

Patrimony Administradora de Bens S.A.

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024

Ref.: Relatório nº 255F1-048-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas	3
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas	6
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024	13

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12ª andar Itaim Bibi, São Paulo (SP)
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

Aos Acionistas, Conselheiros e Administradores da
Patrimony Administradora de Bens S.A.
São Bernardo do Campo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Patrimony Administradora de Bens S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, 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 individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Patrimony Administradora de Bens S.A. em 31 de dezembro de 2024, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (atualmente denominadas como *IFRS Accounting Standards*).

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 individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, 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 as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Responsabilidade da administração e da governança sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (atualmente denominadas como *IFRS Accounting Standards*) 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 individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independente 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 de 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:

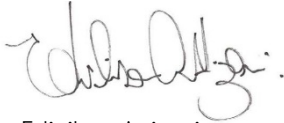
- identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com 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;
- concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e de suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional;

- avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada; e
- obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às demonstrações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

São Paulo, 09 de junho de 2025

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Edinilson Attizani
Contador CRC 1SP-293.919/O-7

Patrimony Administradora de Bens S.A.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

Ativo

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Ativo circulante		22.651	30.503	22.657	30.510
Caixa e equivalentes de caixa	3	2.136	4.462	2.142	4.469
Contas a receber	4	4.848	5.485	4.848	5.485
Estoques	5	14.868	16.859	14.868	16.859
Tributos a recuperar	-	65	63	65	63
Partes relacionadas	6	4	2.653	4	2.653
Adiantamentos	-	-	3	-	3
Outros créditos	-	730	978	730	978
Ativo não circulante		913.180	795.303	917.807	799.984
Realizável a longo prazo		21.805	31.489	21.805	31.489
Contas a receber	4	9.840	11.659	9.840	11.659
Partes relacionadas	6	-	11.651	-	11.651
Depósitos Judiciais	7	11.910	8.149	11.910	8.149
Outros créditos	-	-	4	-	4
Tributos diferidos	-	55	26	55	26
Investimentos		883.442	760.938	888.069	765.619
Participações em controladas	8.2	41.700	41.646	-	-
Participações em controladas em conjunto	8.2	50.865	45.386	50.865	45.386
Propriedades para investimento	8.4	789.409	672.438	835.736	718.765
Outros investimentos	-	1.468	1.468	1.468	1.468
Imobilizado	9	7.933	2.876	7.933	2.876
Total do ativo		935.831	825.806	940.464	830.494

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Patrimony Administradora de Bens S.A.

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

Passivo e patrimônio líquido

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Passivo circulante		73.152	83.053	73.152	83.054
Arrendamentos por direito de uso	-	360	310	360	310
Fornecedores	-	2.181	3.877	2.181	3.878
Obrigações tributárias	-	287	182	287	182
Imposto de renda e contribuição social	-	1.926	1.533	1.926	1.533
Parcelamentos fiscais	10	2.574	1.343	2.574	1.343
Obrigações trabalhistas	-	54	44	54	44
Adiantamentos	11	720	2.784	720	2.784
Partes relacionadas	6	65.050	72.980	65.050	72.980
Passivo não circulante		49.155	63.477	49.155	63.537
Arrendamentos por direito de uso	-	610	969	610	969
Fornecedores	-	1.654	3.694	1.654	3.694
Parcelamentos fiscais	10	4.451	2.267	4.451	2.267
Perdas em investimentos	8.2	608	1.344	608	1.344
Outras obrigações	12	7.377	11.788	7.377	11.788
Partes relacionadas	6	34.454	43.350	34.454	43.410
Passivos contingenciais	13	1	65	1	65
Patrimônio líquido		813.524	679.276	818.157	683.903
Capital social	14.1	134.387	134.387	134.387	134.387
Reservas de capital	14.2	12.705	12.705	12.705	12.705
Retenção de lucros	14.3	639.555	505.307	639.555	505.307
Reserva legal	14.3	26.877	26.877	26.877	26.877
Participação dos acionistas não controladores	-	-	-	4.633	4.627
Total do passivo e patrimônio líquido		935.831	825.806	940.464	830.494

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Patrimony Administradora de Bens S.A.

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

(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receita líquida	15	59.584	50.813	59.584	50.813
Custos	16	(2.799)	(1.457)	(2.799)	(1.457)
Lucro bruto		56.785	49.356	56.785	49.356
Receitas (despesas) operacionais		119.620	315.958	117.542	315.808
Despesas gerais e administrativas	16	(4.362)	(5.209)	(6.440)	(5.359)
Outras receitas operacionais	16	123.982	321.167	123.982	321.167
Resultado sobre participações societárias	8	(1.152)	6.504	718	6.639
Resultado na alienação do imobilizado		-	(130)	-	(130)
Resultado antes das receitas e despesas financeiras		175.253	371.688	175.045	371.673
Resultado financeiro	17	488	34	488	34
Receitas financeiras	-	914	547	914	547
Despesas financeiras	-	(426)	(513)	(426)	(513)
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social		175.741	371.722	175.533	371.707
Imposto de renda e contribuição social correntes	19	(6.902)	(6.107)	(6.902)	(6.107)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	19	28	20	28	20
Resultado líquido do exercício		168.867	365.635	168.659	365.620
Resultado atribuído aos acionistas não controladores		-	-	208	15
Resultado atribuído aos acionistas controladores		168.867	365.635	168.867	365.635
Número de ações	-	5.659.415	5.659.415		
Resultado líquido básico e diluído por ação (em reais)		29,84	64,61		

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Patrimony Administradora de Bens S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Resultado líquido do exercício	168.867	365.635	168.867	365.635
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Total dos resultados abrangentes do exercício	168.867	365.635	168.867	365.635

