

**MATROIDE EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS S.A.**

Demonstrações financeiras acompanhadas
do Relatório do Auditor Independente em
31 de dezembro de

2024

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	7
Demonstrações do resultado	8
Demonstrações do resultado abrangente	9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	10
Demonstrações dos fluxos de caixa pelo método indireto	11
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras	12

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Acionistas, Conselheiros e Administradores da
Matroide Empreendimentos Imobiliários S.A.
Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Matroide 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 as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Matroide Empreendimentos Imobiliários 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

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.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes

As demonstrações financeiras da companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram auditadas por outro auditor independente que emitiu relatório datado em 15 de março de 2024, sem modificação.

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 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 diretoria 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 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 nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma 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 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.
- 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, 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 essas 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.

São Paulo, 07 de abril de 2025.

CLA - Clifton Larson Allen Brasil Auditores Independentes S/S
CRC 2SP-048.811/O-0



Fernando Camanzano Martinez
Contador CRC 1SP-328.247/O-3

MATROIDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Balanços patrimoniais para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Ativo				Passivo e Patrimônio líquido			
	<u>Notas</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>		<u>Notas</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	3	23.007	5.109	Fornecedores	5	5	4
Mútuo à receber	4	21.513	5.084	Dividendos a pagar	7	1.034	31
Outros ativos		2	2	Impostos e contribuições a recolher		2	10
Total do ativo circulante		44.522	10.195	Imposto de renda e contribuição social a recolher	6	160	49
				Total do passivo circulante		1.201	94
				Patrimônio líquido			
				Capital social	7	40.000	10.000
				Reserva legal		218	7
				Reserva de lucros		3.103	94
				Total do patrimônio líquido		43.321	10.101
Total do ativo		44.522	10.195	Total do passivo e patrimônio líquido		44.522	10.195

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras.

MATROIDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.

Demonstrações do resultado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Receitas (despesas) operacionais			
Gerais e administrativas	8	(147)	(40)
Resultado antes do resultado financeiro e dos tributos		(147)	(40)
Receita financeira	9	5.107	230
Despesa financeira		-	-
Resultado financeiro, líquido		5.107	230
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		4.960	190
Imposto de Renda e Contribuição Social Corrente	10	(737)	(58)
Lucro líquido do exercício		4.223	132
Resultado básico e diluído por ação		0,11	0,28

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras.

MATROIDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.

Demonstrações do Resultado Abrangente para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Lucro líquido do exercício	4.223	132
Resultado Abrangente do período	<u>4.223</u>	<u>132</u>

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras.

MATROIDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

	Notas	Capital social		Reserva de Lucros		Lucros Acumulados	Total Patrimônio Líquido
		Capital subscrito	(-) Capital social a Integralizar	Reserva Legal	Retenção de Lucros		
Integralização de capital social 19 de outubro	7	7.000	-	-	-	-	7.000
Integralização de capital social 15 de dezembro	7	3.000	-	-	-	-	3.000
Lucro líquido do período		-	-	-	-	132	132
Constituição de reserva legal		-	-	7	-	(7)	-
Constituição dividendos mínimos obrigatório		-	-	-	-	(31)	(31)
Reserva de lucros		-	-	-	94	(94)	-
Saldo em 31 de dezembro de 2023		10.000	-	7	94	-	10.101
Capital social subscrito	7	60.000	(60.000)	-	-	-	-
Integralização de capital social	7	-	30.000	-	-	-	30.000
Lucro líquido do período		-	-	-	-	4.223	4.223
Constituição de reserva legal		-	-	211	-	(211)	-
Constituição dividendos mínimos obrigatório		-	-	-	-	(1.003)	(1.003)
Constituição de retenção de lucros		-	-	-	3.009	(3.009)	-
Saldo em 31 de dezembro de 2024		70.000	(30.000)	218	3.103	-	43.321

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras.

MATROIDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.

