



**Américas Investimentos Imobiliários e
Participações S.A.**

Demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2024

com Relatório dos Auditores Independentes

Américas Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024.

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Relatório da administração	6

Demonstrações financeiras auditadas

Balancos patrimoniais.....	7
Demonstrações do resultado	8
Demonstrações do resultado abrangente	9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	10
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	11
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras.....	12

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos quotistas e administradores da
Américas Investimentos Imobiliários e Participações S.A.
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da **Américas Investimentos Imobiliários e 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 **Américas Investimentos Imobiliários e Participações S.A.** em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis as pequenas e médias empresas (NBC TG 1000 (R1)).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase – Continuidade Operacional

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 1 às demonstrações contábeis, a Administração da Companhia avaliou sua situação operacional e concluiu que não há intenção de dar continuidade às atividades da Companhia, sendo aguardada apenas a deliberação formal dos acionistas para o encerramento das operações. Até que tal deliberação ocorra, a Administração continuará promovendo o cumprimento das obrigações remanescentes. Caso necessário, os acionistas poderão aportar recursos para assegurar a liquidação ordenada das atividades. Nossas conclusões de auditoria não estão ressalvadas em função desse assunto.

Outros assuntos – Demonstrações Contábeis do Exercício Anterior

As demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, apresentadas para fins de comparação, foram auditadas por outro auditor independente, que emitiu relatório de auditoria sem ressalvas, datado de 2 de dezembro de 2024.

Responsabilidade 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 do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras 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 mantivemos 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 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, a fim de planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

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

Comunicamo-nos com os responsáveis pela 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.

São Paulo, 30 de maio de 2025.

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-031.269/O-1



Henrique Silva Premoli
Contador CRC 1SP-250.993/O-6

Relatório da Administração

Prezados Acionistas:

Atendendo às disposições legais e estatutárias, submetemos a V.Sas. as demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, acompanhadas do relatório dos auditores independentes. Durante o exercício de 2024, a Península Investimentos Imobiliários e Participações S.A. (Companhia) concluiu o processo de reestruturação financeira iniciado nos anos anteriores, marcado pela alienação fiduciária do imóvel que compunha seu principal ativo. Após tentativas de renegociação da dívida com os credores, o imóvel foi leiloado sem lances e, posteriormente, transferido à fiduciária, resultando na quitação integral das obrigações garantidas. Com isso, a Companhia encerrou suas atividades operacionais e passou a focar na recuperação de créditos imobiliários e tributários remanescentes. A conversão das ações preferenciais em ordinárias e a reestruturação do capital social refletiram a nova fase da Companhia, que encerrou o exercício com lucro líquido e patrimônio positivo, apesar da descontinuidade operacional.

Relacionamento com os auditores independentes

Informamos que os auditores independentes Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes S.S., não prestaram durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, outros serviços que não os relacionados com a auditoria independente de nossas demonstrações financeiras. A contratação de auditores independentes está fundamentada nos princípios que resguardam a independência do auditor, que consistem em: (a) o auditor não deve auditar seu próprio trabalho; (b) não exercer funções gerenciais; e (c) não prestar quaisquer serviços que possam ser considerados proibidos pelas normas vigentes.

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras para fins do disposto na Resolução 80/22, revisamos, discutimos e concordamos que as demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, do Américas Investimentos Imobiliários e Participações S.A. refletem adequadamente a posição patrimonial e financeira correspondentes ao exercício findo apresentado.

AMÉRICAS INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

(Em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Nota	2024	2023	PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota	2024	2023
	explicativa				explicativa		
CIRCULANTE				CIRCULANTE			
Caixa e equivalente de caixa	4	6.155	6.423	Fornecedores		32	118
Contas a receber	5	-	1.327	Cédula de crédito imobiliário	7	-	99.312
Tributos a recuperar		100	119	Obrigações tributárias		28	57
Outros créditos		-	5	Outras contas a pagar	9	334	-
Total do ativo circulante		<u>6.255</u>	<u>7.874</u>	Partes relacionadas	11	-	66
				Retenções contratuais	8	853	1.073
				Ações preferenciais resgatáveis	10	-	6.699
				Total do passivo circulante		<u>1.247</u>	<u>107.325</u>
NÃO CIRCULANTE							
Partes relacionadas	11	293	672				
Propriedades para investimento	6	-	62.350				
Total do ativo não circulante		<u>293</u>	<u>63.022</u>				
				PATRIMÔNIO LÍQUIDO (NEGATIVO)			
				Capital social	12	48.794	48.794
				Prejuízos acumulados		(50.191)	(85.223)
				Transações com capital		6.698	-
				Total do patrimônio líquido (negativo)		<u>5.301</u>	<u>(36.429)</u>
TOTAL DO ATIVO		<u><u>6.548</u></u>	<u><u>70.896</u></u>	TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO (NEGATIVO)		<u><u>6.548</u></u>	<u><u>70.896</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