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Patrimony Administradora de Bens S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	Capital social subscrito	Reservas de capital	Reserva de lucros	Reserva legal	Patrimônio Líquido Controladores	Participação dos acionistas não controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
Saldos em 31/12/2022 (não auditado)		134.387	12.705	242.255	11.978	401.325	4.506	405.831
Adiantamento para futuro aumento do capital	-	-	-	-	-	-	9	9
Resultado líquido do exercício	-	-	-	365.635	-	365.635	(15)	365.620
Ajuste de exercícios anteriores	-	-	-	-	-	-	127	127
Constituição de reserva legal	-	-	-	(14.899)	14.899	-	-	-
Distribuição de lucros - dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	(87.684)	-	(87.684)	-	(87.684)
Saldos em 31/12/2023	14	134.387	12.705	505.307	26.877	679.276	4.627	683.903
Adiantamento para futuro aumento do capital	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado líquido do exercício	-	-	-	168.867	-	168.867	6	168.873
Ajuste de exercícios anteriores	-	-	-	7.598	-	7.598	-	7.598
Distribuição de lucros - dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	(42.217)	-	(42.217)	-	(42.217)
Saldos em 31/12/2024	14	134.387	12.705	639.555	26.877	813.524	4.633	818.157

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Patrimony Administradora de Bens S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Atividades operacionais				
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	175.741	371.722	175.533	371.707
Ajuste para reconciliar o lucro líquido ao caixa gerado pelas atividades operacionais:				
Depreciação	496	471	496	471
Baixas de imobilizado e intangível	117	1.580	117	1.580
Provisão (Reversão) de contingências	(64)	65	(64)	65
Equivalência patrimonial	1.152	(6.504)	(718)	(6.639)
Juros e variações monetárias s/ arrendamento	-	208	-	208
Resultado atribuído aos acionistas não controladores	-	-	208	15
Outros (ganhos) perdas com participações societárias	-	199	-	71
Resultado ajustado	177.442	367.741	175.572	367.478
Variações no ativo				
	(2.394)	1.986	(2.394)	1.986
Estoques	1.991	180	1.991	180
Contas a receber	2.456	2.171	2.456	2.171
Tributos a recuperar	(3.335)	(1.421)	(3.335)	(1.421)
Depósitos	(3.761)	649	(3.761)	649
Adiantamentos	3	(3)	3	(3)
Outros créditos	252	410	252	410
Variações no passivo				
	(2.293)	(5.337)	(2.294)	(5.336)
Fornecedores	(3.736)	(6.434)	(3.737)	(6.433)
Obrigações trabalhistas	10	8	10	8
Obrigações tributárias	105	12	105	12
Parcelamentos fiscais	3.415	(859)	3.415	(859)
Adiantamentos	(2.064)	1.955	(2.064)	1.955
Outras obrigações	(23)	(19)	(23)	(19)
	172.755	364.390	170.884	364.128
Juros pagos	-	(209)	-	(209)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(3.177)	(4.572)	(3.177)	(4.572)
Caixa líquido das atividades operacionais	169.578	359.609	167.707	359.347
Atividades de investimentos				
Partes relacionadas	14.300	16.444	14.300	16.513
Propriedades para investimento	(116.971)	(343.574)	(116.971)	(343.574)
Redução de capital	-	3.456	-	3.456
Aumento (redução) do capital e integralização de cotas	-	-	(11.012)	-

Patrimony Administradora de Bens S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixas
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Adiantamento p/ futuro aumento de capital	(12.936)	(841)	-	(755)
Dividendos recebidos	8.725	5.414	8.725	5.414
Aquisição de imobilizado	(5.670)	(171)	(5.670)	(171)
Caixa líquido das atividades de investimentos	(112.552)	(319.272)	(110.628)	(319.117)
Atividades de financiamentos				
Amortização de arrendamentos	(309)	(379)	(309)	(379)
Partes relacionadas	(16.826)	52.115	(16.886)	52.107
Participação dos acionistas não controladores	-	-	6	121
Pagamento de dividendos	(42.217)	(87.684)	(42.217)	(87.684)
Caixa líquido das atividades de financiamentos	(59.352)	(35.948)	(59.406)	(35.835)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(2.326)	4.389	(2.327)	4.395
Caixa e equivalente de caixa no início do exercício	4.462	73	4.469	74
Caixa e equivalente de caixa no fim do exercício	2.136	4.462	2.142	4.469
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(2.326)	4.389	(2.327)	4.395

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

1. Contexto operacional

A Patrimony Administradora de Bens S.A. (“Companhia”) é uma sociedade anônima de capital fechado, com sede social localizada na Avenida Pereira Barreto, nº 1.479, sala: 1108, Edifício Helbor Trilogy Office, Baeta Neves, São Bernardo do Campo – SP.

Fundada em 08 de julho de 2005, a Companhia tem por objeto a administração de bens próprios e de terceiros, o desmembramento, loteamento, incorporação imobiliária, venda e compra de imóveis e a participação no capital social de outras sociedades, como quotista ou acionista.

A Companhia tem 42 propriedades distribuídas nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Bahia e Mato Grosso do Sul.

1.1. Relação de participação em entidade controlada

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, as demonstrações financeiras consolidadas abrangem a controladora e sua controlada direta, que foi adquirida em 31 de maio de 2022 através de cessão e transferência de quotas.

	2024	2023
Razão social		
Polaris Administração Imobiliária Ltda.	90%	90%

A controlada é integralmente consolidada a partir da data de aquisição de controle ou constituição e continuam sendo consolidadas até o momento em que esse controle deixa de existir. Os exercícios sociais e as políticas contábeis das controladas são coincidentes com os da Controladora.

Nas demonstrações financeiras consolidadas são eliminadas as contas correntes, as receitas e despesas entre as empresas consolidadas e os resultados não realizados, bem como os investimentos, sendo destacada a participação dos não controladores.

2. Apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A aprovação e autorização para a publicação destas demonstrações financeiras ocorreu na reunião do Conselho da Administração realizada no dia 09 de junho de 2025.

As principais práticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram aplicadas de modo consistente nos exercícios apresentados.

2.1. Base de preparação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, em conformidade com os Pronunciamentos, Interpretações e Orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e as normas internacionais de relatório financeiro da *International Financial Reporting Standards (IFRS)*, emitidas pelo *International Accounting Standards Board (IASB)*, e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão apresentadas em reais (R\$), que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações apresentadas em reais foram arredondadas para o milhar mais próximo possível, exceto quando indicado de outra forma.