Demonstrações dos Fluxos de Caixa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

	31/12/2024	31/12/2023
Atividades operacionais		
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	4.960	190
	4.960	190
Variações nos ativos e passivos:		
Contas a receber	(16.429)	(5.084)
Fornecedores	1	4
Imposto de renda e contribuição social	111	49
Impostos a recolher	(8)	10
Outros ativos e passivos	-	(2)
Caixa consumido das atividades operacionais	(11.365)	(4.833)
Pagamento de imposto de renda e contribuição social	(737)	(58)
Caixa líquido consumido pelas atividades operacionais	(12.102)	(4.891)
Fluxo de caixa de atividades de financiamentos		
Integralização de capital	30.000	10.000
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamentos	30.000	10.000
Aumento líquido em caixa e equivalentes de caixa	17.898	5.109
Caixa e equivalentes no início do período	5.109	-
Caixa e equivalentes no final do período	23.007	5.109
Varição do caixa e equivalentes de caixa	17.898	5.109

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024
(Valores expressos em milhares de Reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

1 CONTEXTO OPERACIONAL

A Matroide Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia"), foi constituída em 19 de setembro de 2023, atualmente com sua sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 10º andar, Edifício Faria Lima Square, Itaim Bibi, Cidade e Estado de São Paulo, CEP 04538-132, tendo como objeto social (i) a realização de investimentos imobiliários de qualquer natureza; (ii) a compra, venda, locação, oneração, exploração de imóveis próprios; (iii) a administração de empreendimentos imobiliários próprios de qualquer natureza; e (iv) a participação em outras sociedades, como sócia ou acionista (holding).

2 APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

2.1 Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BRGAAP). Detalhes sobre as políticas contábeis da Companhia estão descritas na nota explicativa 2.6. As mudanças nas políticas contábeis materiais estão descritas na nota explicativa 2.5.

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem àquelas utilizadas pela Administração em sua gestão.

2.2 Continuidade operacional

A Administração tem, na data de aprovação das demonstrações financeiras, expectativa razoável de que a Companhia possui recursos adequados para sua continuidade operacional no futuro próximo. Portanto, eles continuam a adotar a base contábil de continuidade operacional na elaboração das demonstrações financeiras.

2.3 Base de elaboração

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos no fim de cada período de relatório, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir.

O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de bens e serviços, no momento em que tais transações são originadas.

Valor justo é o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação organizada entre participantes do mercado na data de mensuração, independentemente de esse preço ser diretamente observável ou estimado usando outra técnica de avaliação. Ao estimar o valor justo de um ativo ou passivo, a Companhia leva em consideração as características do ativo ou passivo no caso de os participantes do mercado levarem essas características em consideração na precificação do ativo ou passivo na data de mensuração.

2.4 Moeda funcional e de apresentação

As demonstrações financeiras são apresentadas em Reais, que é a moeda funcional da Companhia. Todos os saldos são apresentados em milhares de Reais nestas demonstrações financeiras e foram arredondados para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma (os saldos em dólares e em outras moedas, quando aplicáveis, também são apresentados em milhares).

2.5 Uso de julgamento e estimativas

A preparação das demonstrações financeiras, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de práticas contábeis e os montantes reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas subjacentes são revisadas continuamente. Os efeitos decorrentes das revisões feitas às estimativas contábeis são reconhecidos no período em que as estimativas são revistas, se a revisão afetar apenas esse período, ou também em períodos posteriores, se a revisão afetar tanto o período presente como períodos futuros.

As informações sobre julgamentos críticos efetuados pela Administração da Companhia referente às práticas contábeis adotadas e/ou incertezas sobre as premissas e estimativas relevantes, estão relacionadas a seguir:

2.5.1 Perdas de créditos esperado

As perdas de crédito esperadas são mensuradas com base em estimativas ponderadas pelo risco de perda ao qual ativos financeiros da Companhia estão sujeitos. Os riscos de perda, geralmente, refletem o risco de crédito do instrumento financeiro ou da contraparte contratualmente vinculada, e leva em consideração informações razoáveis e passíveis de suporte que são relevantes e disponíveis sem custo ou esforço excessivo. A provisão para perdas de créditos esperado é constituída, se necessário, com base em estimativas de perdas incorridas e perdas esperadas.

2.5.2 Avaliação dos instrumentos financeiros

A nota explicativa nº 12 oferece informações detalhadas sobre as principais premissas utilizadas na determinação do valor justo de instrumentos financeiros. A administração acredita que as técnicas de avaliação selecionadas e as premissas utilizadas são adequadas para a determinação do valor justo de seus instrumentos financeiros.

2.6 Políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas

As políticas contábeis materiais descritas a seguir foram aplicadas consistentemente pela Companhia para todo o período apresentado nestas demonstrações financeiras.

2.6.1 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa abrangem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação, os quais são sujeitos a um risco insignificante de alteração de valor.