AMÉRICAS INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E DE 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto o prejuízo por ação)

	Nota explicativa	2024	2023
RECEITA LÍQUIDA	13	1.938	3.404
Custo dos serviços prestados	14	<u>(168)</u>	<u>(670)</u>
LUCRO BRUTO		1.770	2.734
DESPESAS OPERACIONAIS			
Despesas gerais e administrativas	14	6.470	(3.775)
Provisão para redução ao valor recuperável de ativos	14	33.769	(3.812)
Despesas tributárias	14	(734)	(1.058)
Outras receitas operacionais, líquidas	14	<u>-</u>	<u>-</u>
RESULTADO OPERACIONAL		41.275	(5.911)
RESULTADO FINANCEIRO			
Receitas financeiras	15	428	12
Despesas financeiras	15	(5.755)	(10.027)
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social		<u>35.948</u>	<u>(15.926)</u>
Imposto de renda e contribuição social - correntes	16	<u>(916)</u>	<u>-</u>
LUCRO/PREJUÍZO DO EXERCÍCIO		<u>35.032</u>	<u>(15.926)</u>
Quantidade de ações		48.793.793	48.793.786
Prejuízos básico e diluído por ação - R\$		0,737	(0,326)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

AMÉRICAS INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E DE 2023
(Em milhares de reais - R\$)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
LUCRO/PREJUÍZO DO EXERCÍCIO	35.032	(15.926)
Outros resultados abrangentes	-	-
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO	<u>35.032</u>	<u>(15.926)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

AMÉRICAS INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E DE 2023
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Capital social	Prejuízos acumulados	Transações com capital	Total
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022	12	<u>48.794</u>	<u>(69.297)</u>	<u>-</u>	<u>(20.503)</u>
Prejuízo do exercício		<u>-</u>	<u>(15.926)</u>	<u>-</u>	<u>(15.926)</u>
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023	12	<u>48.794</u>	<u>(85.223)</u>	<u>-</u>	<u>(36.429)</u>
Ações preferenciais resgatáveis		-	-	2.750	2.750
Estorno de juros ações preferenciais resgatáveis		-	-	3.948	3.948
Lucro do exercício	11	-	35.032	-	35.032
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024		<u>48.794</u>	<u>(50.191)</u>	<u>6.698</u>	<u>5.301</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

AMÉRICAS INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E DE 2023
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	2024	2023
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Prejuízo do exercício		35.948	(15.926)
Ajustes para reconciliar o prejuízo líquido do exercício com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:			
Depreciações	6	168	670
Juros sobre cédula de crédito imobiliário ("CCI")	0	5.616	8.495
Juros sobre ações preferenciais resgatáveis	9	-	1.337
Provisão (reversão) da provisão para créditos de liquidação duvidosa	5	(91)	(91)
Provisão para redução ao valor recuperável da propriedade para investimento	6	(33.769)	3.812
Variações dos ativos e passivos operacionais:			
Contas a receber	5	1.417	(339)
Tributos a recuperar		19	-
Outros créditos		5	17
Fornecedores		(86)	29
Obrigações tributárias		(29)	3
Outras contas a pagar		334	-
Retenções contratuais	8	(220)	398
Caixa gerado pelas atividades operacionais		9.312	(1.595)
Imposto de renda e contribuição social pagos		(916)	-
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais		<u>8.396</u>	<u>(1.595)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO			
Perda do imóvel por conta da alienação		95.951	-
Partes relacionadas	11	379	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento		<u>96.330</u>	<u>-</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Alienação sobre cédula de crédito imobiliário ("CCI")	7	(104.928)	-
Partes relacionadas	10	(66)	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento		<u>(104.994)</u>	<u>-</u>
AUMENTO DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		<u>(268)</u>	<u>(1.595)</u>
Saldo de caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		6.423	8.018
Saldo de caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício		6.155	6.423
AUMENTO DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		<u>(268)</u>	<u>(1.595)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Américas Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais - R\$)

1. Contexto operacional

a. Objeto social

A Companhia foi constituída em 04 de julho de 2014 sob a denominação de Real Estate XXII Investimentos Imobiliários e Participações S.A. Em 30 de abril de 2015 alterou sua denominação para Américas Investimentos Imobiliários e Participações S.A. A Companhia, com sede na cidade de São Paulo - SP, tem como objeto social a participação em outras sociedades, a realização de investimentos no setor imobiliário e a administração de bens próprios. O fundo Pátria Real Estate III Multiestratégia - Fundo de Investimento em Participações ("Fundo RE III") é seu único acionista. Ainda, a Companhia, juntamente com a Península Investimentos Imobiliários e Participações S.A., Visconde Investimentos Imobiliários e Participações S.A. e São Bento Investimentos Imobiliários e Participações S.A. constituem o Portfolio Rio Prime ("Rio Prime"), também detido em totalidade pelo Fundo RE III.

