forma que não houve a necessidade de ajuste à contabilização da "linearização" das receitas de locação em bases lineares.

## 3. Normas e interpretações novas e revisadas

### 3.1 Alterações recentes em pronunciamentos contábeis aplicados em vigor

Pronunciamentos que entraram em vigor a partir de 1º de janeiro de 2024:

A Companhia avaliou e não identificou impactos significativos nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024.

Data efetiva	Novas normas ou alterações
01 de janeiro de 2024	Acordos de financiamento de fornecedores – Alterações ao IAS 7 e IFRS 7: as alterações à IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa) e à IFRS 7 (equivalente ao CPC 40 (R1) – Instrumentos Financeiros: Divulgações) esclarecem as características dos acordos de financiamento de fornecedores e exigem divulgação adicional de tais acordos. Os requisitos de divulgação nas alterações visam auxiliar os usuários das demonstrações financeiras a compreenderem os efeitos dos acordos de financiamento de fornecedores sobre os passivos, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez de uma entidade.

# Embaúba Empreendimentos Imobiliários S.A

Notas explicativas as demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

## 3.2. Novas normas contábeis que ainda não entraram em vigor em 31 de dezembro de 2024

O IASB (*International Accounting Standards*) trabalha com a emissão de novos pronunciamentos e revisão de pronunciamentos existentes, os quais entrarão em vigência, com a convergência dos pronunciamentos pelo CPC, sendo:

A tabela abaixo apresenta as alterações recentes nas normas que deverão ser aplicadas a partir de sua data efetiva. A Companhia está avaliando os possíveis impactos e pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

Data efetiva	Normas emitidas, mas não vigentes
01 de janeiro de 2027	<p>IFRS 18 - Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras: em abril de 2024, o IASB emitiu o IFRS 18, que substitui o IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) - Apresentação de Demonstrações Financeiras. O IFRS 18 introduz novos requisitos para apresentação dentro da demonstração do resultado do exercício, incluindo totais e subtotais especificados. Além disso, as entidades são obrigadas a classificar todas as receitas e despesas dentro da demonstração do resultado do exercício em uma das cinco categorias: operacional, investimento, financiamento, impostos de renda e operações descontinuadas, das quais as três primeiras são novas.</p> <p>A norma também exige a divulgação de medidas de desempenho definidas pela administração, subtotais de receitas e despesas, e inclui novos requisitos para a agregação e desagregação de informações financeiras com base nas “funções” identificadas das demonstrações financeiras primárias (<i>primary financial statements</i> (PFS)) e das notas explicativas. Além disso, alterações de escopo restrito foram feitas ao IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa), que incluem a alteração do ponto de partida para determinar os fluxos de caixa das operações pelo método indireto, de “lucro ou prejuízo do período” para “lucro ou prejuízo operacional” e a remoção da opcionalidade à classificação dos fluxos de caixa de dividendos e juros. Além disso, há alterações consequentes em vários outros padrões. O IFRS 18 será aplicado retrospectivamente.</p>
01 de janeiro de 2027	<p>IFRS 19 - Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações: em maio de 2024, o IASB emitiu o IFRS 19, que permite que entidades elegíveis optem por aplicar seus requisitos de divulgação reduzidos enquanto ainda aplicam os requisitos de reconhecimento, mensuração e apresentação em outros padrões contábeis IFRS. Para ser elegível, no final do período de relatório, uma entidade deve ser uma controlada conforme definido no IFRS 10 (CPC 36 (R3) – Demonstrações Consolidadas), não pode ter responsabilidade pública e deve ter uma controladora (final ou intermediária) que prepare demonstrações financeiras consolidadas, disponíveis para uso público, que estejam em conformidade com os padrões contábeis IFRS.</p>

