

Dupar Participações S.A

**Demonstrações financeiras em 31 de
dezembro de 2024**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	6
Demonstrações do resultado	7
Demonstrações do resultado abrangente	8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes Ltda.
Ed. BS Design - Avenida Desembargador Moreira, 1300
SC 1001 - 10º Andar - Torre Sul - Aldeota
60170-002 - Fortaleza/CE - Brasil
Telefone +55 (85) 3457-9500
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Diretores e Acionistas da

Dupar Participações S.A.

Fortaleza – CE

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Dupar Participações 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 Dupar Participações S.A em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus respectivos 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 dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades dos auditores 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 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 às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- 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 e suas controladas. 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 e suas controladas a não mais se manterem 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 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.

Fortaleza, 02 de maio de 2025

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC CE-003141/F-5



Marcelo Pereira Gonçalves
Contador CRC 1SP220026/O-3

Dupar Participações S.A**Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2024 e 2023***(Valores expressos em milhares de Reais)*

	Nota	31/12/2024	31/12/2023		Nota	31/12/2024	31/12/2023
Ativo				Passivo			
Caixa e equivalentes de caixa	4	5.578	769	Fornecedores		146	109
Contas a receber de clientes	5	8.716	11.531	Impostos a recolher		1.567	1.147
Partes relacionadas - Lucros Antecipados	8	24.610	31.750	Salários e férias a Pagar		108	100
Imóveis a Comercializar	7	7.308	16.793	Outros impostos e taxas		6.420	6.728
Total do Ativo Circulante		46.212	60.843	Total do Passivo Circulante		8.240	8.085
				Não Circulante			
Impostos a recuperar		88	573	Imposto de renda e contribuição social diferidos	10	141.657	138.806
Partes relacionadas	8	2.948	2.680	Total do Passivo Não circulante		141.657	138.806
Outros créditos	6	15.906	11.253				
Realizável a longo prazo		18.942	14.507	Total do Passivo		149.897	146.891
Investimentos	9	436	436	Capital social		300.513	300.513
Propriedades para investimento	10	640.882	632.562	Reservas de Lucros		256.683	261.379
Imobilizado		322	135	Total do patrimônio líquido	13	557.196	561.892
Intangível		299	299				
		641.939	633.433				
Total do Ativo Não Circulante		660.881	647.940				
Total do Ativo		707.094	708.782	Total do Passivo e Patrimônio líquido		707.094	708.782

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Dupar Participações S.A

Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de Reais)

	Nota	31/12/2024	31/12/2023
Receita líquida de vendas	12	72.472	73.678
Custo das vendas e dos serviços prestados	12	(12.394)	(3.274)
Lucro Bruto		60.078	70.404
Despesas administrativas	13	(1.317)	(1.192)
Despesas tributária	13	(673)	(775)
Resultado da equivalência patrimonial	9	-	(2.157)
Ajuste a a valor justo imóveis	10	8.315	-
Lucro antes do resultado financeiro e impostos		66.403	66.281
Receitas financeiras		1.822	510
Despesas financeiras		(138)	(85)
Despesas e Receitas Financeiras Líquidas		1.685	425
Resultado antes dos Tributos sobre o lucro		68.088	66.705
Imposto de renda e contribuição social diferidos	10	(2.827)	-
Imposto de renda e contribuição social correntes	14	(8.147)	(8.861)
Lucro Líquido do exercício		57.114	57.844

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Dupar Participações S.A

Demonstração do resultado abrangente

Para os períodos findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de Reais)

	31/12/2024	31/12/2023
Lucro/ Prejuízo do exercício	57.114	57.844
Outros resultados abrangentes - ORA	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado abrangente do exercício	57.114	57.844

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Dupar Participações S.A

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de Reais)

	Nota	Reservas de lucros			Lucros acumulados	Patrimônio líquido
		Capital social	A Realizar	Reserva Legal		
Saldos em 01 de janeiro de 2023		519.300	234.844	28.465	-	782.608
Lucro líquido do exercício		-	-	-	57.844	57.844
Redução Capital	11	(218.787)	-	-	-	(218.787)
Reserva legal	11	-	-	2.892	(2.892)	-
Dividendos mínimos obrigatórios	11	-	-	-	(13.738)	(13.738)
Dividendos adicionais propostos	11	-	-	-	-	-
Do ano de 2022	11	-	(46.036)	-	-	(46.036)
Retenção de lucros	11	-	41.214	-	(41.214)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2023		300.513	230.022	31.357	-	561.892
Lucro líquido do exercício	11	-	-	-	57.114	57.114
Reserva legal	11	-	-	2.855	(2.855)	-
Dividendos mínimos obrigatórios	11	-	-	-	(13.565)	(13.565)
Dividendos adicionais propostos	11	-	-	-	-	-
Do ano de 2023	11	-	(42.756)	-	-	(42.756)
Ajuste a valor justo de propriedades para investimentos	10	-	-	-	(5.488)	(5.488)
Retenção de lucros	11	-	35.206	-	(35.206)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2024	11	300.513	222.472	34.212	-	557.197

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Dupar Participações S.A

Demonstrações dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de Reais)

	Notas	31/12/2024	31/12/2023
Lucro líquido do exercício		57.114	57.844
Ajustes para:			
Depreciação		37	30
Amortização		1	-
Ganho/perda em alienação de imobilizado		-	(1.990)
Equivalência patrimonial	9	-	2.157
Imposto de renda e contribuição social diferido	10	2.851	-
Imposto de renda e contribuição social corrente	14	8.147	8.861
Outros		(1.199)	-
Atualização IR e CSLL a recuperar		(33)	-
		66.918	66.902
Variações nos ativos e passivos			
Contas a receber de clientes	5	2.815	(4.155)
Alienação de Imóveis a comercializar	8	5.094	1.430
Impostos a recuperar		(96)	(571)
Outros créditos		938	(200)
Ajuste a valor justo de imóveis	10	(8.316)	-
Fornecedores		36	37
Salários e férias a pagar		9	77
Outros impostos e taxas		(309)	8
Credores por compra de participações		-	(995)
Partes relacionadas	9	(268)	(3.430)
Caixa proveniente das (utilizado nas) atividades operacionais		66.821	69.440
Impostos pagos sobre o lucro		(7.112)	(10.530)
		- 7.112 -	8.469
Fluxo de caixa líquido proveniente das (utilizado nas) atividades operacionais		59.709	60.971
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Alienação de propriedades para investimentos		-	5.725
Aquisição de propriedade para investimento		(5)	(1.564)
Aquisição de imobilizado		(225)	(22)
Baixa Investimento		-	125
Aquisição de intangível		-	(300)
Fluxo de caixa líquido utilizado nas atividades de investimento		- 230	1.355
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Dividendos pagos	11	(54.670)	(52.545)
Fluxo de caixa líquido proveniente das atividades de financiamento		- 54.670 -	61.989
Aumento de caixa e equivalentes de caixa		4.809	337
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		769	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício		5.578	2.007
Aumento de caixa e equivalentes de caixa		4.809	337

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

1 Contexto operacional

A Dupar Participações S.A. (“Companhia”) foi constituída em 25 de julho de 2008 e tem por objetivo: a) aluguel de imóveis próprios; b) incorporação de empreendimentos imobiliários; c) compra e venda de imóveis próprios; d) gestão e administração de propriedade imobiliária; e) exploração e/ou administração de estacionamento de veículos; e f) atividades de consultoria e gestão empresarial, exceto consultoria técnica específica.