2.6.2 Mútuo a receber

Conforme mencionado na nota explicativa nº 4, são créditos relacionado ao mútuo conversível em ações.

A tratativa contábil referente ao reconhecimento em contas a receber, se deve pelo fato do mútuo não ser mandatoriamente conversível, por conter condições precedentes para a realização da conversão.

2.6.3 Demais ativos circulantes e não circulantes

São demonstrados ao custo ou pelo valor de realização, dos dois o menor, e incluem os rendimentos auferidos.

2.6.4 Fornecedores

Os saldos de contas a pagar de Fornecedores correspondem substancialmente ao fornecimento da prestação de serviços necessários para a operação da Companhia. A Companhia realiza contratação de serviços e realiza compras apoiado na política de compras que destaca prazo de pagamento de 90 dias.

2.6.5 Impostos a recolher

Representa essencialmente saldos de PIS, COFINS e ISS a recolher sobre as operações de serviços prestados. A Companhia reconhece estas obrigações pelo montante devido de acordo com os valores apurados, na competência em que os serviços são prestados. Sempre que permitido por lei, a Companhia utiliza-se da compensação de impostos para liquidar saldos passivos de tributos a pagar.

2.6.6 Imposto de Renda e Contribuição Social

O imposto de renda e a contribuição social é apurado sobre a presunção de 32% sobre a Receita do período corrente nas alíquotas de 15%, acrescidas do adicional de 10% sobre o faturamento excedente a R\$ 240 (base anual) para imposto de renda e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o faturamento.

Considera-se como imposto corrente aquele imposto a pagar ou a recuperar esperado sobre o lucro ou prejuízo tributável do período.

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

Os impostos correntes e diferidos são reconhecidos no resultado a menos que estejam relacionados a itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido. A Companhia não possui quaisquer operações ou saldos referentes à impostos correntes ou diferidos reconhecidos diretamente no patrimônio líquido.

Despesas de imposto de renda e contribuição social corrente

A despesa de imposto corrente é o imposto a pagar estimado sobre o lucro ou prejuízo tributável do período. Os montantes dos impostos correntes a pagar ou a recuperar são reconhecidos no balanço patrimonial como ativo ou passivo fiscal pela melhor estimativa do valor esperado dos impostos a serem pagos ou recebidos que reflete as incertezas relacionadas a sua apuração, se houver. Ele é mensurado com base nas taxas de impostos decretadas na data do balanço.

Os ativos e passivos fiscais correntes são compensados somente à medida em que seja permitido por lei e todos os critérios específicos sejam atendidos.

Despesas de imposto de renda e contribuição social diferido

Ativos e passivos fiscais diferidos são reconhecidos com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins de demonstrações financeiras e os usados para fins de tributação. As mudanças dos ativos e passivos fiscais diferidos no exercício são reconhecidas como despesa ou receita de imposto de renda e contribuição social diferida.

Os ativos e passivos fiscais diferidos são compensados somente à medida em que seja permitido por lei e todos os critérios específicos sejam atendidos.

2.6.7 Reconhecimento das receitas

Receitas e despesas financeiras

Receitas financeiras compreendem basicamente os juros provenientes de aplicações financeiras, os quais são registrados através do resultado do período e variações monetárias sobre ativos e passivos financeiros.

As despesas financeiras compreendem basicamente de tarifas bancárias e juros. O reconhecimento destas despesas financeiras relacionadas se dá em observância ao princípio contábil da competência e respeitadas as definições contratuais de cada instrumento de dívida.

Receitas e despesas com juros são reconhecidas no resultado pelo método dos juros efetivos.

2.6.8 Provisões

Uma provisão é reconhecida no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou não formalizada constituída como resultado de um evento passado, que possa ser estimada de maneira confiável, e é provável que um recurso econômico seja requerido para saldar a obrigação.

2.7 Novos pronunciamentos e interpretações ainda não adotadas

No exercício corrente, a Companhia aplicou uma série de alterações às IFRSs emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) que são obrigatoriamente válidas para um período contábil que se inicie em ou após 1 de janeiro de 2024. A sua adoção não teve qualquer impacto material nas divulgações ou nos valores apresentados nessas demonstrações financeiras.

