

**FP. F. ANDRÔMEDA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A.**

**RELATÓRIO DE AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024**

SUMÁRIO

- Relatório dos Auditores Independentes
- Balanços Patrimoniais
- Demonstrações do Resultado
- Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido
- Demonstrações dos Fluxos de Caixa
- Notas Explicativas

**RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE  
SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

Aos  
Administradores e Quotistas da  
**FP. F. ANDRÔMEDA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A**

**Opinião com ressalva**

Examinamos as demonstrações financeiras da **FP. F. ANDRÔMEDA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A** (Companhia), que compreende 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, sujeito aos efeitos do assunto mencionado na seção a seguir intitulada “Base para opinião com ressalva”, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **FP. F. ANDRÔMEDA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A** 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 com ressalva**

De acordo com a Nota Explicativa 7 a Empresa possui saldo de R\$ 520.830 mil em 31 de dezembro de 2024 (R\$ 830.626 mil em 31 de dezembro de 2023) de propriedades para investimento. A Companhia não mensurou o valor justo destas propriedades na respectiva data base conforme o Pronunciamento Técnico CPC 28 – Propriedade para Investimento, para que seja possível divulgar este efeito nas suas Demonstrações Financeiras.

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 Empresa, 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 com ressalva.

**Outros assuntos**

**Demonstrações financeiras comparativas**

As demonstrações financeiras da **FP. F. ANDRÔMEDA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A** (Companhia) do exercício findo em 31 de dezembro de 2023, apresentadas comparativamente, foram auditadas por outros auditores independentes, conforme relatório dos auditores independentes sem modificação de 22 de fevereiro de 2024.

Em 30 de Novembro de 2023 o P.F. ANDRÔMEDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO foi cancelado pela CVM – Comissão de Valores Mobiliários, sendo convertido em uma sociedade anônima ("S/A") sob a denominação FP. F. ANDRÔMEDA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A. Após esta conversão a Companhia passou a ser tributada pelo Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro, porém, ao contrário do que preconiza o CPC 32 – Tributo sobre o lucro a Companhia não efetuou constituição do Imposto de Renda e Contribuição Social diferidos sobre a avaliação à valor justo de suas Propriedades para Investimento no montante de R\$ 148.688 mil. No entanto, conforme entendimento do auditor independente anterior a constituição dessa obrigação tributária diferida não seria aplicável.

### **Responsabilidades da administração sobre as 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 Empresa continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a empresa ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da empresa 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, estejam livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

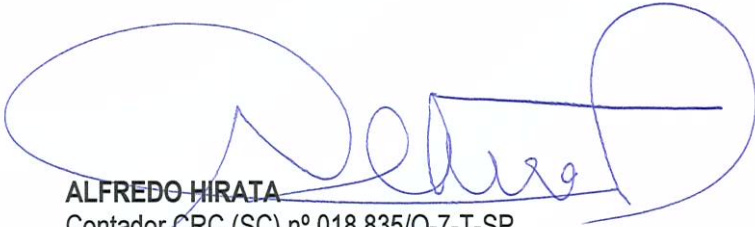
Como parte da auditoria realizada, de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, 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. 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 para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Empresa.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Empresa. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Empresa a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança 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.

Joinville (SC), 24 de fevereiro de 2025.

  
ALFREDO HIRATA  
Contador CRC (SC) nº 018.835/O-7-T-SP

**Martinelli**  
AUDITORES  
MARTINELLI AUDITORES  
CRC (SC) nº 001.132/O-9

**FP. F. ANDRÔMEDA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A.**

**Balancos Patrimoniais**

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023**

Em reais mil

	Nota	2024	2023
<b>Ativo</b>			
<b>Circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	4	3.600	4.667
Contas a receber de clientes	5	6.017	6.256
Outros créditos		-	1
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>9.617</b>	<b>10.924</b>
<b>Não circulante</b>			
Depósito em caução	6	1.660	1.581
Contas a receber de clientes	5	398	866
		<b>2.058</b>	<b>2.447</b>
<b>Propriedades para investimento</b>	7		
Terrenos		2.178	254.010
Edificações		518.652	576.616
		<b>520.830</b>	<b>830.626</b>
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>522.888</b>	<b>833.073</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>532.505</b>	<b>843.997</b>