A Companhia tem sede administrativa e foro jurídico no município de Fortaleza, estado do Ceará na Avenida Dom Manuel, 1020, sala 18 – Centro – Fortaleza Ceará.

1.1 Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP).

A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela Diretoria da Companhia em 02 de maio de 2025.

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

1.2 Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, com exceção das propriedades para investimentos que são mensuradas pelo valor justo.

1.3 Moeda funcional e moeda de apresentação

As demonstrações financeiras são apresentadas em Real (R\$), que é a moeda funcional da Companhia. Todos os saldos foram arredondados para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

1.4 Uso de estimativas e julgamentos

Na preparação destas demonstrações financeiras, a Administração utilizou julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação das políticas contábeis da Companhia e os valores reportados dos ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

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

Julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras requer que a administração faça julgamentos críticos. A Administração da Empresa identificou a existência de informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que apresentam efeitos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras.

- Nota 10 - valor justo das propriedades para investimentos

Estimativas e premissas

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

Valor justo das propriedades para investimento

A Companhia apresenta suas propriedades para investimento a valor justo, sendo as mudanças no valor justo reconhecidas na demonstração do resultado. A companhia valia anualmente os seus imóveis para determinar o valor justo. Para as propriedades para investimento, o avaliador utilizou a técnica de avaliação do método Direto Comparativo de Dados de Mercado, segundo prevê o item 9.2 da NBR 14.653 da ABNT, sendo determinado através de pesquisa de mercado junto a imóveis comparáveis em oferta na microrregião, adicionalmente método de fluxo de caixa descontado, quando da falta de dados comparáveis de mercado, dada a natureza das propriedades.

Mensuração do valor justo

A Companhia estabeleceu uma estrutura de controle relacionada à mensuração de valor justo. Isso inclui uma equipe de avaliação que possui a responsabilidade geral de revisar todas as mensurações significativas de valor justo.

A equipe de avaliação revisa regularmente dados não observáveis significativos e ajustes de avaliação. Se informação de terceiros, tais como cotações de corretoras ou serviços de preços, é utilizada para mensurar valor justo, a equipe de avaliação analisa as evidências obtidas de terceiros para suportar a conclusão de que tais avaliações atendem os requisitos dos CPC, incluindo o nível na hierarquia do valor justo em que tais avaliações devem ser classificadas.

Questões significativas de avaliação são reportadas à Administração da Companhia

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).

Informações adicionais sobre as premissas utilizadas na mensuração dos valores justos estão incluídas na nota explicativa 12 - Propriedades para investimento.

2 Cisão de ativos imobiliários , mobiliários e creditícios

Foi realizado em 21/08/2023 um trabalho interno junto as áreas de negócios da companhia no intuito de avaliar o portfólio de ativos mobiliários e imobiliários, e a partir daí, como forma de melhor estruturar a gestão dos diversos negócios, efetuamos a cisão da Dupar Participações S.A, retirando do seu patrimônio os ativos mobiliários e de crédito, para a estrutura de uma holding não

financeira já integrante da Companhia econômico, de forma a ganhar mais dinamicidade, com foco nesta classe de ativo alternativo, bem como, parte dos ativos imobiliários, segmentados por região, por tipo/perfil, viabilizando o acompanhamento profissional e a instalação de sede mais próxima à dinâmica da região de exposição dos ativos, facilitando decisões, possibilitando a expansão e melhor aproveitamento de oportunidades de negócios, transferindo a classe de ativos imobiliários que esteja fora da região Nordeste, para uma gestão mais próxima de grandes centros de negócios, Fundos Imobiliários e estruturadores.

As ações executadas permitiram as companhias operassem de forma autônoma, com administração separada e foco nos seus respectivos modelos de negócios e oportunidades de mercado. A cisão da Dupar Participações S.A permitiu, a cada um dos negócios, acesso direto ao mercado de capitais e a outras fontes de financiamento, possibilitando, desta forma, priorizar necessidades de investimento de acordo com o perfil de cada companhia, criando, assim, mais valor para seus respectivos acionistas.

As empresas envolvidas no processo de cisão foram:

- Prosperar participações s/a,
- Madajur investimentos imobiliários s/a ,

No quadro abaixo evidenciamos as parcelas cindidas:

Descrição	<u>Parcelas Cindidas</u>		
	Base Cisão	Prospar	Madajur
Participações em outras empresas	22.236	(22.236)	-
L' Auto Cargo Transp. Rodoviaros LTDA	9.591	(9.591)	-
Biomatika	11.500	(11.500)	-
Pax Corretora De Seguros LTDA	309	(309)	-
Memori Solucoes Funerárias S.A	836	(836)	-
Outros Investimentos	3.544	(3.544)	-
Universo Pet - A.P.H.A.M. Emp. e Part. Ltda	3.544	(3.544)	-
Imóveis	703.491	-	(193.007)
Imóveis – Custos	348.664	-	(113.056)
Imóveis - Valorização	537.579	-	(121.138)
Débitos Fiscais CSLL - Diferenças Temporárias	(48.382)	-	10.902
Débitos Fiscais IRPJ - Diferenças Temporárias	(134.371)	-	30.284
Total	729.271	(25.780)	(193.007)

3 Principais políticas contábeis

A Companhia aplicou as políticas contábeis descritas em detalhes abaixo de maneira consistente nos exercícios apresentados nessas demonstrações financeiras.

a. Propriedades para investimento

A Companhia apresenta suas propriedades para investimento a valor justo, sendo as mudanças no valor justo reconhecidas na demonstração do resultado. A mensuração do valor justo é considerada uma estimativa relevante para a Companhia, conforme detalhado em 2.5.