A demonstração dos fluxos de caixa pelo método indireto foi preparada e está apresentada de acordo com o Pronunciamento Contábil CPC 03 (R2) – Demonstração dos fluxos de caixa, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e reflete as modificações no caixa que ocorreram nos exercícios apresentados.

2.2. Estimativas e premissas contábeis

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas com base em diversos métodos de avaliação que utilizam estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação dessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram baseadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras. Os itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem a seleção de vidas úteis do ativo imobilizado e de sua recuperabilidade nas operações, avaliação dos ativos financeiros pelo valor justo e pelo método de ajuste a valor presente, as estimativas do valor recuperável dos terrenos e edificações, análise do risco de crédito para determinação das perdas estimadas com créditos de liquidação duvidosa, assim como a análise dos demais riscos para determinação de outras provisões, inclusive para as demandas judiciais e administrativas.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e premissas, anualmente.

2.3. Políticas contábeis

Aplicamos de modo consistente as principais políticas contábeis nos exercícios apresentados nas notas explicativas.

3. Caixa e equivalentes de caixa

3.1. Política contábil

O caixa e equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atenderem a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos. Incluem dinheiro em caixa, depósitos bancários, investimentos financeiros de curto prazo de alta liquidez e com risco insignificante de mudança de valor de mercado.

Entretanto, saldos bancários a descoberto, decorrentes de empréstimos obtidos por meio de instrumentos como contas correntes garantidas que são liquidados em curto lapso temporal compõem parte integral da gestão de caixa da Companhia. Nessas circunstâncias, saldo bancários a descoberto são classificados no passivo circulante e incluídos como componentes de caixa e equivalentes de caixa, na Demonstração dos Fluxos de Caixa, em cumprimento as especificações do Pronunciamento CPC 03 (R2) – Demonstração dos Fluxos de Caixa do Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

3.2. Composição

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Caixa e bancos	2.052	2	2.052	9
Aplicações financeiras (a)	84	4.460	90	4.460
Totais	2.136	4.462	2.142	4.469

(a) Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, as aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor, são representadas por títulos privados – Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) e remuneradas por taxas pós-fixadas que variam em média 30% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

4. Contas a receber

Na avaliação da administração não existem estimativas de perdas esperadas nas operações de crédito.

4.1. Composição

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Aluguéis	14.498	16.444	14.498	16.444
Imóveis vendidos	190	700	190	700
Total	14.688	17.144	14.688	17.144
Circulante	4.848	5.485	4.848	5.485
Não circulante	9.840	11.659	9.840	11.659
Total	14.688	17.144	14.688	17.144

A seguir apresentamos o *aging list* do contas a receber, conforme saldo apresentado acima:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Total a vencer	14.271	16.317	14.271	16.317
Vencidos em até 1 mês	35	12	35	12
Vencidos de 1 a 6 meses	100	23	100	23
Vencidos acima de 2 anos	92	92	92	92
Total	14.498	16.444	14.498	16.444
Imóveis vendidos	190	700	190	700
Total contas a receber	14.688	17.144	14.688	17.144
Circulante	4.848	5.485	4.848	5.485
Não circulante	9.840	11.659	9.840	11.659
Total	14.688	17.144	14.688	17.144

5. Estoque

5.1. Política Contábil

Receitas e custos são apropriados no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

5.2. Composição

O saldo deste grupo está composto por imóveis e terrenos e mensuradas ao custo de aquisição, destinados a comercialização.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Terrenos	6.803	6.818	6.803	6.818
Imóveis	8.065	10.041	8.065	10.041
Total	14.868	16.859	14.868	16.859

5.2.1. Movimentação dos saldos

	Controladora/Consolidado		
	31/12/2023	Vendas	31/12/2024
Terrenos	6.818	(15)	6.803
Imóveis	10.041	(1.976)	8.065
Total	16.859	(1.991)	14.868

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

6. Partes relacionadas**6.1. Resumo dos saldos patrimoniais e das transações entre partes relacionadas****6.1.1. Política contábil**

Os principais saldos de ativos e passivos com partes relacionadas decorrem de transações com empresas relacionadas com o grupo controlado, onde haja a negociação em condições que não sejam as de independência, caracterizando as transações com terceiros alheios à Companhia. As transações foram realizadas em condições comerciais negociadas entre as empresas. As transações e os saldos entre as controladas existentes com partes relacionadas são eliminados.

6.1.2. Composição

Ativo	Relacionamentos	Controladora/Consolidado				
		Mútuos (a)	Aluguéis (b)		Total	
		31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Aller Participações S/A	Controladora Direta	1.833	-	-	-	1.833
BR Mobilidade Baixada Santista S/A - SPE	Coligada	-	-	748	-	748
Empresa Cruz de Transportes Ltda	Coligada	-	-	19	-	19
Empresa de Ônibus Nossa Senhora da Penha S/A	Coligada	-	-	37	-	37
Empresa Princesa do Norte S/A	Coligada	-	-	181	-	181
Expresso Itamarati S/A	Coligada	-	-	330	-	330
Expresso Maringá do Vale S/A	Coligada	-	-	189	-	189
Expresso União Ltda	Coligada	-	-	316	-	316
Itamarati Expresss Trasp. De Cargas E Encomendas	Coligada	-	-	1	-	1
Limmat Participações S/A	Controladora Direta	1.833	-	-	-	1.833
Super Quadra Empreendimentos Imobiliários S/A	Controlada em conjunto	4.319	-	-	-	4.319
Thurgau Participações S/A	Controladora Direta	1.833	-	-	-	1.833
Vaud Participações S/A	Controladora Direta	1.833	-	-	-	1.833
Viação Luwasa Ltda	Coligada	-	4	4	4	4
Viação Piracicabana S/A	Coligada	-	-	828	-	828
Total		11.651	4	2.653	4	14.304
Circulante		-	4	2.653	4	2.653
Não circulante		11.651	-	-	-	11.651
Total		11.651	4	2.653	4	14.304

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(a) Mútuos: a Companhia mantém operações de mútuos sem prazo de vencimento e sem incidência de juros;**(b) Aluguéis:** aluguéis de imóveis entre as empresas do mesmo grupo econômico.