	Nota	2024	2023 (Reapresentado)
<b>Passivo e Patrimônio líquido</b>			
<b>Circulante</b>			
Obrigações sociais	8	54	-
Tributos à recolher	9	2.593	884
Outras contas a pagar	10	10.590	1.800
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>13.237</b>	<b>2.684</b>
<b>Não circulante</b>			
Impostos Diferidos	11	69.538	148.688
Depósito em caução	6	1.660	1.581
Outras contas a pagar	10	1.393	-
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>72.591</b>	<b>150.269</b>
<b>Patrimônio líquido</b>			
Capital Social	12	302.580	399.548
Reserva de Lucros		144.097	291.496
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>446.677</b>	<b>691.044</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>532.505</b>	<b>843.997</b>

**FP. F. ANDRÔMEDA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A.**  
**Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023**  
Em reais mil

	Capital Social	Reserva estatutária	Ajuste valor de mercado-TVM (LFT)	Reserva de Lucros							Total
				Ajuste Avaliação ao Valor Justo	Tributos Diferidos sobre Valor Justo	Reserva Legal	Resultado distribuídos	Redução do patrimônio líquido	Lucros à disposição dos acionistas	Lucros Acumulados	
<b>Em 31 de Dezembro de 2022</b>	<b>375.548</b>	<b>6</b>	<b>50</b>	<b>324.416</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(437.238)</b>	<b>(6.006)</b>	<b>438.432</b>	<b>-</b>	<b>695.208</b>
Integralização de capital	24.000										24.000
Transferência para Reservas		(6)	(20)				437.238	6.006	(322.664)	(161.162)	(40.608)
Ajuste valor mercado de TVM (LFT)			(30)								(30)
Lucro no exercício										161.162	161.162
Constituição IRCPLL diferido sobre valor justo					(148.688)						(148.688)
Ajuste ao Valor Justo				112.902					(112.902)		-
<b>Em 31 de Dezembro de 2023 (Reapresentado)</b>	<b>399.548</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>437.318</b>	<b>(148.688)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.866</b>	<b>-</b>	<b>691.044</b>
Redução capital por cisão	(96.968)										(96.968)
Redução valor justo por cisão				(232.795)							(232.795)
Redução IRCPLL diferido sobre valor justo por cisão					79.150						79.150
Constituição de reservas						2.835			49.193	(52.028)	-
Lucro no exercício										52.028	52.028
Distribuição de lucros									(45.822)		(45.822)
Ajuste exercícios anteriores									40		40
<b>Em 31 de Dezembro de 2024</b>	<b>302.580</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>204.523</b>	<b>(69.538)</b>	<b>2.835</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6.277</b>	<b>-</b>	<b>446.677</b>

**FP. F. ANDRÔMEDA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A.**  
**Demonstrações do Resultado**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023**  
Em reais mil

	<b>Nota</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>13</b>	<b>70.334</b>	<b>67.137</b>
Custo dos produtos vendidos e serviços prestados		(926)	(650)
<b>Lucro bruto</b>		<b>69.408</b>	<b>66.487</b>
<u>Receitas (Despesas) Operacionais</u>			
Administrativas e comerciais		(11.797)	(19.918)
Outras receitas (despesas) operacionais	<b>14</b>	144	114.327
<b>Total das Receitas (Despesas) Operacionais</b>		<b>(11.653)</b>	<b>94.409</b>
<b>Resultado Antes do Resultado Financeiro</b>		<b>57.755</b>	<b>160.896</b>
Despesas Financeiras	<b>15</b>	(187)	(1.027)
Receitas Financeiras	<b>15</b>	3.057	1.955
<b>Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro</b>		<b>60.625</b>	<b>161.824</b>
Imposto de Renda e Contribuição Social Correntes		(8.597)	(662)
<b>Resultado do Exercício</b>		<b>52.028</b>	<b>161.162</b>

**FP. F. ANDRÔMEDA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A.**  
**Demonstrações dos Fluxos de Caixa**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023**  
Em reais mil