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

Quando uma propriedade para investimento anteriormente reconhecida como ativo imobilizado é vendida, qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

A receita de aluguel de propriedades para investimento é reconhecida como receita operacional pelo método linear ao longo do prazo do arrendamento. Os incentivos de arrendamentos concedidos são reconhecidos como parte integrante da receita total de aluguel, durante o prazo do arrendamento.

b. Arrendamentos

Como arrendador

No início ou na modificação de um contrato que contém um componente de arrendamento, a Companhia aloca a contraprestação no contrato a cada componente de arrendamento com base em seus preços independentes.

Quando a Companhia atua como arrendador, determina, no início da locação, se cada arrendamento é um arrendamento financeiro ou operacional.

Para classificar cada arrendamento, a Companhia faz uma avaliação geral se o arrendamento transfere substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à propriedade do ativo subjacente. Se for esse o caso, o arrendamento é um arrendamento financeiro; caso contrário, é um arrendamento operacional. Como parte dessa avaliação, a Companhia considera certos indicadores, como se o prazo do arrendamento é equivalente à maior parte da vida econômica do ativo subjacente.

Se um acordo contiver componentes de arrendamento e não arrendamento, a Companhia aplicará o CPC 47 para alocar a contraprestação no contrato.

A companhia aplica os requisitos de desreconhecimento e redução ao valor recuperável do CPC 48 ao investimento líquido no arrendamento. A Companhia também revisa regularmente os valores residuais não garantidos estimados, utilizados no cálculo do investimento bruto no arrendamento. A Companhia reconhece os recebimentos de arrendamento decorrentes de arrendamentos operacionais como receita pelo método linear ao longo do prazo do arrendamento.

c. Instrumentos financeiros

(i) Reconhecimento e mensuração inicial

Ativo financeiro

O contas a receber de clientes são reconhecidos inicialmente na data em que foram originados.

Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos inicialmente quando a Companhia se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

Um ativo financeiro (a menos que seja um contas a receber de clientes sem um componente de financiamento significativo) ou passivo financeiro é inicialmente mensurado ao valor justo, acrescido, para um item não mensurado ao VJR, os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão. Um contas a receber de clientes sem um componente significativo de financiamento é mensurado inicialmente ao preço da operação.

(ii) *Classificação e mensuração subsequente*

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado: ao custo amortizado; ao VJORA - instrumento de dívida; ao VJORA - instrumento patrimonial; ou ao VJR.

A Companhia não possui ativo financeiro mensurado ao VJORA.

Os ativos financeiros não são reclassificados subsequentemente ao reconhecimento inicial, a não ser que mude o modelo de negócios para a gestão de ativos financeiros, e neste caso todos os ativos financeiros afetados são reclassificados no primeiro dia do período de apresentação posterior à mudança no modelo de negócios.

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR:

- É mantido dentro de um modelo de negócios, cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e,
- Seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Um instrumento de dívida é mensurado ao VJORA se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR:

- É mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e,
- Seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Todos os ativos financeiros não classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJORA, conforme descrito acima, são classificados como ao VJR. No reconhecimento inicial, a Companhia pode designar de forma irrevogável um ativo financeiro que de outra forma atenda os requisitos para ser mensurado ao custo amortizado ou ao VJORA como ao VJR se isso eliminar ou reduzir significativamente um descasamento contábil que de outra forma surgiria.

Ativos financeiros – Avaliação do modelo de negócios

A Companhia realiza uma avaliação do objetivo do modelo de negócios em que um ativo financeiro é mantido em carteira porque isso reflete melhor a maneira pela qual o negócio é gerido e as informações são fornecidas à Administração. As informações consideradas incluem:

- As políticas e objetivos estipulados para a carteira e o funcionamento prático dessas políticas.
- Eles incluem a questão de saber se a estratégia da Administração tem como foco a obtenção de receitas de juros contratuais, a manutenção de um determinado perfil de taxa de juros, a correspondência entre a duração dos ativos financeiros e a duração de passivos relacionados ou saídas esperadas de caixa, ou a realização de fluxos de caixa por meio da venda de ativos;
- Como o desempenho da carteira é avaliado e reportado à Administração da Companhia;
- Os riscos que afetam o desempenho do modelo de negócios (e o ativo financeiro mantido naquele modelo de negócios) e a maneira como aqueles riscos são gerenciados;
- A frequência, o volume e o momento das vendas de ativos financeiros nos períodos anteriores, os motivos de tais vendas e suas expectativas sobre vendas futuras.

Ativos financeiros – Avaliação sobre se os fluxos de caixa contratuais são somente pagamentos de principal e de juros

Para fins dessa avaliação, o ‘principal’ é definido como o valor justo do ativo financeiro no reconhecimento inicial. Os ‘juros’ são definidos como uma contraprestação pelo valor do dinheiro no tempo e pelo risco de crédito associado ao valor principal em aberto durante um determinado período de tempo e pelos outros riscos e custos básicos de empréstimos (por exemplo, risco de liquidez e custos administrativos), assim como uma margem de lucro.

Ativos financeiros - Mensuração subsequente e ganhos e perdas

Passivos financeiros - classificação, mensuração subsequente e ganhos e perdas

Os passivos financeiros foram classificados como mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A despesa de juros, ganhos e perdas cambiais são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

(iii) Desreconhecimento

Ativos financeiros

A Companhia desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere os direitos contratuais de recebimento aos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos ou na qual a Companhia nem transfere nem mantém substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro e também não retém o controle sobre o ativo financeiro.

Passivos financeiros

A Companhia desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expira. No desreconhecimento de um passivo financeiro, a diferença entre o valor contábil extinto e a contraprestação paga (incluindo ativos transferidos que não transitam pelo caixa ou passivos assumidos) é reconhecida no resultado.

(iv) Compensação

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Companhia tenha atualmente um direito legalmente

executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

d. Imobilizado

(i) Reconhecimento e mensuração

Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, que inclui os custos de empréstimos capitalizados, deduzido de depreciação acumulada e quaisquer perdas acumuladas por redução ao valor recuperável (impairment). O custo de certos itens do imobilizado em 1º de janeiro de 2009, data de transição da Companhia para as normas CPCs (IFRS) foi determinada com base em seu valor justo naquela data.

Quando partes significativas de um item do imobilizado têm diferentes vidas úteis, elas são registradas como itens separados (componentes principais) de imobilizado.

Quaisquer ganhos e perdas na alienação de um item do imobilizado são reconhecidos no resultado.

(ii) Custos Subsequentes

Custos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos serão auferidos pela Companhia.

(iii) Depreciação

Depreciação é calculada para amortizar o custo de itens do ativo imobilizado, líquido de seus valores residuais estimados, utilizando o método linear baseado na vida útil estimada dos itens.