## Embaúba Empreendimentos Imobiliários S.A

Notas explicativas as demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

### 3.2. Novas normas contábeis que ainda não entraram em vigor em 31 de dezembro de 2024 - continuação

Data efetiva	Normas emitidas, mas não vigentes
01 de janeiro de 2025	<p>Alterações ao CPC 18 (R3) - Investimento em Coligada, Em Controlada e Empreendimento Controlado Em Conjunto e a ICPC 09 - Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método da Equivalência Patrimonial: em setembro de 2024, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) emitiu alterações ao Pronunciamento Técnico CPC 18 (R3) e à Interpretação Técnica ICPC 09 (R3), com o objetivo de alinhar as normativas contábeis brasileiras com os padrões internacionais emitidos pelo IASB. A atualização do Pronunciamento Técnico CPC 18 contempla a aplicação do método da equivalência patrimonial (MEP) para a mensuração de investimentos em controladas nas Demonstrações Contábeis Individuais, refletindo a alteração nas normas internacionais que agora permitem essa prática nas Demonstrações Contábeis Separadas. Essa convergência harmoniza as práticas contábeis adotadas no Brasil com as internacionais, sem gerar impactos materiais em relação à norma atualmente vigente, concentrando-se apenas em ajustes de redação e na atualização das referências normativas. A ICPC 09, por sua vez, não tem correspondência direta com normas do IASB e por consequência estava desatualizada, exigindo alterações para alinhar sua redação a fim de ajustá-lo a atualizações posteriores a sua emissão e atualmente observadas nos documentos emitidos pelo CPC.</p>
01 de janeiro de 2025	<p>Alterações ao CPC 02 (R2) – Efeitos nas Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis e CPC 37 (R1) – Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade: em setembro de 2024, O Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), emitiu a Revisão de Pronunciamentos Técnicos nº 27, que contempla alterações trazidas pelo <i>Lack of Exchangeability</i> emitido pelo IASB, com alterações no Pronunciamento Técnico CPC 02 (R2) - Efeitos das Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis e no CPC 37 (R1) - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade. As alterações buscam definir o conceito de moeda conversível e orientam sobre os procedimentos para moedas não conversíveis, determinando que a conversibilidade deve ser avaliada na data de mensuração com base no propósito da transação. Caso a moeda não seja conversível, a entidade deve estimar a taxa de câmbio que reflita as condições de mercado. Em situações com múltiplas taxas, deve-se utilizar a que melhor represente a liquidação dos fluxos de caixa. O pronunciamento também destaca a importância das divulgações sobre moedas não conversíveis, para que os usuários das demonstrações contábeis compreendam os impactos financeiros, riscos envolvidos e critérios utilizados na estimativa da taxa de câmbio.</p>

## Embaúba Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 4. Caixa e equivalente de caixas

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u> (Não auditado)
Caixa e bancos	358	-
Aplicações financeiras	1.927	73
Total de caixa e equivalentes de caixa	<u>2.285</u>	<u>73</u>

As aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, estavam representadas, substancialmente, por operações compromissadas lastreadas em CDBs de emissão de instituições financeiras de primeira linha, sendo resgatáveis em prazo inferior a 90 dias da data das respectivas operações e remuneradas a taxa de 100% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

### 5. Contas a receber clientes

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u> (Não auditado)
Cientes contrato locação residencial – Embaúba	515	275
Total	<u>515</u>	<u>275</u>

A administração avaliou a estimativa de perda esperada dos montantes de contas a receber e concluiu que a expectativa atual de perda é insignificante.

### 6. Propriedade para investimento

Os investimentos em imóveis da Companhia são classificados como propriedade para investimento e destinados a renda sendo demonstrados pelo custo de aquisição, reduzido pela depreciação, calculada pelo método Ross-Heidecke.

Este método, que combina a análise da idade real da edificação (Ross) com a avaliação do seu estado de conservação (Heidecke), o qual foi preparado por especialistas externos, permite uma compreensão detalhada da depreciação do imóvel ao longo do tempo, tendo a vida útil média sendo apurada em aproximadamente 60 anos, ajustada pela sua manutenção e condições atuais.

#### Movimentações ocorridas durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Propriedade	Localização	Saldo em 31/12/2023 (Não auditado)	Mais valia	Adições	Depreciação	Saldo em 31/12/2024
Embaúba	São Paulo/SP	40.527	28.986	2.333	(1.757)	70.089
		<u>40.527</u>	<u>28.986</u>	<u>2.333</u>	<u>(1.757)</u>	<u>70.089</u>

## Embaúba Empreendimentos Imobiliários S.A

Notas explicativas as demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

### 6. Propriedade para investimento - continuação

A Companhia estima o valor justo das propriedades para investimento, conforme demonstrado a seguir:

Propriedades	<u>Area Locável</u>	<u>Valor Justo</u>
	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2024</u>
Empreendimento – Embaúba	5.381	90.100
<b>Total</b>	<b>5.381</b>	<b>90.100</b>