Em 2014 a Companhia adquiriu um edifício de escritórios corporativos situado na Avenida das Américas, no. 3.443, na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro ("Imóvel"). A aquisição foi realizada por R\$ 102.000 dos quais R\$ 61.000 custeado por meio de financiamento captado mediante emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário ("CCIs"). O restante do valor, e demais custos da transação, foi aportado, em iguais proporções pelo Fundo RE III e pelo fundo BRE/Alpha, então sócios com 50% de participação na Companhia. Até 2024 operação da Companhia consistiu na locação do Imóvel e gestão dos recebíveis de locação.

Em contrato de compra e venda de ações celebrado em 7 de dezembro de 2023, o Fundo RE III adquiriu 50% (cinquenta por cento) das ações ordinárias que compunham o capital social da Companhia, detidas anteriormente pelo fundo BRE/Alpha.

b. Plano de reestruturação financeira e aumento de liquidez da Companhia

O mercado de escritórios do Rio de Janeiro atravessou um período extremamente adverso a partir de 2014, causado principalmente pela recessão econômica brasileira e a crise do mercado de óleo e gás. Em dezembro de 2013 a vacância média no estado (escritórios A/A+) era de 12%, aumentando sucessivamente até outubro de 2017, quando atingiu 43,6%.

A partir do final de 2017 foi observada uma lenta, porém progressiva, melhora no setor de lajes corporativas no Rio de Janeiro, que partiu de uma vacância média (escritórios A/A+) de 43,6% em 2017 para 34,8% em 2019. Embora a taxa de vacância tenha diminuído no período, os níveis ainda eram elevados, mantendo pressão contínua por redução nos preços de aluguel praticados no mercado do Rio de Janeiro.

No ano de 2018, com uma aparente retomada do setor de lajes corporativas do Rio de Janeiro, os acionistas firmaram, junto ao principal credor (Fundo RE III), um Equity Support Agreement ("ESA"). Este instrumento previa que o Fundo realizaria aportes de capital na Companhia no montante de R\$ 41.000, através da assinatura do compromisso de subscrição de ações ("Boletim de Subscrição"), a serem aportados para atender as obrigações da Companhia, em contrapartida da renegociação dos termos das CCIs. Tais aportes foram realizados por meio da emissão de ações preferenciais da Companhia.

Com o advento da pandemia no país a partir do 1 trimestre de 2020, ocorreu não só o fim abrupto do ciclo de recuperação dos níveis de ocupação dos espaços corporativos, como também o expressivo aumento nos níveis de inadimplência dos inquilinos, agravando significativamente a situação de caixa do Rio Prime.

Américas Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais - R\$)

1. Contexto operacional--Continuação

b. Plano de reestruturação financeira--Continuação

Ainda, devido a maior queda nas receitas de aluguel e aos elevados custos de vacância, houve um acréscimo na necessidade de recursos a serem aportados pelo Fundo RE III, mensalmente, para garantir o pagamento do serviço da dívida. Consequentemente, os recursos previstos no ESA foram integralmente aportados, de forma que no 1T21 a totalidade dos aportes previstos já havia sido realizada.

O nível de vacância do Rio Prime atingiu, no final do 2T21, o elevado patamar de 46%. Tal situação foi mais uma vez agravada no 3T21, com a rescisão de mais 2 contratos, reduzindo a ocupação em aproximadamente 1.500m², resultando na vacância do portfólio de aproximadamente 49% e permanecendo neste patamar no 4T21.

A Companhia, após longo processo e diversas tentativas de negociação da dívida junto ao credor das CCIs, seguiu os desdobramentos previstos nos contratos de alienação fiduciária. Recebeu do credor duas notificações: a primeira em 05 de maio de 2023 pelo não pagamento das parcelas vencidas da operação de CRI da 247^a série da 2^a emissão totalizando o montante de R\$ 99.312 atualizado até 31 de julho de 2023; e a segunda em 29 de junho de 2023, na qual a Companhia, notificada através do Ofício 0856/2023 do 7^o Registro de imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, é intimada para cumprimento das obrigações contratuais relativas aos encargos vencidos.