Passivo	Relacionamentos	Controladora/Consolidado												
		Mútuos			Cessão (b)		Dividendos (d)		Outras obrigações (e)		Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2024	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024		
Aller Participações S/A	Controladora Direta	-	-	-	14.672	14.545	-	-	14.672	14.545	14.672	14.545		
Limmat Participações S/A	Controladora Direta	-	-	-	14.672	14.545	-	-	14.672	14.545	14.672	14.545		
Super Quadra Empreendimentos Imobiliários S/A	Controlada em conjunto	4.320	-	-	-	-	-	-	-	4.320	-	4.320		
Thurgau Participações S/A	Controladora Direta	-	-	-	14.672	14.545	-	-	14.672	14.545	14.672	14.545		
União Administradora de bens Ltda	Controlada em conjunto	-	-	-	24.426	30.700	330	390	24.756	31.030	24.756	31.090		
Vaud Participações S/A	Controladora Direta	-	-	-	14.472	14.345	-	-	14.472	14.345	14.472	14.345		
Viação Piracicabana S/A	Coligada	-	16.260	23.000	-	-	-	-	16.260	23.000	16.260	23.000		
Total		4.320	16.260	23.000	82.914	88.680	330	390	99.504	116.330	99.504	116.390		
Circulante		-	16.260	15.000	48.790	57.980	-	-	65.050	72.980	65.050	72.980		
Não circulante		4.320	-	8.000	34.124	30.700	330	390	34.454	43.350	34.454	43.410		
Total		4.320	16.260	23.000	82.914	88.680	330	390	99.504	116.330	99.504	116.390		

(a) Mútuos: a Companhia mantém operações de mútuos sem prazo de vencimento e sem incidência de juros;**(b) Aluguéis:** aluguéis de imóveis entre as empresas do mesmo grupo econômico;**(c) Cessão:** trata-se de cessões de ações e quotas entre as empresas do mesmo grupo econômico;**(d) Dividendos:** provisão de dividendos; e**(e) Outros créditos / Outras obrigações:** Compartilhamento de custos de despesas.**6.1.3. Remuneração dos administradores**

A Administração da Companhia é compartilhada com as demais empresas do Grupo Econômico do qual faz parte. Dessa forma, não há despesas diretamente alocadas à Companhia nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Depósitos judiciais

Em algumas situações, por exigência legal ou para suspensão da exigibilidade do crédito tributário, são efetuados depósitos judiciais para garantir a continuidade dos processos em discussão.

Os depósitos judiciais são registrados ao custo histórico e atualizados conforme a legislação vigente.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Cíveis	96	96	96	96
Cessão de crédito (a)	6.437	6.437	6.437	6.437
Penhora de crédito (b)	4.045	284	4.045	284
Trabalhistas	1.332	1.332	1.332	1.332
Total não circulante	11.910	8.149	11.910	8.149

(a) O saldo refere-se a cessão de direitos creditórios do terreno localizado no Estado Bahia;

(b) Refere-se a bloqueios judiciais de caixa oriundos de processo judicial.

8. Investimentos

8.1. Política Contábil

Na Controladora os investimentos são avaliados com base no método da equivalência patrimonial. Os investimentos em controladas são reconhecidos inicialmente ao custo, que inclui os gastos com a transação. Após o reconhecimento inicial, as demonstrações financeiras incluem a participação da Companhia no lucro ou prejuízo líquido do exercício até a data em que a influência significativa ou controle conjunto deixa de existir.

Quando necessário, são efetuados ajustes para que as políticas contábeis estejam de acordo com as adotadas pela Controladora.

Os resultados de participação societária são apresentados na demonstração de resultado da Controladora como equivalência patrimonial na proporção do resultado atribuível aos acionistas ou cotistas.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8.2. Movimentação dos investimentos

Investimento em Controladas	Controladora							Patrimônio líquido em 31/12/2024
	31/12/2023	Resultado de equivalência	Dividendos recebidos	Adiantamento para futuro aumento do capital	Outras movimentações	31/12/2024	Participação %	
Polaris Participações Ltda	41.646	(1.870)	-	1.924	-	41.700	90,00%	46.333
Total de Investimentos controladas	41.646	(1.870)	-	1.924	-	41.700		
Investimentos Controladas em conjunto								
União Administradora de Bens Ltda	44.458	650	(5.400)	-	1.167	40.875	43,21%	94.583
Hesa 197 Investimento Imobiliário Ltda	930	1.349	(3.325)	11.012	26	9.992	25,00%	82.696
Super Quadra Empreendimentos Imobiliários S/A	(2)	-	-	-	-	(2)	14,12%	
Total de Investimentos controladas em conjunto	45.386	1.999	(8.725)	11.012	1.193	50.865		
Perdas de investimentos								
Super Quadra Empreendimentos Imobiliários S/A	(1.344)	(1.281)	-	-	2.017	(608)	14,12%	(4.333)
Total perdas de investimentos controladas	(1.344)	(1.281)	-	-	2.017	(608)		
Total geral	85.688	(1.152)	(8.725)	12.936	3.210	91.957		

8.3. Saldos patrimoniais e de resultado das controladas

Investimento em Controladas	31/12/2024							Lucro líquido (prejuízo) do período
	Ativos circulante	Ativo não circulante	Passivo circulante	Passivo não circulante	Patrimônio líquido	Receitas líquidas	Custos e despesas	
Polaris Participações Ltda	7	46.327	1	-	46.333	-	(2.078)	(2.078)
Investimentos Controladas em conjunto								
União Administradora de Bens Ltda	29.129	151.640	1.392	84.794	94.583	8.674	(7.180)	1.494
Hesa 197 Investimento Imobiliário Ltda	119.904	67.317	42.635	61.889	82.696	70.133	(64.736)	5.397
Super Quadra Empreendimentos Imobiliários S/A	279.883	59.942	48.318	295.839	(4.333)	83.151	(92.221)	(9.070)