A depreciação é reconhecida no resultado. Terrenos não são depreciados.

A vida útil estimada são as seguintes:

Máquinas e equipamentos	3-12 anos
Móveis e utensílios	5-10 anos

Os métodos de depreciação, as vidas úteis e os valores residuais são revistos a cada data de balanço e ajustados caso seja apropriado.

(iv) Reclassificação para propriedade de Investimento

Quando o uso da propriedade muda de ocupada pelo proprietário para propriedade para investimento, a propriedade é remensurada ao seu valor justo e reclassificada como propriedade para investimento. Qualquer ganho resultante dessa remensuração é reconhecido no resultado na medida em que o ganho reverta uma perda anterior por redução ao valor recuperável na propriedade específica, sendo que qualquer ganho remanescente é reconhecido como outros resultados abrangentes e apresentado na conta de ajustes de avaliação patrimonial. Qualquer perda é reconhecida imediatamente no resultado. Contudo, na medida em que haja um montante previamente reconhecido como reavaliação dessa propriedade, a perda é reconhecida em outros resultados abrangentes e reduz a reserva de avaliação no patrimônio líquido.

e. Redução ao valor recuperável (impairment)

A Companhia reconhece provisões avalia o reconhecimento de perdas esperadas de crédito sobre:

- ativos financeiros mensurados ao custo amortizado.

A avaliação é realizada de forma analítica por cliente, de acordo com condições financeiras de cada um, bem como acordos se aplicável.

(i) Ativos Não Financeiros

Em cada data de reporte, a Companhia revisa os valores contábeis de seus ativos não financeiros (exceto ativos biológicos, propriedades para investimento, estoques, ativos contratuais e impostos diferidos) para apurar se há indicação de perda ao valor recuperável. Caso ocorra alguma indicação, o valor recuperável do ativo é estimado. No caso do ágio, o valor recuperável é testado anualmente.

Para testes de redução ao valor recuperável, os ativos são agrupados em Unidades Geradoras de Caixa (UGC), ou seja, no menor grupo possível de ativos que gera entradas de caixa pelo seu uso contínuo, entradas essas que são em grande parte independentes das entradas de caixa de outros ativos ou UGCs. O ágio de combinações de negócios é alocado às UGCs ou grupos de UGCs que se espera que irão se beneficiar das sinergias da combinação.

O valor recuperável de um ativo ou UGC é o maior entre o seu valor em uso e o seu valor justo menos custos para alienação. O valor em uso é baseado em fluxos de caixa futuros estimados, descontados a valor presente usando uma taxa de desconto antes dos impostos que reflita as avaliações atuais de mercado do valor do dinheiro no tempo e os riscos específicos do ativo ou da UGC.

Uma perda por redução ao valor recuperável é reconhecida se o valor contábil do ativo ou UGC exceder o seu valor recuperável.

Perdas por redução ao valor recuperável são reconhecidas no resultado. Perdas reconhecidas referentes às UGCs são inicialmente alocadas para redução de qualquer ágio alocado a esta UGC (ou grupo de UGCs), e então para redução do valor contábil dos outros ativos da UGC (ou grupo de UGCs) de forma pro rata.

Uma perda por redução ao valor recuperável relacionada ao ágio não é revertida. Quanto aos demais ativos, as perdas por redução ao valor recuperável são revertidas somente na extensão em que o novo valor contábil do ativo não exceda o valor contábil que teria sido apurado, líquido de depreciação ou amortização, caso a perda de valor não tivesse sido reconhecida.

f. Benefício a empregados

g. Provisões

As provisões são determinadas por meio do desconto dos fluxos de caixa futuros estimados a uma taxa antes de impostos que reflita as avaliações atuais de mercado quanto ao valor do dinheiro no tempo e riscos específicos para o passivo relacionado. Os efeitos do desreconhecimento do desconto pela passagem do tempo são reconhecidos no resultado como despesa financeira.

h. Imposto de renda e contribuição social

(i) Impostos correntes

Conforme facultado pela legislação tributária, a Companhia optou pelo regime de apuração do lucro presumido..

(ii) Impostos diferidos

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 de imposto de renda e contribuição social diferida.

Ativos fiscais diferidos são revisados a cada data de balanço e são reduzidos na extensão em que sua realização não seja mais provável.

Ativos e passivos fiscais diferidos são mensurados com base nas alíquotas que se espera aplicar às diferenças temporárias quando elas forem revertidas, baseando-se nas alíquotas que foram decretadas até a data do balanço.

A mensuração dos ativos e passivos fiscais diferidos reflete as consequências tributárias decorrentes da maneira sob a qual a Companhia espera recuperar ou liquidar seus ativos e passivos.

Ativos e passivos fiscais diferidos são compensados somente se certos critérios forem atendidos.

i. Distribuição de lucros

A proposta de distribuição de lucros efetuada pela Administração da Companhia é registrada como passivo circulante na Companhia “Dividendos e lucros a pagar”, por ser considerada uma obrigação legal prevista no contrato social da Companhia.

j. Receita operacional

(i) Receita de serviços - Aluguel de propriedades para investimentos

A receita de aluguel de propriedade para investimento é reconhecida no resultado pelo método linear durante o prazo do arrendamento, o que coincide com a transferência de controle sobre o serviço prestado aos clientes.

(ii) Receita da venda de imóveis

A receita na venda de imóveis é vinculada a imóveis registrados no ativo circulante, reconhecida no resultado, quando a Companhia transfere o controle dos imóveis aos clientes.

(iii) Receita da venda de mercadorias

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização de produtos e mercadoria no curso normal das atividades da controlada.

k. Receitas financeiras e despesas financeiras

As receitas e despesas financeiras da Companhia compreendem receitas de juros, despesas de juros, variações monetárias e variações cambiais. A receita de juros é reconhecida no resultado, através do método dos juros efetivos.

3.1 Novas normas contábeis e interpretações ainda não efetivas

Uma série de novas normas contábeis serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2024. O Grupo não adotou as seguintes normas contábeis na preparação destas demonstrações financeiras.

A. IFRS 18 Apresentação e Divulgação das Demonstrações Contábeis

O IFRS 18 substituirá o CPC 26/IAS 1 Apresentação das Demonstrações Contábeis e se aplica a períodos de relatórios anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027. O novo padrão introduz os seguintes novos requisitos principais.

- As entidades são obrigadas a classificar todas as receitas e despesas em cinco categorias na demonstração de lucros e perdas, a saber, as categorias operacional, de investimento, de financiamento, de operações descontinuadas e de imposto de renda. As entidades também são obrigadas a apresentar um subtotal de lucro operacional recém-definido. O lucro líquido das entidades não mudará.
- As medidas de desempenho definidas pela administração (MPMs) são divulgadas em uma única nota nas demonstrações financeiras.
- Orientações aprimoradas são fornecidas sobre como agrupar informações nas demonstrações financeiras.