Em continuidade ao tramite processual, ocorreu o leilão em primeira chamada no dia 05 de janeiro de 2024 e segunda chamada no dia 10 de janeiro de 2024, sem que houvesse interessados. Assim, a Companhia em 29 de janeiro de 2024, recebeu o termo de quitação e liberação formalizando a extinção das obrigações garantidas e a outorga, pela fiduciária à fiduciante, da mais plena, rasa e total quitação, conforme previsto no contrato de Alienação Fiduciária e art.27 § 5^o, da Lei nº 9.154/97. Após o processo de quitação da dívida, ocorrido em 05 de janeiro de 2024, a Companhia continuou gerenciando e recuperando os créditos imobiliários e tributários que possui.

Em 31 de dezembro de 2024 a Companhia apresenta capital circulante líquido positivo de R\$ 5.008 e patrimônio líquido de R\$ 5.301 (negativos em R\$ 99.451 e R\$ 36.429, respectivamente, em 2023). O patrimônio líquido de 2023 possui ações preferenciais, registradas contabilmente como instrumentos financeiros. Tais ações são oriundas dos aportes do Fundo RE III, conforme o ESA. Em 2024 as ações preferenciais foram convertidas em ações ordinárias e o valor contábil passou a integrar o capital social da Companhia (vide nota explicativa nº 9). Além disso, a Companhia gerou lucro de R\$ 35.032 mil durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (em 2023 foi um prejuízo de R\$ 15.926 mil).

A Diretoria também avaliou e concluiu que a Companhia não possui intenção de continuidade operacional. O objetivo principal será a quitação das obrigações e encerramento das operações, e se necessário novos aportes serão realizados pelos controladores.

Américas Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$)

2. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem a legislação societária e os pronunciamentos técnicos, as orientações e interpretações técnicas emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC.

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

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, com exceção instrumentos financeiros mensurados pelo valor justo e as propriedades para investimentos que são avaliadas pelo valor recuperável no final de cada período de relatório, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de bens e serviços.

As demonstrações financeiras estão apresentadas em reais (R\$), que é a moeda funcional da Companhia.

A autorização para a emissão destas demonstrações financeiras foi dada pela Diretoria da Companhia em 30 de maio de 2025.

Uso de estimativas e julgamentos

Na preparação das demonstrações financeiras, a Diretoria utilizou julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação das práticas contábeis da Companhia e os valores reportados dos ativos, passivos, receitas e despesas.

As estimativas contábeis utilizadas na preparação das demonstrações financeiras são apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Diretoria para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem a seleção da vida útil das propriedades para investimento e de sua recuperabilidade nas operações, a avaliação dos ativos financeiros pelo valor justo, a análise do risco de crédito para determinação da provisão para perdas de crédito esperadas e o valor justo das propriedades de investimento, assim como a análise dos demais riscos para determinação de outras provisões, inclusive para riscos.

Os valores justos das propriedades para investimento são baseados nos valores de mercado e no valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser trocada na data da avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado.

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

3. Resumo das principais práticas contábeis

As práticas contábeis descritas em detalhes abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nessas demonstrações financeiras.

Américas Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$)

a) Apuração do resultado do exercício

A receita é calculada pelo valor justo da compensação recebida ou a receber por arrendamento operacional e venda de imóveis. A receita é reconhecida quando a Companhia e suas controladas transferem o controle dos bens ao cliente.

As despesas são apresentadas seguindo o regime da competência.

b) Caixa e equivalente de caixa

Disponibilidades (que compreendem o caixa e as contas correntes de bancos), aplicações de curto prazo (igual ou inferior a 90 dias), com alta liquidez e com risco de mudança de valor insignificante.

c) Ativos circulante e não circulante

São registrados pelos seus valores de aquisição e, quando aplicável, são reduzidos, mediante provisão, aos seus valores prováveis de realização. A provisão para perdas de crédito esperadas, quando necessária, é constituída no montante considerado suficiente pela Diretoria para cobrir as perdas prováveis na realização dos créditos.

d) Instrumentos financeiros

A Companhia classifica seus ativos financeiros sob as seguintes categorias: (i) mensurados ao valor justo por meio do resultado; e (ii) custo amortizado. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. A Diretoria determina a classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial.

- **Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado**

São ativos financeiros mantidos para negociação ativa. Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são apresentados na demonstração do resultado na rubrica "Resultado financeiro" no período em que ocorrem, a menos que o instrumento tenha sido contratado em conexão com outra operação. Nesse caso, as variações são reconhecidas na mesma linha do resultado afetada pela referida operação.

A Companhia avalia, na data do balanço, se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou um grupo de ativos financeiros está registrado por valor acima de seu valor recuperável ("impairment"). Se houver alguma evidência, a perda mensurada como a diferença entre o valor recuperável e o valor contábil desse ativo financeiro é reconhecida na demonstração do resultado.

- **Custo amortizado**

Incluem-se nessa categoria os recebíveis que são ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis, não cotados em um mercado ativo. São incluídos como ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data do balanço (estes são classificados como ativos não circulantes).