As seguintes premissas foram utilizadas para avaliação em 2024:

Empreendimento	Área Locável (m²)	Taxa média de desconto real	Cap rate	Taxa de ocupação	Taxa de crescimento real na perpetuidade
Embaúba	5.381	9%	8%	80%	1%

### 6. Propriedade para investimento - Continuação

Para a mensuração do valor justo da propriedade, a Companhia de avaliação considerou a metodologia abaixo:

Método da renda | Fluxo de caixa descontado - Por essa metodologia é projetado à receita de aluguel atual, com base no desempenho atual e histórico, por um período de 10 anos, considerando taxas de crescimento apropriadas e os eventos de contrato (reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação incidente sobre os contratos de locação. Para os casos em que o aluguel atual é superior ou inferior ao de mercado, são consideradas as revisões a mercado, nas datas de revisionais de cada contrato. Além disso, no caso de haver cobrança de aluguel percentual, as projeções consideram a maior entre as receitas auferidas.

### 7. Impostos e contribuições

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u> (Não auditado)
Imposto de renda e contribuição social	313	20
PIS / COFINS	40	3
Diversos	-	5
<b>Total</b>	<b>353</b>	<b>28</b>

# Embaúba Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

## 8. Valores a pagar - Aquisição de Edifícios

Em 11 de julho de 2024, a Planta Desenvolvimento Urbano & Retrofit Fundo de Investimento Imobiliário “Planta” e a SF 812 celebraram o contrato de compra e venda de ações, para aquisição da Embauba, detentora do imóvel, pelo valor de R\$ 73.646, pagos da seguinte forma:

(a) Parcela Fechamento: o valor de R\$ 51.552, pagos em 11 de julho de 2024 através de recursos obtidos com a emissão de Notas Comerciais descritas na Nota Explicativa 12;

(b) Parcela Final: o valor de R\$22.094, correspondente ao saldo remanescente do Preço de Aquisição, sujeito a atualização monetária indexada pelo IPCA/IBGE, a ser pago em 12 meses contados da Data de Fechamento.

Em decorrência da incorporação reversa, os saldos de aquisição a pagar do imóvel originalmente registrados na SF 812 foram absorvidos pela Companhia

	<u>31/12/2024</u>
Valores a Pagar – Aquisição de Edifícios	22.094
Correção monetária	387
Total	<u>22.481</u>

## 9. Provisões de risco

A Companhia constitui provisões para riscos levando-se em conta apenas os processos classificados pela Administração como prováveis de perda com base na opinião de seus assessores jurídicos e provisões integrais relacionadas às obrigações legais cuja legalidade vem sendo questionada pela Companhia. Em 31 de dezembro de 2024 nenhuma contingência envolvendo a Companhia possui estas características motivo pelo qual não há provisão registrada nas demonstrações financeiras.

Em 31 de dezembro de 2024, não existiam processos com probabilidade de perda possível ou remota sendo movidas contra a Companhia.

## 10. Empréstimos e financiamentos

Em 31 de dezembro de 2024, a Sociedade reconheceu, após evento de incorporação reversa, o valor correspondente de R\$54.278, referente a 1ª emissão de Notas Comerciais.

A 1ª emissão de Notas Comerciais, foram emitidas em 25 de julho de 2024 pela incorporada SF 812 Participações Societárias S.A.

Os juros remuneratórios correspondem à variação acumulada de 100% das taxas médias diárias do CDI, acrescida de spread de 2,50% ao ano pagos semestralmente e na data da incorporação acumulava o valor de R\$2.884.

# Embaúba Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

## 10. Empréstimos e financiamentos - continuação

Em 31 de dezembro de 2024, os contratos de financiamentos da Companhia não possuíam cláusulas restritivas (“covenants”) ou garantias.

	Agente fiduciário	Banco liquidante e escriturador	Índice	Cupom (%) a.a.	Vencimento	2024
Notas Comerciais Escriturais - 1ª Emissão	VÓRTX	Bradesco	CDI	2,50%	25/07/2029	52.300
Custos de transação a amortizar						(906)
Juros Notas Comerciais						2.884
Saldo no final do exercício						<b>54.278</b>
					Curto prazo	<b>1.978</b>
					Longo prazo	<b>52.300</b>

Movimentação dos empréstimos e financiamentos nos respectivos exercícios:

	Movimentação 2024
Saldo inicial a pagar	52.300
Custo de captação pagos	(906)
Juros provisionados	2.884
<b>Saldo final a pagar</b>	<b>54.278</b>

## 11. Patrimônio líquido

### a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2024 o capital social da Companhia totalmente integralizado de R\$40,00 (quarenta reais) composto por um total de 40 ações ordinárias, sem valor nominal após incorporação reversa dos saldos da Companhia SF 812 Participações Societárias S.A.