Além disso, todas as entidades são obrigadas a usar o subtotal do lucro operacional como ponto de partida para a demonstração dos fluxos de caixa ao apresentar fluxos de caixa operacionais pelo método indireto.

A Companhia ainda está no processo de avaliação do impacto do novo padrão, particularmente com relação à estrutura da demonstração de lucros e perdas da Companhia, a demonstração dos fluxos de caixa e as divulgações adicionais exigidas para MPMs. A Companhia também está avaliando o impacto sobre como as informações são agrupadas nas demonstrações financeiras, incluindo itens atualmente rotulados como 'outros'.

B. Outras Normas Contábeis

Não se espera que as seguintes normas novas e alteradas tenham um impacto significativo nas demonstrações financeiras da Companhia:

- Ausência de conversibilidade (alterações ao CPC 02/IAS 21);
- Classificação e mensuração de instrumentos financeiros (alterações IFRS 9 e IFRS 7).

4 Caixa e equivalentes de caixa

	2024	2023
Bancos	1	3
Aplicações financeiras	5.577	766
Total	5.578	769

As aplicações financeiras de curto prazo são mantidas em instituições financeiras de primeira linha e possuem baixo risco de crédito. São remuneradas à taxa média de 101 % do Certificado de Depósitos Interbancários (CDI) em 31.12.2024 e 31.12.2023 e estão disponíveis para utilização imediata sem perda de rendimento. Estas operações possuem vencimento inferior a três meses da data de contratação e por atenderem aos requisitos no CPC 03 Demonstração dos fluxos de caixa, foram classificadas como caixas e equivalentes de caixa.

5 Contas a receber de clientes

	2024	2023
Aluguéis a Receber	8.716	11.531
Total	8.716	11.531

O contas a receber é composto 96,18% por aluguéis a vencer com a Empreendimentos Pague Menos S.A., totalizando R\$ 8.393 e R\$ 16 da Biomátika, partes relacionadas da Companhia. A Companhia não estima perdas esperadas nas contas a receber de clientes, em sua análise qualitativa e individual por cliente.

6 Outros Créditos

	2024	2023
Outros recebíveis de venda de aeronave	8.366	8.364
Adiantamentos	512	511
Outros*	7.028	2.378
Total	15.906	11.253

* O maior valor dentro de outros refere-se a venda de imóvel a comercializar para a Tenda S.A no montante de 4.390, o qual foi a prazo e por isso registrado no não circulante.

7 Imóveis a Comercializar

A Companhia optou por transferir da conta de Propriedades para investimentos os imóveis vacantes e os prováveis de alienações . A composição em 31/12/2024 é a seguinte:

Descrição	Saldo em 31/12/2023	Aquisições	Baixas	Saldo em 31/12/2024
Lojas e terrenos	16.793	19	(9.504)	7.308
Total	16.793	19	(9.504)	7.308

Descrição	Saldo em 31/12/2022	Transf de Prop Inv	Baixas	Saldo em 31/12/2023
Apartamento	-	425	(425)	-
Lojas e terrenos	-	17.648	(855)	16.793
Total	-	18.073	(1.280)	16.793

Os imóveis alienados em 31.12.2024 são:

Endereço do Imóvel	Bairro	Cidade	UF	Valor da venda
Rua Leonardo Mota, 2602	Dionísio Torres	Fortaleza	CE	1.460
Av. Francisco Sá, 6200	Barra do Ceará	Fortaleza	CE	5.000
Residencial Flora Park - Apto 202 bloco 3	Jardim Belo Horizonte	Aparecida de Goiania	GO	182
Residencial Flora Park - Apto 301 bloco 3	Jardim Belo Horizonte	Aparecida de Goiania	GO	180
Av. Beira Mar, 3960 Apto 2104 - Ed.Scale Residenza	MUCURIBE"	FORTALEZA	CE	323
Av. Otávio Mangabeira, 980	Pituba	Salvador	BA	<u>1.600</u>
Total líquido				8.745

Os imóveis alienados em 31.12.2023 foram:

Endereço do Imóvel	Bairro	Cidade	UF	Valor da venda
Residencial Flora Park - Apto 201 bloco 3	Jardim Belo Horizonte	Aparecida de Goiania	GO	171
Residencial Flora Park - Apto 201 bloco 6	Jardim Belo Horizonte	Aparecida de Goiania	GO	175
Residencial Flora Park - Apto 302 bloco 4	Jardim Belo Horizonte	Aparecida de Goiania	GO	180
R. Tiradentes, 113	Centro	Ilhéus	BA	1.200
Total líquido				1.726

A conta imóveis a comercializar está demonstrada líquida do diferimento do IRPJ e CSLL calculada sobre o valor justo contabilizado até 31/12/2024. A composição do valor líquido:

	31/12/2023	31/12/2024
Custo Contabil dos imóveis a venda	11.726	4.870
Avaliações a valores justos dos imóveis	7.678	3.693
Impostos diferidos	<u>(2.610)</u>	<u>(1.255)</u>
	16.793	7.308

Abaixo demonstramos a composição dos diferimentos realizados:

Valor justo de imóveis a comercializar -31/12/2023	R\$
Valor transferido de Propriedades para Investimentos A	8.119
Baixa - Alienação B	(441)
Imposto de renda pessoa jurídica -(C) 25%* {A+B}	(1.920)
Contribuição social sobre o Lucro Líquido -(D) 9% * {A+B}	(691)
Imposto de renda e construção social diferidos = (C)+(D) -31/12/2023	(2.611)

Valor justo de imóveis a comercializar – 31/12/2024	R\$
Valor transferido de Propriedades para Investimentos A	7.678
Baixa - Alienação B	(3.985)
Imposto de renda pessoa jurídica -(C) 25%* {A+B}	(923)
Contribuição social sobre o Lucro Líquido -(D) 9% * {A+B}	(332)
Imposto de renda e construção social diferidos = (C)+(D)- 31/12/2024	(1.255)

8 Transação com partes relacionadas

Os principais saldos passivos em 31 de dezembro de 2024 e de 31 de dezembro de 2023, relativos a operações com partes relacionadas, decorrentes, principalmente, de transações entre a Companhia e outras companhias ligadas direta ou indiretamente aos acionistas controladores.