- IAS 1 / CPC 26 (R1) - Trata da apresentação das demonstrações financeiras e introduz alterações nos critérios de classificação de ativos e passivos circulantes e não circulantes, especialmente relacionados ao ciclo operacional normal, passivos financeiros, e direitos de diferir a liquidação por pelo menos 12 meses. Vigente a partir de 1º de janeiro de 2024
- IAS 7 / CPC 26 e IFRS 7 / CPC 40 - Incorporação de requisitos para divulgação de acordos de financiamento com fornecedores. Vigente a partir de 1º de janeiro de 2024
- Alterações à IAS 8 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro—Definição de Estimativas Contábeis.

2.8 Novos pronunciamentos emitidos e ainda não aplicáveis

Na data de autorização destas demonstrações financeiras a companhia não adotou as IFRSs novas e revisadas a seguir já emitidas e ainda não aplicáveis no exercício corrente.

- IAS 21 / CPC 02 - Ausência de conversibilidade, efeitos das Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações financeiras. Vigente a partir de 1º de janeiro de 2025
- IFRS 18 - Divulgação do desempenho financeiro das empresas, tais como: Três categorias definidas para receitas e despesas – operacional, investimentos e financiamentos – e novos subtotais definidos, incluindo o lucro operacional; Divulgação de informações sobre indicadores específicos da empresa relacionados à demonstração de resultado, denominados medidas de desempenho definidas pela administração; Orientações aprimoradas quanto à organização das informações e se elas devem ser fornecidas nas demonstrações financeiras primárias ou nas notas; Maior transparência para as despesas operacionais; e Requisitos específicos sobre como as empresas,

tais como bancos e seguradoras, classificam as receitas e despesas na categoria operacional. Vigente a partir de 1º de janeiro de 2027.

Não há outras normas ou interpretações emitidas e ainda não adotadas que possam, na opinião da administração, ter impacto significativo no resultado do exercício ou no patrimônio líquido divulgado pela Companhia.

A Companhia não adotou antecipadamente essas normas na preparação destas demonstrações financeiras. Entretanto, não se espera que essas normas novas e alterações tenham um impacto significativo nas demonstrações financeiras da Companhia.

Reforma Tributária no Brasil

Em 20 de dezembro de 2023, foi promulgada a Emenda Constitucional (“EC”) nº 132, que estabelece a Reforma Tributária (“Reforma”) sobre o consumo. Vários temas, inclusive as alíquotas dos novos tributos, ainda estão pendentes de regulamentação por Leis Complementares (“LC”), que deverão ser encaminhadas para avaliação do Congresso Nacional no prazo de 180 dias. O modelo da Reforma está baseado num IVA repartido (“IVA dual”) em duas competências, uma federal (Contribuição sobre Bens e Serviços - CBS) e uma subnacional (Imposto sobre Bens e Serviços - IBS), que substituirá os tributos PIS, COFINS, ICMS e ISS. Foi criado um Imposto Seletivo (“IS”) – de competência federal, que incidirá sobre a produção, extração, comercialização ou importação de bens e serviços prejudiciais à saúde e ao meio ambiente, nos termos das LC.

A Companhia está em processo de avaliação de potenciais impactos da citada reforma tributária.

3 CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

A composição do saldo apresentado como caixa e equivalentes de caixa é como segue:

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Bancos	7	9
Aplicações financeiras de liquidez imediata (a)	23.000	5.100
	<u>23.007</u>	<u>5.109</u>

(a) As aplicações financeiras referem-se às operações de Certificado de Depósito Bancário (CDB) remuneradas a taxa média (12 meses) 100,75% do CDI em 31 de dezembro de 2024 e 100,88% em 31 de dezembro de 2023.

Estas aplicações são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e possuem liquidez diária, não estando sujeitas a risco significativo de mudança de valor e possuem vencimentos inferiores a três meses da data de contratação, logo, são classificadas como caixa e equivalentes de caixa, conforme CPC 03 (R2).

4 MÚTUO A RECEBER

Referem-se ao mútuo junto a empresa Luminare Residencial Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

	31/12/2024	31/12/2023
Luminare Residencial Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	21.513	5.084
	21.513	5.084

Em 31 de outubro de 2023, foi celebrado o instrumento particular de contrato de mútuo e outras avenças com o objetivo de investir em um empreendimento imobiliário em Balneário Camboriú, primeiramente através de mútuo e, posteriormente, caso cumpridas as condições precedentes - que alinham o projeto aos critérios de investimento em sociedade, a conversão desse mútuo em ações da SPE responsável pelo desenvolvimento. A operação foi garantida através de alienação fiduciária de imóveis. O valor total da operação foi de R\$ 18.175 e o prazo de vencimento do mútuo é em 31 de janeiro de 2025.