8.4. Propriedades para investimento

Propriedades para investimentos são inicialmente mensuradas ao custo, incluindo custos da transação. Após o reconhecimento inicial, são apresentadas ao valor justo, utilizando o método de avaliação ao valor de mercado. O valor justo do imóvel é o custo histórico líquido do imóvel mais o valor líquido da reavaliação, sendo que nos casos em que é identificada uma variação positiva ou negativa (ganho ou perda) no valor justo das propriedades para investimento o ajuste é reconhecido integralmente no resultado do exercício em rubrica específica. Propriedades para investimento são baixadas quando vendidas ou quando deixam de ser permanentemente utilizadas e não se espera nenhum benefício econômico futuro da sua venda. A diferença entre o valor líquido obtido da venda e o valor contábil do ativo é reconhecida na demonstração do resultado do período da baixa.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Imóveis	494.937	451.579	494.937	451.579
Terrenos	294.472	220.859	340.799	267.186
Totais	789.409	672.438	835.736	718.765

8.4.1. Composição e movimentação dos saldos

Custo	Controladora		
	31/12/2023	Ajuste a valor justo	Saldo em 31/12/2024
Imóveis	451.579	43.358	494.937
Terrenos	220.859	73.613	294.472
Total	672.438	116.971	789.409

Custo	Consolidado		
	31/12/2023	Ajuste a valor justo	Saldo em 31/12/2024
Imóveis	451.579	43.358	494.937
Terrenos	267.186	73.613	340.799
Total	718.765	116.971	835.736

As receitas geradas pelos imóveis e os gastos operacionais diretos provenientes dessas propriedades para investimento, estão apresentados na Nota Explicativa nº 16 na rubrica outras receitas operacionais.

9. Imobilizado

9.1. Política Contábil

Os bens integrantes do ativo imobilizado são registrados ao custo histórico de aquisição ou formação, deduzido da depreciação acumulada e quaisquer perdas por redução do valor recuperável.

As taxas médias de depreciação ano, que levam em consideração a vida útil econômica estimada dos bens, são apresentadas conforme a seguir:

	Vida útil % ao ano	
	31/12/2024	31/12/2023
Benfeitorias em propriedades de terceiros	10%	10%
Máquinas, aparelhos e equipamentos	10%	10%
Edificações e melhoramentos	4%	4%
Equipamentos de processamento de dados	20%	20%
Veículos de apoio	20%	20%
Móveis e utensílios	10%	10%

Aos itens do ativo imobilizado não foram atribuídos valor residual, uma vez que, devido às suas características e forma de utilização, esses ativos, quando realizados por uso, possuem valores irrelevantes.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9.2. Demonstração do valor contábil líquido do imobilizado**9.2.1. Controladora e consolidado**

Imobilizado de uso	31/12/2023			31/12/2024					
	Custo	Depreciação acumulada	Saldo inicial líquido	Adições de Bens	Depreciação	Baixa de Ativos	Saldo final líquido	Custo	Depreciação acumulada
Benfeitorias em propriedades de terceiros	1.664	(134)	1.530	-	(153)	(117)	1.260	1.536	(276)
Edificações e melhoramentos	1.687	(544)	1.143	-	(335)	-	808	1.687	(879)
Equipamentos de processamento de dados	3	(3)	-	-	-	-	-	3	(3)
Máquinas, aparelhos e equipamentos	180	(180)	-	-	-	-	-	180	(180)
Móveis e utensílios	156	(135)	21	-	(4)	-	17	155	(138)
Obras em andamento	171	-	171	5.670	-	-	5.841	5.841	-
Veículos de Apoio	51	(40)	11	-	(4)	-	7	51	(44)
Total	3.912	(1.036)	2.876	5.670	(496)	(117)	7.933	9.453	(1.520)

10. Parcelamentos fiscais

A Companhia aderiu aos parcelamentos dos impostos federais (PIS, Cofins, IRPJ e CSLL) disponibilizados pelo governo e está adimplente.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Refinanciamentos fiscais (a)	7.025	3.610	7.025	3.610
Total	7.025	3.610	7.025	3.610
Circulante	2.574	1.343	2.574	1.343
Não circulante	4.451	2.267	4.451	2.267
Total	7.025	3.610	7.025	3.610

(a) O aumento é decorrente de adesão em novos parcelamentos tributários.

Aging list

	2025	2026	2027	2028	2029	Total
Parcelamentos fiscais	2.574	1.664	1.457	1.071	259	7.025
Total	2.574	1.664	1.457	1.071	259	7.025

11. Adiantamentos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Depósito caução	39	74	39	74
Adiantamento de clientes	681	2.710	681	2.710
Total	720	2.784	720	2.784

12. Outras obrigações

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Credores diversos	-	4.388	-	4.388
Aquisição de terreno (a)	-	7.400	7.377	7.400
Total não circulante	-	11.788	7.377	11.788

(a) O saldo em 31 de dezembro de 2024 e 2023, refere-se ao terreno da quadra nº 6, da Fazenda Santa Etelvina São Paulo.

13. Passivos contingenciais

13.1. Política Contábil

A Companhia tem provisões de contingências que são provisionadas no passivo não circulante, com as seguintes classificações:

- Provisão de Processos Cíveis: Correspondem principalmente a processos envolvendo pleitos de indenização por perdas e danos, inclusive morais, por parte de clientes;
- Provisão de Processos Tributários: Referem-se substancialmente a autos de infração e execuções fiscais.

A Companhia reconhece uma provisão quando utilizamos os seguintes critérios:

- Há obrigação presente (legal ou não formalizada) como resultado de evento passado;
- É provável que tenha uma saída de recursos que incorporam benefícios econômicos para liquidar a obrigação;
- Possa ser feita uma estimativa confiável do valor da obrigação.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Atendendo aos critérios acima, contabilizamos os casos definidos como prováveis, diante das faixas de risco.

Os ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa. Para os exercícios findos 31 de dezembro de 2024 e 2023 a Companhia e suas Controladas não possuem ativos contingentes.

Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são divulgados (Nota Explicativa nº 13), e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados.

Para a mensuração da provisão, o valor reconhecido deve ser a melhor estimativa do desembolso exigido para liquidar a obrigação presente na data do balanço. Essas estimativas são definidas pelos assessores jurídicos, baseando-se na experiência de atuação da sua área e históricos de outros processos.