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais:</b>		
<b>Lucro líquido</b>	<b>52.028</b>	<b>161.162</b>
Ajustes ao lucro líquido	-	(112.932)
Ajuste ao valor justo dos imóveis para investimentos	-	(112.902)
Ajuste ao valor mercado TVM	-	(30)
<b>Lucro líquido ajustado</b>	<b>52.028</b>	<b>48.230</b>
Redução (Aumento) depósito caução	-	(550)
Redução (Aumento) contas a receber	707	(204)
Redução (Aumento) em outros créditos	1	(1)
(Redução) aumento de tributos a recolher	1.709	884
(Redução) aumento de obrigações sociais	54	-
(Redução) aumento em provisões e contas a pagar	10.183	(13.666)
(Redução) aumento de rendimentos a pagar	-	(4.544)
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais</b>	<b>12.654</b>	<b>(18.081)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos:</b>		
Aquisição e adequações de propriedades para investimentos	(14.968)	(16.272)
Baixa de propriedades para investimento por cisão	324.764	-
Realização de avaliação a valor justo de propriedades para investimento por cisão	(232.795)	-
Redução (Aumento) em outros valores e bens	40	454
<b>Caixa líquido consumido pelas atividades de investimentos</b>	<b>77.041</b>	<b>(15.818)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento:</b>		
Quotas integralizadas	-	24.000
Redução capital social por cisão	(96.968)	-
Rendimentos distribuídos	(45.822)	(46.527)
<b>Caixa líquido consumido pelas atividades de financiamentos</b>	<b>(142.790)</b>	<b>(22.527)</b>
<b>Redução no caixa e equivalentes</b>	<b>(1.067)</b>	<b>(8.196)</b>
Início do período	4.667	12.863
Fim do período	3.600	4.667
<b>Redução no caixa e equivalentes</b>	<b>(1.067)</b>	<b>(8.196)</b>

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE  
DEZEMBRO DE 2024**  
(Valores expressos em reais mil)

**FP. F. ANDRÔMEDA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS FINDOS EM 31 DE  
DEZEMBRO DE 2024**

**1. CONTEXTO OPERACIONAL**

O **FP. F. ANDRÔMEDA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A**, até o dia 30 de novembro de 2023, estava com sua razão social de **P.F. Andrômeda Fundo de Investimento Imobiliário**, administrado pela Coinvalores C.C.V.M. Ltda e constituído em 12 de novembro de 2001, sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Lei nº 8.668/93 e com a Instrução CVM nº 205 de 14 de janeiro de 1994 alterada pela Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, cujo objetivo foi a captação de recursos para a aquisição de imóveis industriais, prontos ou em construção, com a finalidade de revenda, desenvolvimento de empreendimentos imobiliários ou locação, podendo, para tanto, adquirir e alienar imóveis ou direitos sobre eles, bem como, locar ou arrendar os imóveis. Em 30 de Novembro de 2023, a CVM – Comissão de Valores Mobiliários deferiu o cancelamento do Fundo, pois houve a implementação de uma reorganização na estrutura do Fundo, que envolveu a incorporação do FIC-FIM pelo Fundo e pela conversão em uma sociedade anônima ("S/A"), conforme autorizado pelo artigo 50 da Lei no 4.728/1965.

Nos termos do referido dispositivo legal, os fundos em condomínios de títulos ou valores mobiliários poderão converter-se em sociedades anônimas de capital autorizado, ficando isentos de encargos fiscais os atos relativos à transformação. O ato não envolveria formalmente o resgate de cotas e sim a Transformação do tipo Jurídico.

O valor do capital passou a ser formado pela conversão da totalidade de cotas de emissão do Fundo em igual número de ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal da S/A, as quais foram atribuídas aos acionistas.

## **NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024**

(Valores expressos em reais mil)

### **2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas em conformidade com as normas internacionais de contabilidade emitidas pelo IASB e de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, com atendimento integral da Lei nº 11.638/07 e Lei nº 11.941/09, e pronunciamentos emitidos pelo CPC - Comitê de Pronunciamentos Contábeis e aprovados pelo CFC - Conselho Federal de Contabilidade

### **3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS**

#### **a) Instrumentos financeiros**

Os instrumentos financeiros ativos e passivos constantes no balanço patrimonial, como aplicações financeiras, empréstimos e financiamentos e outras contas a receber e a pagar estão registrados a valores contábeis, os quais se aproximam dos valores justos, conforme critérios mencionados nas correspondentes notas explicativas das práticas contábeis. A Empresa não realizou no exercício operações com derivativos e quaisquer outros ativos em caráter especulativo.

#### **b) Caixas e equivalentes de caixa**

Compreendem os saldos de dinheiro em caixa, depósitos bancários à vista e aplicações financeiras. As aplicações financeiras estão demonstradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do encerramento do balanço patrimonial e são de liquidez imediata. Para que um investimento financeiro seja qualificado como equivalente de caixa, precisa ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa e estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor.

#### **c) Contas a receber de clientes**

As contas a receber de clientes são inicialmente reconhecidas pelo valor da transação e subsequentemente mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa de juros efetiva menos a provisão para créditos de liquidação duvidosa. Uma provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída quando existe uma evidência objetiva de que a Empresa não receberá todos os valores devidos de acordo com as condições originais das contas a receber.