Partes relacionadas	Natureza da operação	2024			2023		
		Ativo	Passivo	Resultado	Ativo	Passivo	Resultado
Contas a receber							
Empreendimentos Pague Menos S.A.	Aluguéis a receber	8.383	-	62.704	11.041	-	69.828
Biomátika	Aluguéis a receber	16	-	190	16	-	190
Madajur	Outros créditos	-	-	-	-	-	-
Renda Participações S.A.	Outros créditos- Operação (Imóveis e participações)	1.489	-	-	1.451	-	-
Biomátika	Outros créditos	84	-	-	84	-	-
Med Diagnósticos por Imagem LTDA	Outros Créditos	1.375	-	-	1.375	-	-
Outros créditos (i)	venda de aeronave	8.366	-	-	8.364	-	-
Lucros Antecipados(ii)		24.610	-	-	31.750	-	-
Madajur	Contas a pagar	-	-	-	-	230	-
Total		44.323	-	62.894	54.081	- 230	70.018

- (i) Valor a receber referente a venda da aeronave Bombardier, modelo BD-100-1A10 Challenger 300, número de série 20325, matrícula PR-ADB e seus equipamentos, acessórios e instalações internas e externas que a compõem, de propriedade da Companhia, conforme NE (6) Outros créditos, valor está no não circulante, pois não possui data de vencimento firmado em contrato.
- (ii) Antecipação de lucros realizada aos acionistas da Dupar Participações S.A relacionados ao exercício de 2024

Remuneração do pessoal-chave da administração

Em 31.12.2024, a Companhia efetuou pagamentos de pró-labore aos diretores da Companhia no montante de R\$ 600 (em 31 de dezembro de 2023 R\$ 500).

9 Investimentos (Controladora)

A movimentação dos investimentos em coligadas e controladas da Companhia está demonstrado a seguir:

Descrição	Participação no capital	Saldo em 31/12/2023	Aumento Participação	Baixas	Equivalência Patrimonial	Cisão	Saldo em 31/12/2024
Pague Menos Gerenciadora de Serviços S.A. (a)	54,00%	436	-	-	-	-	436
Total		436	-	-	-	-	436

Descrição	Participação no capital	Saldo em 31/12/2022	Aumento Participação	Baixas	Equivalência Patrimonial	Cisão	Saldo em 31/12/2023
Pague Menos Gerenciadora de Serviços S.A. (a)	54,00%	436	-	-	-	-	436
Biomátika Indústria e Comércio de Produtos Naturais S.A. (a)	100,00%	1.021	10.604	(125)	-	(11.500)	-
Lauto Cargo Transporte Rodoviários S.A. (a)	47,50%	11.748	-	-	(2.157)	(9.591)	-
MEMORI Soluções Funerárias S.A. (a)	20,00%	836	-	-	-	(836)	-
Pax Corretora de Seguros Ltda. (a)	78,00%	309	-	-	-	(309)	-
Total		14.350	10.604	(125)	(2.157)	(22.236)	436

- (a) À excessão da participação na Pague Menos Gerenciadora de Serviços S.A. as demais participações foram objeto da cessão parcial verificada em 2023, logo não são investimentos da Companhia em 31.12.2023, seus efeitos na equivalência patrimonial e na consolidação são até 31 de agosto de 2023. A Administração da Companhia não irá apresentar as demonstrações financeiras de forma consolidada, considerando a irrelevância financeira dos valores da operação da Empresa investida.

10 Propriedades para investimento

Propriedades para investimento incluem uma série de terrenos e imóveis para fins comerciais e/ou residenciais que são arrendados a terceiros. A seguir apresentamos a movimentação dos saldos de propriedades para investimento nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, os quais são avaliados a valor justo, conforme informado na Nota 3.

Em 31.12.2024 a Companhia aplicou o cálculo do valor justo que importou em R\$ 8.316 , envolvendo espaços destinados a lojas e galpões.

Movimentação dos saldos de propriedade para investimento

Descrição	Saldo em 31/12/2023	Adições	Baixas	AVJ (a)	Saldo em 31/12/2024
Apartamento	1.740	-	-	-	1.740
Casa	1.422	-	-	-	1.422
Galpão	237.162	-	-	(6.823)	230.339
Loja	384.522	5	-	15.139	399.666
Sala	7.716	-	-	-	7.716
	<u>632.562</u>	<u>5</u>	<u>-</u>	<u>8.316</u>	<u>640.882</u>

A Companhia adota como política a avaliação de 25% das suas propriedades para investimento a cada exercício, garantindo a atualização completa de seu portfólio em um ciclo de quatro anos. As estimativas de valor justo são realizadas com base em preços de mercado de imóveis semelhantes recentemente negociados e em informações obtidas de corretores locais especializados. O método adotado busca refletir o valor que seria obtido em uma transação entre partes interessadas e bem informadas, em condições normais de mercado. Os imóveis são selecionados de forma aleatória, ou que estejam há mais tempo sem atualização.

Descrição	Saldo em 31/12/2022	Adições	Baixas	Transf para Imóveis a comercializar	Cisão *	Saldo em 31/12/2023
Apartamento	2.200	-	-	(460)	-	1.740
Casa	1.422	-	-	-	-	1.422
Galpão	235.614	1.548	-	-	-	237.162
Loja	644.799	16	(5.726)	(20.373)	(234.194)	384.522
Sala	7.716	-	-	-	-	7.716
	891.751	1.564	(5.726)	(20.833)	(234.194)	632.562

*A transferências das propriedades para investimento cindidas em 2023 totalizaram R\$ 234.194 e o imposto diferido sobre esse valor é de R\$ 41.187, sendo seu valor líquido igual a R\$ 193.007 conforme quadro de cisão no tópico 2. Cisão de ativos imobiliários, mobiliários e creditícios (a.1).

I. Mensuração do valor justo

Técnicas de avaliação e inputs não observáveis

O valor justo das propriedades para investimento foi determinada por avaliação interna com validação de auditores independentes, com qualificação profissional adequada e reconhecida, e experiência recente na localidade e na categoria da propriedade que está sendo avaliada. Os avaliadores independentes fornecem o valor justo da carteira das propriedades para investimento anualmente.

Técnica de avaliação	Inputs significativos não observáveis	Relacionamento entre inputs significativos não observáveis e mensuração do valor justo
Utilizou a técnica de avaliação do método Direto Comparativo de Dados de Mercado, segundo prevê o item 9.2 da NBR 14.653 da ABNT, sendo determinado através de pesquisa de mercado junto a imóveis comparáveis em oferta na microrregião.	R\$/m ² dos imóveis comparativos por região.	O valor justo estimado aumentaria (reduziria) se os preços de oferta dos imóveis utilizados para fins comparativos estiverem subavaliado ou superavaliado perante ao Mercado.