13.2. Composição

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Processos cíveis	1	65	1	65
Total	1	65	1	65

13.3. Movimentação dos passivos contingenciais

	Controladora/Consolidado			
	Saldo em 31/12/2023	Adições	Baixas	31/12/2024
Processos cíveis	65	1	(65)	1
Total	65	1	(65)	1

Em função da quantidade de processos nos quais a Companhia está envolvida e das particularidades de cada processo não é possível determinar ou estimar o prazo de desembolso deste grupo de passivos contingentes. A Companhia acredita que as estimativas relacionadas a conclusão dos processos e a possibilidade de desembolso futuro podem mudar em face do seguinte: **(i)** instâncias superiores do sistema judicial podem tomar decisão em caso similar envolvendo outra empresa, adotando interpretação definitiva a respeito do caso e, conseqüentemente, antecipando a finalização de processos envolvendo a Companhia, sem qualquer desembolso ou implicando na necessidade de liquidação financeira do processo; e **(ii)** programa de incentivo ao pagamento dos débitos, implementados no Brasil a nível federal e estadual, em condições favoráveis que podem levar ao desembolso inferior ao que se encontra provisionando ou inferior a valor da causa.

Além das provisões para contingências registradas, a Controlada da Companhia encontra-se envolvida em outras demandas judiciais, que nos nossos assessores jurídicos julgam como sendo de perda possível, portanto, não requerem registros contábeis. Vide composição a seguir:

	31/12/2024	31/12/2023
Processos cíveis	1.060	1.125
Processos tributários	419	302
Total	1.479	1.427

14. Patrimônio líquido

14.1. Capital social

O capital social da Companhia, totalmente subscrito em 31 de dezembro de 2024 e 2023, é de R\$ 134.387, é composto por 5.659.415 ações ordinárias nominativas, de propriedade de pessoas jurídicas residentes no País, assim distribuídas.

Acionistas	%	Quantidade de ações	
		31/12/2024	31/12/2023
Aller Participações S/A	25%	1.414.853,75	1.414.853,75
Limmat Participações S/A	25%	1.414.853,75	1.414.853,75
Vaud Participações S/A	25%	1.414.853,75	1.414.853,75
Thurgau Participações S/A	25%	1.414.853,75	1.414.853,75
Total	100%	5.659.415	5.659.415

14.2. Reserva de capital

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o valor de R\$ 12.705 na Controladora refere-se a reserva especial de ágio na incorporação da empresa DWN Participações S.A no exercício de 2008.

14.3. Retenção de lucros

a) Reserva de lucros

A Reserva de lucros foi constituída dentro dos preceitos legais, está representada a seguir:

	Controladora	
	31/12/2024	31/12/2023
Retenção de lucros	505.307	242.255
Dividendos obrigatórios	(42.217)	(87.684)
Reserva legal	-	(14.899)
Ajuste de exercícios anteriores	7.598	-
Resultado do exercício	168.867	365.635
Total	639.555	505.307

b) Cálculo dos dividendos obrigatórios

	Controladora	
	31/12/2024	31/12/2023
Resultado líquido do exercício	168.867	365.635
Reserva legal (a)	-	(14.899)
Base do dividendo mínimo obrigatório (lucro ajustado)	-	(14.899)
Percentual do dividendo obrigatório	25%	25%
Dividendo obrigatório	42.217	87.684

(a) Reserva legal

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a reserva legal é constituída com a destinação de 5% do lucro do exercício, até alcançar 20% do capital social, e sua utilização está restrita à compensação de prejuízos, após terem sido absorvidos os saldos de lucros acumulados e das demais reservas de lucros e ao aumento do capital social a qualquer momento a critério da Companhia.

Em 2024, a Companhia não realizou a constituição da reserva legal pois o valor de reserva legal alcançou 20% do capital social.

15. Receita líquida

15.1. Política contábil

A receita é reconhecida na extensão em que for provável que benefícios econômicos serão gerados para a Companhia e quando possa ser mensurada de forma confiável:

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

Receita de alienação de imóveis – A receita correspondente à venda de imóveis é reconhecida no instante em que os riscos e benefícios econômicos mais significativos inerentes à propriedade dos bens são transferidos ao comprador.

Receita de juros – Para todos os instrumentos financeiros avaliados ao custo amortizado e ativos financeiros que rendem juros, classificados como disponíveis para venda, a receita ou despesa financeira é contabilizada utilizando-se a taxa de juros efetiva, que desconta exatamente os pagamentos ou recebimentos futuros estimados de caixa ao longo da vida estimada do instrumento financeiro ou em um período de tempo mais curto, quando aplicável, ao valor contábil líquido do ativo ou passivo financeiro.

15.2. Composição

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receita	61.861	52.711	61.861	52.711
Imóveis vendidos	5.235	2.300	5.235	2.300
Aluguéis recebidos	56.376	50.411	56.376	50.411
Terrenos vendidos	250	-	250	-
Impostos e contribuições	(2.277)	(1.898)	(2.277)	(1.898)
Cofins	(1.871)	(1.559)	(1.871)	(1.559)
PIS	(406)	(339)	(406)	(339)
Total	59.584	50.813	59.584	50.813

16. Custos, receitas (despesas) operacionais

Apresentamos a seguir, as receitas, custos e despesas da Companhia e sua Controlada para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Custos				
Imóveis/terrenos vendidos	(1.991)	(180)	(1.991)	(180)
Materiais de manutenção e reparo	(22)	(14)	(22)	(14)
Depreciação e amortização	(334)	(335)	(334)	(335)
Outros custos operacionais	(72)	(255)	(72)	(255)
Prestação de serviços	(775)	(869)	(775)	(869)
Arrendamento mercantil e locação de bens	476	357	476	357
Legalização de veículos	(2)	(14)	(2)	(14)
Conservação de bens e instalações	(79)	(147)	(79)	(147)
Total custos	(2.799)	(1.457)	(2.799)	(1.457)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Despesas gerais e administrativas				
Arrendamento mercantil e locação de bens	(521)	(401)	(603)	(420)
Despesas tributárias	(1.368)	(2.324)	(1.403)	(2.362)
Outras despesas administrativas	(393)	(404)	(402)	(491)
Pessoal	(317)	(933)	(317)	(933)
Prestação de serviços	(258)	(235)	(2.210)	(241)
Perdas com investimento	-	(205)	-	(205)
Provisão e reversão de contingências	65	(65)	65	(65)
Multas fiscais e compensatórias	(1.408)	(506)	(1.408)	(506)
Depreciação e amortização	(162)	(136)	(162)	(136)
Total despesas administrativas	(4.362)	(5.209)	(6.440)	(5.359)
Outras receitas operacionais				
Recuperações eventuais	15	107	15	107
Outras receitas operacionais	6.996	7	6.996	7
Avaliação a valor justo (a)	116.971	321.053	116.971	321.053
Total outras receitas operacionais	123.982	321.167	123.982	321.167