Na mesma data, conforme Ata da Assembleia Geral Extraordinária, foi realizado a redução do capital social da Sociedade em R\$2.286 com absorção de parte dos prejuízos acumulados, de modo que o capital social passou dos atuais R\$ 48.811 para R\$ 46.525 sem o cancelamento de quotas, tornando a deliberação efetiva na presente data. Na mesma ata, foi deliberado a incorporação reversa da controladora SF 812 consumindo o montante de R\$46.525 restando apenas um capital social de 40,00 conforme Laudo de avaliação contábil da Companhia, absorvendo o capital e amortizando os prejuízos acumulados.

### b) Adiantamentos para futuro aumento de capital

Em 20 de março de 2024, de acordo com a 4ª alteração contratual, foi realizado o aumento de capital no montante de R\$ 20.380 por meio da capitalização de créditos decorrentes de adiantamento para futuro aumento de capital.

# Embaúba Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

## b) Adiantamentos para futuro aumento de capital - continuação

Em 26 de julho de 2024 no Instrumento de adiantamento para futuro aumento de capital o fundo entregou a companhia SF 812 Participações Societárias S.A. mediante a transferência bancária, a quantia de R\$700 a título de adiantamento para futuro aumento de capital social. Por intermédio da incorporação reversa Embaúba empreendimentos imobiliários S.A. terá um prazo máximo de até 120 dias contados do fim do exercício social para promover o aumento de seu capital.

## c) Efeitos da incorporação reversa

Em 31 de Dezembro de 2024, a acionista SF 812 celebrou Ata da Assembleia Geral Extraordinária da qual foi deliberada a aprovação do Protocolo de Incorporação pela Companhia, bem como do Laudo de Avaliação, para fins de tal incorporação emitido pelo avaliador especializado Meden Consultoria Empresarial S.A. O acervo líquido da SF 812, respectivamente no montante de R\$5.124 foi incorporado na Companhia, nos termos do Protocolo de Incorporação e Laudo de Avaliação. Por fim, foi aprovado a extinção da SF 812, em razão da incorporação pela Companhia, a qual a sucederá em todos os seus direitos e obrigações, inclusive aqueles gerados em atos ou fatos gerados posteriormente a presente data, tudo em conformidade com as deliberações supramencionadas.

Em decorrência da incorporação, foi realizada a redução de capital no montante de R\$46.525, de forma a absorver a parcela de participação que a entidade SF 812 detinha da Companhia.

## 12. Receita Operacional

As receitas de aluguéis são compostas por: receita operacional líquida de aluguel deduzida dos descontos contratuais, distratos e impostos sobre receitas: PIS e COFINS.

	<b>31/12/2024</b> <b>(Não auditado)</b>	<b>31/12/2023</b> <b>(Não auditado)</b>
Receita de aluguéis	5.834	306
Desconto sobre contrato de locação	-	-
Impostos e deduções	(195)	-
	<b>5.639</b>	<b>306</b>

## 13. Custo de operação

	<b>31/12/2024</b> <b>(Não auditado)</b>	<b>31/12/2023</b> <b>(Não auditado)</b>
Depreciação	(1.757)	(1.328)
Total	<b>(1.757)</b>	<b>(1.328)</b>

# Embaúba Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

## 14. Despesas gerais e administrativas

	31/12/2024 (Não auditado)	31/12/2023 (Não auditado)
Despesas Gerais e administrativas		(41)
Consultorias e auditorias	(94)	(115)
Honorários advocatícios	(41)	-
Despesas com o processo de incorporação	(2.286)	-
IPTU	-	(191)
Taxas e contribuições	(14)	-
Condomínio	(41)	-
Serviços e manutenções gerais	(53)	(6)
Diversas	(13)	(2)
<b>Total</b>	<b>(2.542)</b>	<b>(355)</b>