Hierarquia do valor justo

A mensuração do valor justo de todas as propriedades para investimento foram classificadas como Nível 3.

10.1 Imposto de renda e contribuição social diferidos

Os impostos diferidos estão compostos conforme quadro abaixo:

	31/12/2024	31/12/2023
Valor justo de propriedade para investimentos - (A)	<u>416.637</u>	<u>408.226</u>
Valor justo das propriedades para investimentos de anos anteriores	408.226	540.135
Valor justo das propriedades para investimento do exercício	8.315	-
Baixa - alienação	-	(2.556)
Valor transferido para imóveis a comercializar	-	(8.119)
Ajuste adicional	96	(96)
Cisão	-	(121.138)
Imposto de renda pessoa jurídica 25%* (A)	104.159	102.057
Contribuição social sobre o Lucro Líquido - 9% * (A)	<u>37.497</u>	<u>36.740</u>
Imposto de renda e construção social diferidos	141.656	138.797

11 Patrimônio líquido

a. Capital social

O capital social subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2024 e 2023, no valor de R\$ 300.513 e R\$ 300.513, respectivamente, representado respectivamente por um total de 300.513 e R\$ 300.513.000 ações sem valor nominal respectivamente.

Desta forma, o capital social da Companhia ficou assim distribuído:

	2024	2023
Francisco Deusmar de Queirós	15%	15%
Maria Auricélia Alves de Queirós	15%	15%
Rosilândia Maria Alves de Queirós Lima	15%	15%
Carlos Henrique Alves de Queirós	15%	15%
Patriciana Maria de Queirós Rodrigues	15%	15%
Mário Henrique Alves de Queirós	15%	15%
Josué Ubiranilson Alves	4%	10%
Tiago Couto Alves	2%	0%
Aline Couto Alves Girão	2%	0%
Karine couto Alves	2%	0%
	100%	100%

b. Reserva de lucros a realizar

O saldo é composto pelo valor referente a reavaliação dos ativos que compõem o saldo de propriedade para investimentos, R\$ (7.550) em 2024 e R\$ (4.822) em 2023, dessa forma, o saldo da rubrica de reserva de lucros a realizar em 31 de dezembro de 2024 está no montante de R\$ 222.472 (31 de dezembro de 2023 estava R\$ 230.022).

c. Distribuição de lucros

O estatuto social determina a distribuição de dividendo mínimo obrigatório aos acionistas, não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido apurado no exercício, ajustado na forma do artigo 202 da Lei nº 6.404/76, bem como a possibilidade de crédito aos acionistas na forma de juros sobre capital próprio, com observância dos limites previstos em Lei.

As remunerações aos acionistas referentes ao exercício de 2024 e 2023 foram distribuídas sob forma de dividendos conforme previsto em estatuto social da Companhia e de acordo com os limites estabelecidos pela Lei nº 9.249/95. Foi efetuado o pagamento de R\$ 54.900 em 2024 e R\$ 52.545 em 2023.

A distribuição de dividendos já contempla o mínimo obrigatório, conforme demonstrado a seguir:

	31.12.2024	31.12.2023
Lucro Líquido	57.114	57.844
(-) Reserva Legal	(2.856)	(2.892)
Base de cálculo para os dividendos mínimos obrigatórios	54.259	54.952
Dividendos Mínimos Obrigatórios	25%	25%
Dividendo anual - Mínimo Obrigatório	13.565	13.738
Lucros Antecipados aos acionistas	41.105	41.214
Dividendo Total	54.670	54.952

12 Receita líquida

	31.12.2024	31.12.2023
Aluguéis de imóveis	65.878	74.712
Venda de imóveis	8.745	1.990
PIS	(383)	(539)
COFINS	(1768)	(2.485)
Total	72.472	73.678

13 Custos e despesas por natureza

	31.12.2024	31.12.2023
Custo das vendas e serviços prestados		
Custo dos imóveis vendidos	9.504	-
Despesas com Imóveis	287	253
Outras Despesas	(136)	926
Pessoal	1.819	1.625
Serviços com assessorias	920	470
	2.890	3.274
Despesas Administrativas		
Despesa com depreciação e amortização	38	30
Outras Despesas	524	306
Pessoal	755	856
	1.317	1.192
Despesas Tributárias		
Despesas com Imóveis	655	767
Impostos, taxas e contribuições	18	8
	673	775
Resultado	4.880	5.241

14 Imposto de renda e contribuição social

Demonstramos a seguir, a apuração do imposto de renda e da contribuição social, registrados no resultado do exercício, compreendendo as alíquotas nominais e efetivas:

	31.12.2024		31.12.2023	
	IR	CSLL	IR	CSLL
Imposto Corrente				
Receita de Imóveis à Venda	2.807	2.807	7.127	7.127
Percentual de presunção	8%	12%	8%	12%
Presunção (a)	225	337	570	855
Receitas de aluguéis	68.882	68.882	69.822	69.822
Receita de serviços prestados				
Percentual de presunção	32%	32%	32%	32%
Presunção (b)	22.042	22.042	22.343	22.343
Receitas financeiras (c)	1.736	1.736	429	429
Alienação Prop. Invest. (d)	-	-	2.715	2.715
Base de cálculo (a+b+c+d)	24.003	24.115	26.057	26.342
Alíquota nominal	15%	9%	15%	9%
Tributos apurados (e)	3.600	2.170	3.909	2.371
Adicional (10%) (f)	2.377	-	2.582	-
Total (e + f)	5.977	2.170	6.491	2.371

15 Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

Os valores de realização estimados de ativos e passivos financeiros da Companhia foram determinados por meio de informações disponíveis no mercado e de metodologias apropriadas de avaliações. Entretanto, considerável julgamento foi requerido na interpretação dos dados de mercado para produzir a estimativa do valor de realização mais adequada. Como consequência, as estimativas a seguir não indicam, necessariamente, os montantes que poderão ser realizados no mercado de troca corrente. O uso de diferentes metodologias de mercado pode ter um efeito material nos valores de realização estimados.

Os riscos econômicos financeiros refletem, principalmente, o comportamento de variáveis macroeconômicas, de taxas de juros, bem como as características dos instrumentos financeiros utilizadas pela Companhia. Esses riscos são administrados por meio de acompanhamento da Diretoria.

A Companhia possui como prática gerir os riscos existentes de forma a reduzir esses riscos. Essa prática possui como principais objetivos preservar o valor e a liquidez dos ativos financeiros e garantir recursos financeiros para o bom andamento dos negócios. Os principais riscos financeiros considerados pela gestão da Diretoria são:

- Risco de crédito
- Risco de liquidez
- Risco de mercado

Gerenciamento de riscos

A Diretoria tem a responsabilidade global para o estabelecimento e a supervisão da estrutura de gerenciamento de risco da Companhia.