(a) O saldo em 2024 e 2023 refere-se avaliação dos imóveis e terrenos por meio de laudos utilizando o método de avaliação de mercado realizados por avaliadores independentes, conforme apresentado na Nota Explicativa nº 8.4.

17. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receitas financeiras	914	547	914	547
Receitas de aplicações financeiras	117	45	117	45
Juros ativos	77	5	77	5
Variações monetárias ativas	720	497	720	497
Despesas financeiras	(426)	(513)	(426)	(513)
IOF	(18)	(21)	(18)	(21)
Juros passivos	-	(35)	-	(35)
Tarifas bancárias	(8)	(7)	(8)	(7)
Juros sobre arrendamentos	(170)	(212)	(170)	(212)
Juros/encargos sobre empréstimos e financiamentos	-	(110)	-	(110)
Variações monetárias passivas	(230)	(128)	(230)	(128)
Total	488	34	488	34

18. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

Os instrumentos financeiros utilizados pela Companhia e suas Controladas correspondem a caixa e equivalentes de caixa, contas a receber e a pagar nacionais e arrendamentos financeiros, contratados em condições normais de mercado. Estes instrumentos são administrados por meio de estratégias operacionais visando liquidez, rentabilidade e minimização de riscos, classificados como instrumentos financeiros avaliados ao valor justo por meio do resultado.

A Companhia não efetua aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco. Considerando o prazo e as características destes instrumentos, os valores contábeis se aproximam dos valores justos.

A Companhia adota políticas e procedimentos de controle de riscos, conforme descrito a seguir:

a) Política de gestão de riscos financeiros

A Companhia possui e segue a política de gerenciamento de risco, que orienta em relação a transações e requer a diversificação de transações e contrapartidas. Nos termos desta política, a natureza e a posição geral dos riscos financeiros são regularmente monitoradas e gerenciadas, a fim de avaliar os resultados e o impacto financeiro no fluxo de caixa. Também são revistos periodicamente os limites de crédito.

A Companhia está exposta aos riscos de mercado relacionados às atividades de suas controladas, à flutuação das taxas de juros com o intuito de minimizar os efeitos, a Controladora utiliza instrumentos de acordo com a política de gerenciamento de risco estabelecida, e nos seus termos, os riscos de mercado são protegidos adequadamente a cada circunstância e riscos inerentes para suportar a estratégia corporativa, ou quando é necessário manter o nível de flexibilidade financeira.

b) Risco de estrutura de capital (ou risco financeiro)

Decorre da escolha entre capital próprio (aportes de capital e retenção de lucros) e capital de terceiros que a Companhia faz para financiar suas operações. Para mitigar os riscos de liquidez e a otimização do custo médio ponderado do capital, a Companhia monitora e gerencia permanentemente os níveis de endividamento de acordo com sua política interna, a fim de avaliar os resultados e o impacto financeiro no fluxo de caixa. Também são revistos periodicamente os limites de crédito. A política de gerenciamento de risco da Companhia foi estabelecida pela Administração, e nos seus termos, os riscos de mercado são protegidos quando é considerado necessário suportar a estratégia corporativa, ou quando é necessário manter o nível de flexibilidade financeira.

c) Risco de crédito

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação financeira prevista em um instrumento financeiro ou contrato, o que levaria ao prejuízo financeiro. A Companhia está exposta ao risco de crédito, principalmente com relação a contas a receber, depósitos em instituições bancárias, aplicações financeiras e outros instrumentos financeiros mantidos ativos com instituições financeiras.

d) Risco de liquidez

A Companhia monitora permanentemente o risco de escassez de recursos e mantém o planejamento de liquidez corrente, com o objetivo de manter em seu ativo saldo de caixa e investimentos de alta liquidez, flexibilidade por meio de linhas de créditos para empréstimos bancários, além da capacidade para tomada de recursos por meio do mercado de capitais de modo a garantir sua continuidade operacional. O prazo médio de endividamento é monitorado de forma a prover liquidez no curto prazo, analisando parcela, encargos e fluxo de caixa.

e) Risco de taxas de juros

O risco associado é oriundo da possibilidade de a Companhia incorrer em perdas por flutuações nas taxas de juros que aumentem as despesas financeiras relativas a empréstimos e financiamentos captados no mercado. A Companhia monitora continuamente as taxas de juros de mercado, com o objetivo de avaliar a eventual necessidade de contratação de novas operações para proteger-se contra o risco de volatilidade destas taxas.

f) Valorização dos instrumentos financeiros

Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos são descritos a seguir, bem como os critérios para sua valorização:

Caixa e equivalentes de caixa

O valor de mercado desses ativos não difere dos valores apresentados nas demonstrações financeiras. As taxas pactuadas refletem as condições usuais de mercado.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Conta a receber e a pagar

Registrados com base no valor nominal dos títulos e avaliado pelo conceito de custo amortizado.