- **Passivos financeiros - classificação, mensuração subsequente e ganhos e perdas**

Os passivos financeiros foram classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJR. Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso for classificado como mantido para negociação, for um derivativo ou for designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao VJR são mensurados ao valor justo e o resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido

Américas Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$)

3. Resumo das Principais Práticas Contábeis--Continuação

no resultado. Outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo 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.

e) Passivos circulante e não circulantes

São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias incorridas até as datas dos balanços. No estudo elaborado pela Diretoria, não foram identificados efeitos relevantes a serem registrados referentes a ajuste a valor presente. Uma provisão é reconhecida no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação real legal ou constituída como resultado de um evento passado, e é provável que um recurso econômico seja requerido para saldar a obrigação. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

f) Cessão de crédito imobiliário

As operações de cessão de recebíveis imobiliários são contabilizadas e divulgadas de acordo com sua essência e realidade econômica. Dessa forma, a decisão sobre a baixa das contas a receber, ou ao preparar as divulgações necessárias, a Companhia considera:

- (i) se o controle financeiro de administração e gestão sobre os recebíveis cedidos remanesce com a Companhia - como evidências desse controle podem ser citados, entre outros, a custódia física do título, as gestões de cobrança com autonomia para estabelecer prazos ou condições de pagamento e o recebimento/trânsito dos recursos desses recebíveis na conta corrente ou na conta de cobrança da entidade;
- (ii) se a Companhia retém, de forma substancial, os direitos em relação aos recebíveis cedidos (juros, mora e/ou multas, parcela do próprio fluxo de caixa);
- (iii) se a Companhia retém, de forma substancial, os riscos e as responsabilidades sobre os créditos cedidos - por exemplo, obrigação contratual de recompra de créditos vencidos e não pagos ou, até mesmo, recompra espontânea de créditos com frequência que caracterize habitualidade;
- (iv) se a entidade cria obrigação contratual ou não formalizada, fornecendo garantias aos investidores em relação aos recebimentos e/ou rendimentos esperados, mesmo que informalmente.

O atendimento a uma dessas condições anteriores implica a manutenção dos créditos como ativos e acarreta reconhecimento, como passivo, dos valores recebidos pela cessão dos créditos.

A Companhia em sua operação de cessão de crédito de recebíveis, ao ceder seu fluxo de caixa futuro, decorrente de contratos de aluguel mantidos com os locatários, registra o valor recebido em conta de passivo controlando o diferimento correspondente a apropriação da receita conforme o fluxo de recebimentos.

Américas Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$)

3. Resumo das principais práticas contábeis—Continuação

g) Ações preferenciais resgatáveis

Instrumentos de dívida e de patrimônio emitidos são classificados como passivos financeiros ou patrimônio, de acordo com a natureza do acordo contratual e as definições de passivo financeiro e instrumento de patrimônio. A Companhia possui as Ações Preferenciais Resgatáveis de Classe A que são classificadas como passivos financeiros em virtude das características dessas ações, que determinam o pagamento de dividendos prioritários e cumulativos e resgate programado ou mandatório das ações a critério de seus titulares. As ações resgatáveis são mensuradas utilizando o método da taxa de juros efetivos.

h) Demonstração do fluxo de caixa (“DFC”)

Esta demonstração é preparada de acordo com o CPC03 (R2) através do método indireto. A Companhia adota a política de classificar os juros pagos como atividade de financiamento.

i) Imposto de renda e contribuição social

A Companhia adotou a partir de 2019, o regime de tributação com base no lucro real, sendo o imposto de renda calculado com base na alíquota de 15% acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente a R\$240, e de 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido, considerando compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro real.

j) Pronunciamentos novos e revisados

Novas normas, revisões e interpretações contábeis

As emissões/alterações de normas IFRS efetuadas pelo IASB que são efetivas para o exercício iniciado em 2024 após a emissão das respectivas normas em português pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis e aprovação pelo Conselho Federal de Contabilidade, não tiveram impactos nas Demonstrações Contábeis da Companhia.

O IASB emitiu em abril de 2024 a IFRS 18 Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras que substitui a IAS 1/CPC 26 R1. Apesar de não ter qualquer efeito sobre o reconhecimento e a mensuração de itens nas demonstrações financeiras, espera-se que tenha um efeito significativo na apresentação e divulgação de determinados itens que incluem categorização e subtotais na demonstração do resultado, agregação/desagregação e rotulagem de informações e divulgação de medidas de desempenho definidas pela administração. Embora uma norma correlata ainda não tenha sido emitida no Brasil, a Companhia acompanha e avalia os impactos de sua adoção que é efetiva para períodos iniciados em ou após 01 de janeiro de 2027.