Risco de crédito

É o risco de prejuízo financeiro da Companhia caso um cliente ou uma contraparte em um instrumento financeiro falhe em cumprir com suas obrigações contratuais, que surgem, principalmente, dos recebíveis originados em sua grande maioria por clientes recorrentes.

De forma geral, o direcionamento dos negócios é tratado em reuniões da Diretoria para tomadas de decisões. Há acompanhamento dos resultados e das adequações das estratégias estabelecidas, visando a manter os resultados esperados.

A Companhia possui uma participação relevante de seus recebíveis imobiliários da parte relacionada Empreendimentos Pague Menos S.A. No entanto, classificamos como risco baixo, visto que é uma companhia sólida e com forte geração de caixa, com rating A concedido pela agência Fitch, o qual considera a Empreendimentos Pague Menos S.A. uma empresa de grau de investimento.

Risco de liquidez

Risco de liquidez é o risco em que a Companhia possa, eventualmente, encontrar dificuldades em cumprir com as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos à vista.

A abordagem da Companhia no gerenciamento do risco de liquidez é de garantir o pagamento de suas obrigações, motivo pelo qual tem por objetivo manter disponibilidade de caixa para cumprimento de suas obrigações de curto prazo, fazendo o possível para que sempre haja liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações vincendas, sob condições normais e de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou com risco de prejudicar a reputação da Companhia.

A Companhia trabalha alinhando disponibilidade e geração de recursos de modo que cumpra suas obrigações nos prazos acordados.

As maturidades contratuais dos principais instrumentos financeiros passivos estão demonstradas a seguir:

Em 31 de dezembro de 2024	Valor Contábil
Fornecedores	146
Outras contas a pagar	108

Em 31 de dezembro de 2023	Valor Contábil
Fornecedores	109
Outras contas a pagar	99

Risco de mercado

Risco de mercado é o risco de que alterações nos preços de mercado, tais como as taxas de juros, taxas de câmbio, taxas de mercado no setor imobiliário, e índices econômicos gerais.

Adicionalmente, fatores externos que impactem a atividade imobiliária que tenha impacto nos ganhos da Companhia ou no valor de suas participações em instrumentos financeiros ou no valor justo das propriedades para investimentos. O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar e controlar as exposições a riscos de mercados, dentro de parâmetros aceitáveis, e ao mesmo tempo otimizar o retorno. A Administração entende que, no contexto da Companhia, todos os riscos de mercados, acima citados, estão mitigados e referem-se aos riscos relacionados às oscilações das taxas de juros. Sobre alterações na taxa de mercado, a Companhia acompanha anualmente as alterações, e reflete tais alterações em seus contratos de locação, em negociação com seus clientes, sempre em cada renovação.

Instrumentos financeiros

Classificação contábil e valores justos dos instrumentos financeiros

Os saldos contábeis e os valores de mercado dos instrumentos financeiros incluídos no balanço patrimonial em:

31 de dezembro de 2024

	Nível	Valor Contábil	Valor Justo
Ativos mensurados a mercado			
Caixa e equivalentes de caixa	-	5.578	5.578
Contas a receber de clientes	-	8.716	8.716
Outros créditos	-	15.906	15.906
Passivos mensurados a mercado			
Fornecedores	-	109	109
Outras contas a pagar	-	8.094	8.094

31 de dezembro de 2023

	Nível	Valor Contábil	Valor Justo
Ativos mensurados a mercado			
Caixa e equivalentes de caixa	-	769	769
Contas a receber de clientes	-	11.531	11.531
Outros créditos	-	11.253	11.253
Passivos mensurados a mercado			
Fornecedores		109	109
Empréstimos e Financiamentos	2	-	-
Outras contas a pagar	-	7.974	7.974

Hierarquia do valor justo

Os diferentes níveis foram definidos como a seguir:

- Nível 1 - Preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos e idênticos;
- Nível 2 - *Inputs*, exceto preços cotados, incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços);
- Nível 3 - Premissas, para o ativo ou passivo, que não são baseadas em dados observáveis de mercado (*inputs* não observáveis).

A tabela a seguir apresenta instrumentos financeiros registrados pelo valor justo e suas:

Descrição	31.12.2024		
	Nível 1	Nível 2	/Nível 3
Propriedades para investimentos	-	-	640.882
Descrição	31.12.2023		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Propriedades para investimentos	-	-	632.562

Não houve transferências entre os níveis para os períodos apresentados.

Mensuração do valor justo

Abaixo detalham-se as técnicas de valorização utilizadas na mensuração dos valores justos de Nível 2 e 3, assim como os inputs significativos não observáveis utilizados.

Empréstimos e financiamentos – Mensurados ao custo amortizado

Essa categoria inclui empréstimos e financiamentos atrelados ao CDI, e ainda àqueles que possuem taxas pré-fixadas. O valor justo foi determinado baseando-se no valor presente do principal e fluxos de caixa futuros, descontados pela taxa média de CDI futuro, correspondente a todos os empréstimos, vencíveis em 2021, apurados na data de apresentação das demonstrações financeiras.

16 Transação não caixa

A Companhia realizou as seguintes atividades não caixa que não são refletidas nas demonstrações de fluxo de caixa. Seguem valores da controladora:

	<u>31.12.2024</u>
Compensação de tributos a recolher com saldos a recuperar	520
Venda de imóveis a prazo a receber	4.391
Ajuste a valor justo das propriedades para investimentos líquido de impostos	(5.488)
	<u>31.12.2023</u>
Compensação de tributos a recolher com saldos a recuperar	166
Aumento de participação	10.604
Cisão de ativos Investimentos	25.780
Cisão de ativos imobiliários	234.194
Transferência de propriedade de investimentos para Imóveis destinados à Venda	16.793
Baixa de credores por compra de participações	125

17 Contingências

A Companhia é parte em outros processos para os quais a Administração, com base na avaliação de seus assessores jurídicos, internos e externos, julgou o risco de perdas como possível no montante de R\$ 4.498 em 31 de dezembro de 2024 e R\$ 1.571 em 31 de dezembro de 2023. Estes processos possuem natureza contratual e, em sua maioria, decorrem de relações locatícias mantidas entre a empresa e seus clientes. São ações que envolvem inadimplência, revisões contratuais, despejos, entre outras questões típicas do ramo imobiliário.

Francisco Deusmar de Queirós
Diretor Presidente

Marcos Ezequias Cavalcante Costa
Contador CRC CE 8408/0-1