Ativos, conforme balanço patrimonial	Controladora					
	31/12/2024			31/12/2023		
	Ativos ao valor justo por meio do resultado	Custo amortizado	Total	Ativos ao valor justo por meio do resultado	Custo amortizado	Total
Caixa e equivalentes de caixa	-	2.136	2.136	-	4.462	4.462
Contas a receber	-	14.688	14.688	-	17.144	17.144
Partes relacionadas	-	4	4	-	14.304	14.304
Outros créditos	-	730	730	-	982	982
Total	-	17.558	17.558	-	36.892	36.892

Passivos, conforme balanço patrimonial	Controladora					
	31/12/2024			31/12/2023		
	Passivos ao valor justo por meio do resultado	Custo amortizado	Total	Passivos ao valor justo por meio do resultado	Custo amortizado	Total
Fornecedores	-	3.835	3.835	-	7.571	7.571
Arrendamentos por direito de uso	-	970	970	-	1.279	1.279
Partes relacionadas	-	99.504	99.504	-	116.330	116.330
Outras obrigações	-	7.377	7.377	-	11.788	11.788
Total	-	111.686	111.686	-	136.968	136.968

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Ativos, conforme balanço patrimonial	Consolidado					
	31/12/2024			31/12/2023		
	Ativos ao valor justo por meio do resultado	Custo amortizado	Total	Ativos ao valor justo por meio do resultado	Custo amortizado	Total
Caixa e equivalentes de caixa	-	2.142	2.142	-	4.469	4.469
Contas a receber	-	14.688	14.688	-	17.144	17.144
Partes relacionadas	-	4	4	-	14.304	14.304
Outros créditos	-	730	730	-	982	982
Total	-	17.564	17.564	-	36.899	36.899

Passivos, conforme balanço patrimonial	Consolidado					
	31/12/2024			31/12/2023		
	Passivos ao valor justo por meio do resultado	Custo amortizado	Total	Passivos ao valor justo por meio do resultado	Custo amortizado	Total
Fornecedores	-	3.835	3.835	-	7.572	7.572
Arrendamentos por direito de uso	-	970	970	-	1.279	1.279
Partes relacionadas	-	99.504	99.504	-	116.390	116.390
Outras obrigações	-	7.377	7.377	-	11.788	11.788
Total	-	111.686	111.686	-	137.029	137.029

g) Gestão de capital

A Companhia busca a otimização de sua estrutura de capital com a finalidade de satisfazer suas necessidades operacionais, objetivando uma estrutura que considera parâmetros adequados para os custos financeiros. O quadro a seguir demonstra a estrutura de capital da Companhia com o financiamento por capital próprio e por capital de terceiros.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Arrendamentos por direito de uso	(970)	(1.279)	(970)	(1.279)
Caixa e equivalentes de caixa	2.136	4.462	2.142	4.469
Dívida líquida	1.166	3.183	1.172	3.190
Patrimônio líquido	(813.524)	(679.276)	(818.157)	(683.903)
Total do capital (a)	(812.358)	(676.093)	(816.985)	(680.713)
Índice de alavancagem financeira (b)	-0,1%	-0,5%	-0,1%	-0,5%

(a) Total do capital é determinado por meio da somatória da dívida líquida com o patrimônio líquido; e

(b) Índice de alavancagem financeira é determinado pela divisão da dívida líquida pelo capital total

19. Imposto de renda e contribuição social

19.1. Política Contábil

Empresas tributadas com base no Lucro Presumido

A base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social sobre o lucro é calculada aplicando-se uma alíquota de presunção à razão de 32% incidentes sobre as receitas de aluguéis e 8% sobre receitas de vendas de imóveis, com exceção as demais receitas cuja base de cálculo é de 100%. Sobre estas bases de cálculo aplicam-se as alíquotas regulares de 15%, acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social.

Adicionalmente, receitas de locação e venda de imóveis próprios, com exceção das receitas financeiras, que tem alíquota zero, estão sujeitas aos seguintes impostos e contribuições, pagas pelas seguintes alíquotas básicas:

	Alíquotas
Cofins - Contribuição para seguridade social	3,00%
PIS - Programa de integração social	0,65%

Esses encargos são contabilizados como deduções das receitas aluguéis e vendas de imóveis próprios.

a) Imposto de renda e a contribuição social diferidos

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são calculados sobre a base negativa de contribuição social e as correspondentes diferenças temporárias entre as bases de cálculo do imposto e da contribuição social sobre ativos e passivos e os valores contábeis das demonstrações financeiras. As alíquotas aplicadas para a determinação dos tributos diferidos são de 25% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

b) Análise da alíquota efetiva do Imposto de renda e a contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social sobre o lucro, calculados pela aplicação da alíquota fiscal, combinada com as despesas debitadas ao resultado, estão assim apresentados:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receita com aluguel de imóveis	59.049	53.798	59.049	53.798
Receita com venda de imóveis	6.033	2.990	6.033	2.990
Base de cálculo de imposto de renda e contribuição social	65.082	56.788	65.082	56.788
Base de cálculo - Presunção IRPJ/CSLL 32%	18.896	17.215	18.896	17.215
Base de cálculo - Presunção IRPJ 8%	483	239	483	239
Base de cálculo - Presunção CSLL 12%	724	359	724	359
Outras	186	161	186	161
Base IRPJ e CSLL	20.289	17.974	20.289	17.974
IRPJ apurados 15%	(3.043)	(2.696)	(3.043)	(2.696)
Adicional (10%) > 240	(2.005)	(1.773)	(2.005)	(1.773)
CSLL apurados 9%	(1.826)	(1.618)	(1.826)	(1.618)
Total IRPJ / CSLL	(6.874)	(6.087)	(6.874)	(6.087)
Corrente	(6.902)	(6.107)	(6.902)	(6.107)
Diferido	28	20	28	20
IRPJ e CSLL no resultado do exercício	(6.874)	(6.087)	(6.874)	(6.087)
Alíquota efetiva	-10,6%	-10,7%	-10,6%	-10,7%

c) Imposto de renda e contribuição social e diferidos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Tributos correntes	(6.902)	(6.107)	(6.902)	(6.107)
Imposto de renda corrente	(5.053)	(4.476)	(5.053)	(4.476)
Contribuição social corrente	(1.849)	(1.631)	(1.849)	(1.631)
Tributos diferidos	28	20	28	20
Imposto de renda diferido	21	15	21	15
Contribuição social diferida	7	5	7	5
Total	(6.874)	(6.087)	(6.874)	(6.087)

* * *