5 FORNECEDORES

Os saldos devidos a fornecedores correspondem substancialmente a obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos curso normal dos negócios, sendo classificados como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como não circulante.

	31/12/2024	31/12/2023
Fornecedores nacionais	5	4
	5	4

6 IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

Os saldos de imposto de renda e contribuição social a recolher, originados da apuração do lucro líquido tributável da Companhia, estão demonstrados a seguir:

	31/12/2024	31/12/2023
IRPJ a Recolher	98	32
CSLL a Recolher	62	17
	160	49

Conciliação do IRPJ e CSLL corrente:

	IRPJ	CSLL	Total
Saldo a pagar 31 de dezembro 2023	32	17	49
Provisão impostos	536	201	737
Compensação impostos	(142)	-	(142)
Pagamento impostos	(328)	(156)	(488)
Saldo a pagar 31 de dezembro de 2024	98	62	160

A despesa de imposto de renda e contribuição social do período está demonstrada na nota explicativa nº 10.

7 PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Capital social

Em 19 de setembro de 2023, data da constituição da Companhia, foi instituído que o capital social em R\$ 10.000, representados por 10.000.400 ações. Os valores foram aportados subsequente a constituição, sendo R\$ 7.000 em 19 de outubro de 2023 e R\$ 3.000 em 15 de dezembro de 2023.

	<u>Quantidade de ações - subscritas</u>	<u>Capital social</u>
Em 31 de dezembro 2023	10.000	10.000

As ações da Companhia estão representadas da seguinte forma:

	<u>Quantidade de ações - milhares</u>	<u>Participação</u>
Fundo de Investimento Imobiliário Multiestratégia Santa Catarina - FII.	10.000	100%

Em 28 de junho de 2024, foi aprovado o aumento do capital social da Companhia, no valor de R\$ 60.000, sendo integralizado até 31 de dezembro de 2024 o montante de R\$ 30.000, ficando o montante remanescente de 30.000 a ser integralizado até 31 de dezembro de 2025.

Em 31 de dezembro de 2024 o capital social é composto conforme apresentado abaixo:

	<u>Quantidade de ações - subscritas</u>	<u>Capital social</u>
Em 31 de dezembro 2024	70.000	70.000

As ações da Companhia estão representadas da seguinte forma:

	<u>Quantidade de ações - milhares</u>	<u>Participação</u>
Fundo de Investimento Imobiliário Multiestratégia Santa Catarina - FII.	70.000	100%

Dividendos

O Estatuto Social e a legislação societária preveem distribuição de dividendos de, no mínimo, 25% do lucro líquido anual ajustado. Caso este limite não tenha sido atingido pelas remunerações, no final do exercício é registrada provisão no montante do dividendo mínimo obrigatório ainda não distribuído. Os dividendos superiores a esse limite são destacados em conta específica no patrimônio líquido, quando deliberados pela Administração da Companhia.

Reserva de lucros

Reserva legal

De acordo com o art. 193 da Lei das Sociedades por Ações, a Companhia deve destinar 5% do lucro líquido apurado no período à constituição da reserva legal, até o limite de 20% do capital social. A destinação é optativa quando a reserva legal somada às reservas de capital, superam em 30% o capital social. Essa reserva pode ser utilizada para aumento de capital ou absorção de prejuízos, não podendo ser distribuída a título de dividendos.

Reserva de lucros

A reserva de retenção de lucros representa o lucro líquido não distribuído após constituição de reserva legal e cálculo dos dividendos obrigatórios. Conforme estatuto, estes valores aguardam deliberação e assembleia para sua destinação.