Adicionalmente, o IASB emitiu/revisou algumas normas IFRS, as quais tem sua adoção para o exercício de 2025 ou após e a Companhia, apesar de estar avaliando os impactos da adoção destas normas, não espera impactos significativos em suas Demonstrações Contábeis:

Américas Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$)

3. Resumo das Principais Práticas Contábeis--Continuação

- Alterações na IAS 21/CPC 02 (R2): exigem a divulgação de informações que permitam aos usuários das demonstrações contábeis compreenderem o impacto de uma moeda não ser cambiável. É efetiva para períodos iniciados em ou após 01 de janeiro de 2025.

- Alterações na IFRS 7/CPC 40 (R1) e IFRS 9/CPC 48: tratam de classificação e mensuração de instrumentos financeiros e contratos que fazem referência à eletricidade dependente da natureza. Podem afetar significativamente como as entidades contabilizam o desreconhecimento de passivos financeiros e como os ativos financeiros são classificados quando estes utilizam sistemas de transferência eletrônica para liquidação. É efetiva para períodos iniciados em ou após 01 de janeiro de 2026;

- Alterações na IFRS 19 Subsidiárias sem Responsabilidade Pública – Divulgações: - permite que as subsidiárias elegíveis apliquem as Normas Contábeis em IFRS com os requisitos de divulgação reduzidos da IFRS 19. Efetiva para períodos iniciados em ou após 01 de janeiro de 2027.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	31/12/2024	31/12/2023
Banco Itaú S.A.	6.155	6.392
Operações compromissadas - Bradesco	-	31
Total	6.155	6.423

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, as operações compromissadas possuem liquidez imediata e as operações compromissadas são efetuadas com vencimento em D+1 com taxas que variam entre 98% a 100% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

5. Contas a receber

São representados por:

Descrição	31/12/2024	31/12/2023
Contas a receber aluguéis	-	1.418
Perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa (PECLD)	-	(91)
Total	-	1.327
Circulante	-	1.327
Não circulante	-	-
Total	-	1.327

A movimentação da provisão para perdas de crédito esperadas está assim representada:

Descrição	31/12/2024	31/12/2023
Saldo inicial	91	(182)
(Constituição)/reversão da PECLD	(91)	91
Saldo final	-	(91)

Américas Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$)

Os contratos vigentes de arrendamentos mercantis são atualizados anualmente pela variação da inflação, sendo que não existem cláusulas de recebimentos contingentes, pois as cláusulas não foram pactuadas considerando variáveis de vendas, índices futuros ou correlatos. A Diretoria constitui, quando necessário, provisão para créditos de liquidação duvidosa em montante considerado suficiente para fazer face a prováveis perdas na realização do contas a receber. As premissas para determinação da provisão pela Companhia levam em consideração fatores históricos de perdas e análises individuais dos saldos vencidos.

6. Propriedades para investimentos

Descrição	31/12/2024	31/12/2023
Terreno	-	48.170
Edificações	-	14.180
Total	-	62.350

Movimentação das propriedades para investimentos para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023:

Descrição	Taxa % a.a.	Saldo líquido em 31/12/2022	Depreciação	Impairment	Saldo líquido em 31/12/2023	Depreciação	Alienação	Saldo líquido em 31/12/2024
Terreno	-	48.170	-	-	48.170	-	(48.170)	-
Edificações	1,50 %	18.880	(888)	(3.812)	14.180	(222)	(13.958)	-
Total		68.120	(888)	(3.812)	62.350	(222)	(62.128)	-

Em 2024, o imóvel foi cedido a Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização, ("Fiduciária") para a conclusão do processo de excussão da Alienação Fiduciária. Refere-se a imóvel situado na Avenida das Américas, nº 3.443, município do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro.

Com o auxílio de especialistas contratados e com base na sua experiência na gestão e Diretoria de propriedades para investimento, a Diretoria da Companhia revisou a vida útil das propriedades para investimento, cuja revisão resultou na continuidade em relação ao ano anterior em sua taxa de depreciação de 1,50%. Tal permanência foi baseado nas características da propriedade, tais como idade aparente, vida útil remanescente dos ativos depreciáveis, entre outras informações disponíveis e confiáveis, julgadas pela Diretoria como razoáveis para elaboração dessas demonstrações financeiras.

A propriedade para investimento foi dada em garantia conforme Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis das Locações e de Seguros firmado com a Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização, referente a operação de securitização de créditos imobiliários, conforme mencionado na (Nota 01), a Companhia após longo processo e diversas tentativas de negociação da dívida das obrigações de Cédulas de Crédito Imobiliário junto aos Credores, em 02 de junho de 2024, concluiu os desdobramentos previstos nos contratos de alienação fiduciária, onde recebeu o termo de quitação das obrigações previstas no contrato acima mencionado.