## **NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024**

(Valores expressos em reais mil)

### **d) Demais ativos, passivos circulantes e não circulantes**

Um ativo é reconhecido no balanço quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Empresa e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço quando a Empresa possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo no futuro.

### **e) Classificação de itens circulantes e não circulantes**

No Balanço Patrimonial, ativos e obrigações vincendas ou com expectativa de realização dentro dos próximos 12 meses são classificados como itens circulantes e aqueles com vencimento ou com expectativa de realização superior a 12 meses são classificados como itens não circulantes.

### **f) Compensação entre contas**

Como regra geral, nas demonstrações financeiras, nem ativos e passivos, ou receitas e despesas são compensados entre si, exceto quando a compensação é requerida ou permitida por um pronunciamento ou norma brasileira de contabilidade e a compensação reflete a essência da transação.

### **g) Propriedades para Investimento**

As propriedades para investimento são mantidas para obter rendas ou para valorização do capital ou para ambas, e por isso classificadas no subgrupo Investimentos, dentro do ativo não circulante. Uma propriedade para investimento gera fluxos de caixa altamente independentes dos outros ativos mantidos pela entidade. As propriedades para investimento são inicialmente reconhecidas pelo seu custo e após o reconhecimento inicial a Companhia mensura as propriedades para investimento pelo valor justo, sendo quaisquer alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

### **h) Provisões**

As provisões são reconhecidas quando a Empresa tem uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados; quando é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; e quando o valor possa ser estimado com segurança. Não são reconhecidas provisões para perdas operacionais futuras.

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE  
DEZEMBRO DE 2024**

(Valores expressos em reais mil)

**i) Imposto de renda e contribuição social**

O imposto de renda e a contribuição social correntes são calculados com base no regime do lucro presumido, às alíquotas estabelecidas respectivamente, nos termos da legislação fiscal vigente.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são reconhecidos sobre diferenças temporárias e apresentados no ativo e no passivo conforme sua natureza.

**j) Apuração do resultado**

O resultado das operações é apurado em conformidade com o regime contábil da competência dos exercícios, tanto para o reconhecimento de receitas quanto de despesas.

**k) Julgamento e uso de estimativas**

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as normas do CPC requer que a Administração da empresa faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Por definição, os resultados reais podem divergir das respectivas estimativas. Estimativas e premissas com relação ao futuro são revistas de maneira sistemática pela empresa e são baseadas na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados.

**NOTA 4 – CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Bancos contas movimento	225	44
Aplicações financeiras	3.375	4.623
<b>Total de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b><u>3.600</u></b>	<b><u>4.667</u></b>

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024**

(Valores expressos em reais mil)

**NOTA 5 – CONTAS A RECEBER DE CLIENTES**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Contas a receber de clientes	37.464	38.358
(-) Perdas estimadas com clientes	(31.049)	(31.236)
<b>Total de contas a receber de clientes</b>	<b>6.415</b>	<b>7.122</b>
Total Ativo circulante	6.017	6.256
Total Ativo não circulante	398	866
<b>Total de contas a receber de clientes</b>	<b>6.415</b>	<b>7.122</b>

**NOTA 6 – DEPÓSITO EM CAUÇÃO**

A empresa mantém aplicação financeira específica diretamente relacionada aos depósitos em caução recebidos de seus clientes os quais em 31/12/2024 correspondiam ao montante de R\$ 1.660 (R\$ 1.581 em 31/12/2023)

**NOTA 7 – PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO**

	<b>AQUISIÇÃO</b>	<b>AJUSTE A VALOR JUSTO</b>	<b>TOTAL</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>393.308</b>	<b>437.318</b>	<b>830.626</b>
Adições	14.968	-	14.968
Baixas (a)	(91.969)	(232.795)	(324.764)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2024</b>	<b>316.307</b>	<b>204.523</b>	<b>520.830</b>

(a) Baixas pela ocorrência de cisões parciais realizadas em 01/08/2024 e 01/11/2024.