Os cálculos da reserva legal, distribuições de dividendos dos mínimos obrigatórios e da reserva de lucro estão compostos conforme abaixo:

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Lucro do período	4.223	132
Reserva legal (5%)	211	7
Base cálculo dividendos mínimos obrigatórios	4.012	125
Dividendos mínimos obrigatórios (25%)	1.003	31
Reserva de lucro	<u>3.103</u>	<u>94</u>

8 CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Serviços de terceiros	(117)	-
Despesa Tributária	(20)	-
Outras Despesas	(10)	(40)
	<u>(147)</u>	<u>(40)</u>
Despesas gerias e administrativas	(147)	40

9 RESULTADO FINANCEIRO, LÍQUIDO

O resultado financeiro é substancialmente representado pelo valor líquido resultante dos juros recebidos através de aplicações financeiras e os juros apropriados aos contratos de dívida e pode ser assim composto:

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Receitas financeiras		
Rendimento sobre aplicações financeiras	2.237	95
Receita de juros sobre mútuo	2.870	135
	<u>5.107</u>	<u>230</u>
Resultado financeiro, líquido	<u>5.107</u>	<u>230</u>

10 IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

A despesa de imposto de renda e contribuição social do período pode ser conciliada com o lucro contábil, para o ano de 2023, já para o ano de 2024 a empresa passou a ser optante pelo Lucro Presumido.

	31/12/20234	31/12/2023
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	4.625	190
Alíquota nominal	34%	34%
Tributos calculados às alíquotas nominais	(1.572)	(64)
Ajustes para apuração dos tributos efetivos sobre o lucro:		
Adições / exclusões permanentes	836	6
	836	(58)
Corrente	(737)	(58)
	(737)	(58)
Alíquota efetiva	15,93%	30,53%

11 RESULTADO POR AÇÃO

Conforme requerido pelo CPC 41 – Resultado por ação, a Companhia deve calcular o lucro básico e diluído por ação, considerando o lucro líquido atribuível aos acionistas dividido pelo número médio ponderado de ações em circulação durante o período.

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia não possui instrumentos que poderiam diluir o resultado básico por ação. Desta forma, não há diferenciação entre o resultado diluído e o resultado básico por ação.

Os cálculos dos resultados por ação do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 podem ser assim demonstrados:

	31/12/2024	31/12/2023
Numerador		
Resultado líquido do período	4.223	132
Média ponderada de número de ações ordinárias	37.427	5.427
Resultado por ação básico e diluído (R\$)	0,11	0,024

12 INSTRUMENTOS FINANCEIROS

A Companhia mantém operações com instrumentos financeiros. A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais e controles internos visando assegurar liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das condições contratadas versus condições vigentes no mercado. A Companhia não efetua aplicações de caráter especulativo em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco, como também não efetuam operações definidas como derivativos exóticos.

Os resultados obtidos com estas operações estão condizentes com as políticas e estratégias definidas pela

administração da Companhia. Todas as operações com instrumentos financeiros estão reconhecidas nas demonstrações financeiras da Companhia.

Valor justo de instrumentos financeiros e hierarquia do valor justo

O CPC 40 (R1) – Instrumentos financeiros: evidenciação, define valor justo como o valor/preço que seria recebido na venda de um ativo ou pago na transferência de um passivo em uma transação ordinária entre participantes de um mercado na data de sua mensuração. A norma esclarece que o valor justo deve ser fundamentado nas premissas que os participantes de um mercado utilizam quando atribuem um valor/preço a um ativo ou passivo e estabelece uma hierarquia que prioriza a informação utilizada para desenvolver essas premissas. A hierarquia do valor justo atribui maior peso às informações de mercado disponíveis (ou seja, dados observáveis) e menor peso às informações relacionadas a dados sem transparência (ou seja, dados inobserváveis). Adicionalmente, a norma requer que a Companhia considere todos os aspectos de riscos de não desempenho (“*non performance risk*”) ao mensurar o valor justo de um passivo.

O CPC 40 (R1) estabelece uma hierarquia de três níveis (nível 1, 2 e 3) a ser utilizada ao mensurar e divulgar o valor justo de instrumentos financeiros. Um instrumento de categorização na hierarquia do valor justo baseia-se no nível de “*input*” significativo para sua mensuração, onde os instrumentos classificados como nível 1 são aqueles que dispõem de “*inputs*” baseados em preços praticados em mercado ativo para instrumentos idênticos, sem que a Companhia tenha poder de ajustar tais preços, enquanto aqueles classificados como nível 3 são aqueles para os quais os “*inputs*” de precificação de mercado são raros ou inexistentes e que dependem de maior aplicação de julgamento da Companhia para definição de seu valor justo. Os de nível 2 são aqueles com níveis de “*input*” que não se enquadram completamente nem no nível 1, nem no nível 3.

A tabela abaixo demonstra, de forma resumida, os principais ativos e passivos financeiros em 31 de dezembro de 2023. Os ativos e passivos financeiros da Companhia reconhecidos através do valor justo, não apresentam diferença significativa para seus valores contábeis.