Américas Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$)

7. Cédula de crédito imobiliário

a) Composição dos saldos

Descrição	31/12/2024	31/12/2023
Circulante	-	99.312
Não circulante	-	-
Total	-	99.312

b) Movimentação dos saldos para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023:

Descrição	Saldo em 2022	Juros apropriados	Saldo em 2023	Juros apropriados	Alienação	Saldo em 2024
CCI	90.817	8.495	99.312	5.616	(104.928)	-
Total	90.817	8.495	99.312	5.616	(104.928)	-

Em razão do descumprimento, pela Companhia, das Obrigações Garantidas (Nota 1 e 6), iniciou-se o processo de excussão da Alienação Fiduciária nos termos do art. 27 e seguintes da Lei Federal nº9.514/1997, finalizado conforme averbações das consolidações das propriedades fiduciárias nas matrículas dos Imóveis do Edifício Península Corporate.

Tendo em vista a conclusão do processo de excussão da Alienação Fiduciária, foram consideradas extintas as Obrigações Garantidas, concedendo a companhia a mais plena, rasa e total quitação com relação às Obrigações Garantidas.

8. Retenção contratuais

Descrição	31/12/2024	31/12/2023
Depósito caução (i)	853	1.065
Outras Contas	-	8
Total	853	1.073

- (i) Refere-se a valores de retenção de depósito em caução sobre aluguéis, que são retidos no momento da emissão dos contratos período no qual o valor depositado será revertido ao inquilino no fim do contrato, exceto caso o valor deva ser utilizado para quitar pendências, como aluguéis em atraso ou reparos no imóvel.

9. Outras contas a pagar

Descrição	31/12/2024	31/12/2023
Outras contas a pagar	334	-
Total	334	-

Américas Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$)

10. Ações preferenciais resgatáveis

Descrição	2024	2023
Ações preferenciais resgatáveis	-	2.750
Juros sobre ações preferenciais resgatáveis	-	3.949
Total	-	6.699

Movimentação

Descrição	Saldo em 2022	Atualização Juros	Saldo em 2023	Conversão das ações preferenciais	Saldo em 2024
Ações preferenciais resgatáveis	2.750	-	2.750	(2.750)	-
Juros sobre ações preferenciais resgatáveis	2.612	1.337	3.949	(3.949)	-
Total	5.362	1.337	6.699	(6.699)	-

Em 18 de janeiro de 2024, em Assembleia Geral Extraordinária, os acionistas deliberaram a conversão da totalidade das ações preferenciais de emissão da Companhia em ações ordinárias, na proporção de 1 (uma) ação ordinária para cada 1 (uma) ação preferencial, e autorizaram sua implementação pelos administradores da Companhia, com a consequente alteração dos Capítulos II e IV do Estatuto Social.

Não houve aumento de capital, uma vez que a conversão não envolveu novo aporte de recursos. O saldo das ações preferenciais resgatáveis, bem como os respectivos juros, foi tratado como transação de capital, sendo registrado diretamente no patrimônio líquido, na conta de lucros ou prejuízos acumulados.

11. Partes relacionadas

São consideradas partes relacionadas às empresas integrantes do Grupo Pátria, seus controladores, diretores, administradores e familiares.

Ativo

Descrição	2024	2023
Mútuo a receber - Península	-	570
Mútuo a receber - São Bento	293	102
Total	293	672

Passivo

Descrição	2024	2023
Mútuo a pagar - Visconde	-	66
Total	-	66

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 não houve remuneração para a Diretoria.

Américas Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$)

12. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2024 o capital social, totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional, é de R\$ 48.794. O total de ações é representado por 48.793.793, sendo 48.793.793 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal.

b) Reserva legal

É constituída, quando aplicável, à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada período social nos termos do art. 193 da Lei nº 6.404/1.976, até o limite de 20% do capital social.

c) Dividendos distribuídos

O Estatuto Social prevê que, do resultado apurado em cada exercício social, ajustado na forma da Lei nº 6.404/1.976, 1% será distribuído como dividendos mínimos obrigatórios.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 não houve distribuição de dividendos, tampouco a provisão da reserva legal, em razão dos prejuízos acumulados.