## 15. Resultado Financeiro

	31/12/2024 (Não auditado)	31/12/2023 (Não auditado)
Rendimento de aplicação financeira	8	4
<b>Total receita financeira</b>	<b>8</b>	<b>4</b>
Despesa bancárias	(3)	(15)
Impostos e taxas sobre operações financeiras	(18)	-
Multas e juros diversos	(2.254)	(4)
<b>Total de despesa financeira</b>	<b>(2.275)</b>	<b>(19)</b>
<b>Resultado financeiro</b>	<b>(2.267)</b>	<b>(15)</b>

## 16. Imposto de renda e contribuição social correntes

	31/12/2024 (Não auditado)	31/12/2023 (Não auditado)
Imposto de Renda e Contribuição Social - Correntes	(585)	(27)
<b>Total</b>	<b>(585)</b>	<b>(27)</b>

Base de cálculo IRPJ/CSLL - 2024	
Imposto de Renda Apurado	31/12/2024
Base de cálculo IRPJ	1.777
Alíquota IR Normal	15%
Alíquota IR Adicional	10%
<b>(=) Imposto de Renda Normal (15%)</b>	<b>267</b>
<b>(=) Imposto de Renda Adicional</b>	<b>158</b>
Imposto CSLL Apurado	31/12/2024
Base de cálculo CSLL	1.777
Alíquota CSLL	9%
<b>(=) Imposto CSLL Normal (9%)</b>	<b>160</b>
<b>Total apurado IRPJ/CSLL</b>	<b>585</b>

# **Embaúba Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas as demonstrações financeiras  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

## **17. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos**

A Companhia participa de operações envolvendo instrumentos financeiros com o objetivo de financiar suas atividades ou aplicar seus recursos financeiros disponíveis. A administração desses riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando liquidez, rentabilidade e segurança.

A Companhia restringe sua exposição a riscos de crédito associados a bancos e a aplicações financeiras efetuando seus investimentos em instituições financeiras com boas classificações de riscos ("rating") e em títulos de curto prazo. O risco de crédito é minimizado, pois os contratos de aluguel foram celebrados com cliente que possui boa situação financeira para honrar esse compromisso de longo prazo.

Os principais riscos financeiros são:

### **17.1. Risco de crédito**

O risco de crédito ao qual a Companhia está sujeita se divide em dois grupos: crédito bancário (aplicações financeiras) e crédito a clientes.

No que concerne ao risco de crédito bancário, existe um comitê financeiro na Companhia que determina os limites de crédito de aplicação para cada banco, mantendo aplicações somente nos bancos de com boa classificação de "rating", nacionais ou estrangeiros. A Companhia possui apenas um locatário de seu galpão comercial e monitora, permanentemente, o nível de suas contas a receber, o que limita o risco de contas inadimplentes.

### **17.2. Risco de taxa de juros**

As receitas da Companhia são afetadas pelas mudanças nas taxas de juros devido aos impactos que essas alterações têm nas receitas de juros geradas a partir dos saldos de suas aplicações financeiras.

A Companhia procura reduzir estes riscos por meio da manutenção da totalidade de suas disponibilidades financeiras aplicadas a taxas variáveis, e de um cuidadoso monitoramento da evolução prospectiva dos indexadores aplicados a seus ativos e receitas.

### **17.3. Risco de liquidez**

A Sociedade gerencia o risco de liquidez efetuando uma administração em fluxo de caixa de forma a manter uma sólida estrutura de capital e minimizar o risco derivado de saídas de caixa imprevistas ou intempestivas. Além disso, eventuais descasamentos entre ativos e passivos são constantes monitorados.

# Embaúba Empreendimentos Imobiliários S.A

Notas explicativas as demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

## 17. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos -- continuação

### 17.3. Risco de liquidez - continuação

Categoria dos instrumentos financeiros	31/12/2024	31/12/2023 (Não auditado)
<u>Ativos financeiros</u>		
Valor justo por meio do resultado:		
Caixa e equivalentes de caixa	2.285	73
Custo amortizado:		
Contas a receber clientes	515	275
<b>Total</b>	<b>2.800</b>	<b>348</b>
<u>Passivos financeiros</u>		
Custo amortizado:		
Fornecedores	227	620
Valores a pagar - Aquisição de Edifícios	22.481	-
Empréstimos e financiamentos	54.278	-
<b>Total</b>	<b>76.986</b>	<b>620</b>