Para aqueles ativos e passivos financeiros registrados a valor justo, demonstramos também os respectivos níveis de hierarquia do valor justo:

31/12/2024				
Valor Contábil				Valor Justo
	Valor justo por meio do resultado	Custo amortizado	Total	Nível 1
Ativos financeiros:				
Caixa e equivalentes de caixa	7	23.000	23.007	7
Contas a receber de clientes	-	21.513	21.513	-
	7	44.513	44.520	7
Passivos financeiros:				
Fornecedores	-	5	5	-
	-	5	5	-
31/12/2023				
Valor Contábil				Valor Justo
	Valor justo por meio do resultado	Custo amortizado	Total	Nível 1
Ativos financeiros:				
Caixa e equivalentes de caixa	9	5.100	5.109	9
Contas a receber de clientes	-	5.084	5.084	-
	9	10.184	10.193	9
Passivos financeiros:				
Fornecedores	-	4	4	-
	-	4	4	-

13 GERENCIAMENTO DE RISCOS

Exposição a riscos financeiros

Os mapeamentos de riscos foram segregados em quatro categorias: (a) Risco de capital é o risco da Companhia garantir a sua continuidade e dos seus negócios em longo prazo, dentro dessa ótica a Companhia deve ser capaz de gerar valor aos seus acionistas através de pagamento de dividendos e ganho de capital, e ao mesmo tempo manter um perfil de dívida adequado às suas atividades (b) Risco de mercado é o risco de que alterações nos preços de mercado – tais como taxas de câmbio e taxas de juros irão afetar os ganhos da Companhia ou o valor de seus instrumentos financeiros. O objetivo de gerenciar esse risco controlar as exposições de mercado, dentro de parâmetros aceitáveis, e ao mesmo tempo otimizar o retorno. (c) Risco de liquidez é o risco de que a Companhia irá encontrar dificuldades em cumprir as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos em caixa ou com outro ativo financeiro; (d) Risco de crédito é o risco de incorrer em perdas financeiras caso um cliente ou uma contraparte em um instrumento financeiro falhe em cumprir com suas obrigações contratuais.

Risco de capital

A Administração revisa periodicamente a estrutura de capital da Companhia. Como parte dessa revisão, a Administração considera sua estrutura de capital, em especial a curva futura de realização de seus ativos financeiro e seus passivos financeiros de financiamento, para mapear a gestão do risco no longo prazo.

Dessa forma, a Companhia avalia, com base em sua posição atual, quais seriam os saldos totais de sua dívida ou caixa líquido sobre o patrimônio líquido, considerando que todo o ativo financeiro será realizado, bem como todo o passivo com financiamentos, pago.

(a) Risco de mercado

Exposição ao risco de taxas de juros

Ativos

A Companhia possui caixa e equivalentes de caixa, bem como aplicações financeiras, mantidos substancialmente em CDB's, indexados à taxa CDI – Certificado de Depósito Interfinanceiro (ver nota explicativa nº 3).

Passivos

A Companhia não está exposta a riscos relativos a variação de taxa de juros em função de não ter captado financiamentos durante o exercício de 2024

Análise de sensibilidade

A Companhia fez uma análise de sensibilidade dos efeitos da variação destas taxas sobre seus ativos e passivos financeiros. Na referida análise os indexadores foram estressados negativa e positivamente em 25% e 50% em relação ao cenário base, servindo de parâmetro para os cenários I, II, III e IV, respectivamente, onde:

Cenário atual: refere-se ao cenário real em 31 de dezembro de 2024.

Cenário base: elaborado com base nas informações reais disponíveis no dia 25 de março de 2024, extraídas de fontes confiáveis do mercado financeiro como Banco Central e CETIP.

Cenários I, II, III e IV: conforme mencionado anteriormente, refere-se à sensibilidade nas variações em relação ao cenário base, retraídas em 50% (cenário I) e 25% (cenário II), e majorados em 25% (cenário III) e 50% (cenário IV), considerando um horizonte de 12 meses.

A tabela abaixo demonstra os indexadores aos quais a Companhia está exposta, bem como o cálculo de suas possíveis oscilações, considerando os critérios descritos acima.