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE  
DEZEMBRO DE 2024**

(Valores expressos em reais mil)

**NOTA 8 – OBRIGAÇÕES SOCIAIS**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Obrigações sociais</b>		
Pro-labore a pagar	35	-
Encargos a recolher	19	-
<b>Total de Salários, férias e encargos sociais</b>	<b>54</b>	<b>-</b>

**NOTA 9 – TRIBUTOS À RECOLHER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
PIS	30	40
COFINS	137	183
IRPJ	1.758	486
CSLL	653	175
Impostos retidos a recolher	15	-
<b>Total de Tributos a recolher</b>	<b>2.593</b>	<b>884</b>

**NOTA 10 – OUTRAS CONTAS A PAGAR**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Outras contas a pagar</b>		
Obras faturadas a pagar à Perville	9.776	-
Taxa de administração a pagar	291	676
Outras contas a pagar	1.916	1.124
<b>Total de Outras contas a pagar</b>	<b>11.983</b>	<b>1.800</b>
Total Passivo circulante	10.590	1.800
Total Passivo não circulante	1.393	-
<b>Total de Outras contas a pagar</b>	<b>11.983</b>	<b>1.800</b>

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024**

(Valores expressos em reais mil)

**NOTA 11 – IMPOSTOS DIFERIDOS**

	IRPJ	CSLL	TOTAL
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Constituição	109.329	39.359	<b>148.688</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2023 (reapresentado)</b>	<u><b>109.329</b></u>	<u><b>39.359</b></u>	<u><b>148.688</b></u>
Baixa por cisão	(58.198)	(20.952)	<b>(79.150)</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2024</b>	<u><b>51.131</b></u>	<u><b>18.407</b></u>	<u><b>69.538</b></u>

**NOTA 12 – CAPITAL SOCIAL**

	Ações	Valor R\$	Percentual %
Parklux S/A	3.995.065	399.506.500	99,99%
Perville Engenharia e Empreendimentos Ltda	419	41.900	0,01%
<b>Total das ações em 31/12/2023</b>	<u><b>3.995.484</b></u>	<u><b>399.548.400</b></u>	
Parklux S/A	3.025.487	302.548.700	99,99%
Moisés Borges Furtado Neto	317	31.700	0,01%
<b>Total das ações em 31/12/2024</b>	<u><b>3.025.804</b></u>	<u><b>302.580.400</b></u>	

Em 2024 houve a ocorrência de redução do capital pela ocorrência de cisões parciais realizadas em 01/08/2024 e 01/11/2024.

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE  
DEZEMBRO DE 2024**

(Valores expressos em reais mil)

**NOTA 13 – RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Receita de aluguéis	70.334	67.137
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>70.334</b>	<b>67.137</b>

**NOTA 14 – OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Ajuste a valor justo propriedades para investimento	-	112.902
Recuperação de despesas	-	1.245
Rescisão contrato locação	158	177
Outras receitas	-	3
Outras despesas	(14)	-
<b>Total de outras receitas (despesas) operacionais</b>	<b>144</b>	<b>114.327</b>

**NOTA 15 – RESULTADO FINANCEIRO**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Receitas financeiras</b>		
Rendimentos de aplicações financeiras	478	330
Juros ativos	921	961
Variações monetárias ativas	1.658	664
	<b>3.057</b>	<b>1.955</b>
<b>Despesas financeiras</b>		
Variações cambiais passivas	(187)	(1.027)
	<b>(187)</b>	<b>(1.027)</b>
<b>Total do Resultado Financeiro</b>	<b>2.870</b>	<b>928</b>

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024**

(Valores expressos em reais mil)

**NOTA 16 – REAPRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

Em 30 de Novembro de 2023 o P.F. ANDRÔMEDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO foi cancelado pela CVM – Comissão de Valores Mobiliários, sendo convertido em uma sociedade anônima ("S/A") sob a denominação FP. F. ANDRÔMEDA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A. Após esta conversão a Companhia passou a ser tributada pelo Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro, porém, ao contrário do que preconiza o CPC 32 – Tributo sobre o lucro a Companhia não efetuou constituição do Imposto de Renda e Contribuição Social diferidos sobre a avaliação à valor justo de suas Propriedades para Investimento no montante de R\$ 148.688 mil. No entanto, conforme entendimento do auditor independente anterior a constituição dessa obrigação tributária diferida não seria aplicável.

Por este motivo, a Companhia optou pela reapresentação dos saldos efetuando registro dos tributos diferidos não registrados em 2023.

<b>Passivo</b>	<b>Anteriormente Apresentado</b>	<b>Ajustes</b>	<b>Reapresentado</b>
<b>Não Circulante</b>			
Impostos Diferidos	-	148.688	148.688
<b>Patrimônio Líquido</b>			
Reserva de Lucros	440.184	(148.688)	291.496