		<u>31/12/2024</u>	<u>Período até 31 de dezembro de 2024</u>				
<u>Indexadores</u>	<u>Risco</u>	<u>Cenário Atual</u>	<u>Cenário Base</u>	<u>Cenário I (-50%)</u>	<u>Cenário II (-25%)</u>	<u>Cenário III (+25%)</u>	<u>Cenário IV (+50%)</u>
CDI	Variação CDI	0,12150	0,12150	0,06075	0,09113	0,15188	0,18225
<u>Ativos financeiros</u>		<u>31/12/2024</u>	<u>Período até 31 de dezembro de 2024</u>				
<u>Operação</u>	<u>Risco</u>	<u>Cenário Atual</u>	<u>Cenário Base</u>	<u>Cenário I (-50%)</u>	<u>Cenário II (-25%)</u>	<u>Cenário III (+25%)</u>	<u>Cenário IV (+50%)</u>
Aplicações financeiras de liquidez imediata	Variação CDI	23.000	23.000	21.603	22.301	23.699	24.397
		23.000	23.000	21.603	22.301	23.699	24.397
	Efeito de ganho (perda)		-	1.397	699	(699)	(1.397)
		<u>31/12/2023</u>	<u>Período até 31 de dezembro de 2023</u>				
<u>Indexadores</u>	<u>Risco</u>	<u>Cenário Atual</u>	<u>Cenário Base</u>	<u>Cenário I (-50%)</u>	<u>Cenário II (-25%)</u>	<u>Cenário III (+25%)</u>	<u>Cenário IV (+50%)</u>
CDI	Variação CDI	0,1165	0,1165	0,0582	0,0874	0,1456	0,1747
<u>Ativos financeiros</u>		<u>31/12/2023</u>	<u>Período até 31 de dezembro de 2023</u>				
<u>Operação</u>	<u>Risco</u>	<u>Cenário Atual</u>	<u>Cenário Base</u>	<u>Cenário I (-50%)</u>	<u>Cenário II (-25%)</u>	<u>Cenário III (+25%)</u>	<u>Cenário IV (+50%)</u>
Aplicações financeiras de liquidez imediata	Variação CDI	5.100	5.100	4.803	4.952	5.249	5.397
		5.100	5.100	4.803	4.952	5.249	5.397
	Efeito de ganho (perda)		-	297	149	(149)	(297)

(b) Risco de liquidez

O gerenciamento do risco de liquidez é efetuado pela Gerência Financeira e monitorado pelo Diretoria Financeira. O gerenciamento do risco de liquidez é elaborado tendo em vista as necessidades de captação e a gestão de liquidez no curto, médio e longo prazos. A Companhia gerencia o risco de liquidez mantendo adequados recursos financeiros disponíveis em caixa e equivalentes de caixa, com base no monitoramento contínuo dos fluxos de caixa previstos e reais.

Em conformidade com a gestão do risco de liquidez, a Companhia tem realizado uma gestão efetiva do seu ciclo operacional, adequando o prazo médio de recebimento com o prazo médio de pagamento.

(c) Risco de crédito

O risco de crédito é proveniente da possibilidade de a Companhia sofrer perdas decorrentes de inadimplência de suas contrapartes ou de instituições financeiras depositárias de recursos ou de investimentos financeiros. Para mitigar esses riscos, a Companhia acompanha rigorosamente o cronograma físico e financeiro de suas operações, além de fazer o acompanhamento permanente das posições em aberto e garantir os fluxos normais de recebimento.

14 EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 31 de dezembro de 2024, a Matroide S.A. mantinha registrado em seus ativos um contrato de mútuo firmado com a SPE Luminare Residencial. O referido contrato previa a possibilidade de conversão do valor mutuado em participação societária na SPE, condicionada ao cumprimento de determinadas condições precedentes. Essas condições foram integralmente atendidas em janeiro de 2025, momento em que foi formalizada a conversão do mútuo em participação societária.

Após a conversão, a Matroide S.A. realizou os seguintes aportes de capital na SPE Luminare Residencial: R\$ 790.000 em 21 de janeiro de 2025, R\$ 1.000.000 em 14 de fevereiro de 2025, R\$ 1.000.000 em 5 de março de 2025 e R\$ 1.700.000 em 20 de março de 2025.

15 APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram aprovadas e autorizadas pela Diretoria da Companhia em 07 de abril de 2025.

CONTADOR RESPONSÁVEL

Ronney Donizete Fernandes

Contador - CRC - 1SP-286064/O-3