13. Receita líquida operacional

Refere-se à locação de um edifício de sua propriedade. A realização é feita no prazo de vigência dos contratos de locação. As receitas são apresentadas da seguinte maneira:

<u>Descrição</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Receita de aluguéis	2.135	3.750
(-) Impostos sobre a receita	(197)	(346)
Total	1.938	3.404

Américas Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$)

14. Custos e despesas operacionais

Descrição	2024	2023
Redução ao valor recuperável (<i>impairment</i>) (i)	33.769	(3.812)
Reversão (provisão) para perdas de créditos esperados	91	91
Depreciação	(222)	(888)
(-) PIS e COFINS sobre depreciação	54	218
Impostos e taxas	(734)	(1.058)
Consultoria e assessoria	(40)	(835)
Serviços de contabilidade	(91)	(124)
Advocacia	(394)	(693)
Auditoria	(71)	(32)
Condomínio	(517)	(1.759)
Processos judiciais	(62)	-
Segurança e vigilância	(24)	(52)
Serviços administrativos	(38)	(90)
Serviços de administração patrimonial	-	(24)
Agenciamento, corretagem ou intermediação	-	(252)
Ganho na cessão da propriedade para investimento	9.008	-
Outras receitas e despesas	(1.392)	(5)
Total	39.337	(9.315)
Classificados como:		
Custo dos serviços prestados	(168)	(670)
Despesas gerais e administrativas	6.470	(3.775)
Provisão para desvalorização de ativos	33.769	(3.812)
Despesas tributárias	(734)	(1.058)
Total	39.337	(9.315)

- (i) Em julho 2024, o imóvel foi transferido para a Virgo pelo valor da dívida, o que gerou reversão do impairment.

Américas Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$)

15. Resultado financeiro

Descrição	2024	2023
Rendimento de aplicação financeira	442	11
Variação monetária ativa	1	2
Juros recebidos	5	-
(-) PIS e COFINS sobre receitas financeiras	(20)	(1)
Total de receitas financeiras	428	12

Descrição	2024	2023
Despesas bancárias	(69)	(103)
Juros sobre empréstimos e financiamentos (CCI)	(5.616)	(8.496)
Descontos concedidos	(37)	(89)
Multas e juros pagos	(33)	(3)
Variação monetária passiva	-	-
Amortização de juros sobre as ações preferenciais resgatáveis	-	(1.337)
Comissões e corretagens bancárias	-	-
Outras despesas financeiras	-	-
Total de despesas financeiras	(5.755)	(10.027)

Total de resultado financeiro	(5.327)	(10.015)
--------------------------------------	----------------	-----------------

16. Imposto de renda e contribuição social

A Companhia adotou o regime de lucro real nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

	2024
Resultado antes do IRPJ e CSLL	35.948
Alíquotas nominais vigentes	34%
Expectativa de IRPJ e CSLL	12.222

PECLD	(31)
Perdas	478
Créditos fiscais não constituídos	(2.104)
Reversão perda por desvalorização	(11.481)
Despesa de IRPJ e CSLL	(916)

Alíquota efetiva	7%
------------------	----

17. Provisão para demandas judiciais

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 a Companhia não tem conhecimento de ser parte (polo passivo ou ativo) em nenhuma ação judicial, tributária, trabalhista e nenhum outro processo.

Américas Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$)

18. Instrumentos financeiros

Em 31 de dezembro de 2024, os principais instrumentos financeiros estão descritos a seguir:

- Caixa e equivalentes de caixa
São classificados como ativos financeiros pelo custo amortizado.
- Contas a receber de clientes e outros créditos
Decorrem diretamente das operações da Companhia, são classificados como custo amortizado e estão registrados pelos seus valores originais, sujeitos a provisão para perdas e ajuste a valor presente, quando aplicável.
- Fornecedores
Decorrem diretamente das operações da Companhia e são classificados como passivos financeiros pelo custo amortizado.
- Empréstimos e financiamentos
As operações são classificadas como passivos financeiros pelo custo amortizado e estão contabilizadas pelos seus valores contratuais, atualizados pela taxa efetiva de juros da operação. Os valores de mercado desses empréstimos são equivalentes a seus valores contábeis.

Classificação dos instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros está apresentada a seguir, e não existem instrumentos financeiros classificados em outras categorias além das informadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

Ativo	Classificação	Notas	2024	2023
Caixas e equivalentes de caixa	Custo amortizado	4	6.155	6.423
Contas a receber	Custo amortizado	5	-	1.327
Outros créditos	Custo amortizado	-	-	5
Partes relacionadas	Custo amortizado	11	293	672
			6.448	8.427

Passivo	Classificação	Notas	2024	2023
Fornecedores	Custo amortizado	-	32	118
Ações preferenciais resgatáveis	Custo amortizado	10	-	6.699
Cédula de crédito imobiliário	Custo amortizado	7	-	99.312
Partes relacionadas	Custo amortizado	11	-	66
			32	106.195

As operações da Companhia estão sujeitas aos fatores de risco a seguir descritos na nota explicativa a seguir.

Américas Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$)

19. Gestão de riscos

Alguns riscos, inerentes às atividades da Companhia envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis, risco de liquidez, bem como risco de crédito nas suas operações, que são minimizados pela adoção de mecanismos de proteção e controle, conforme exposto a seguir:

I) Risco de mercado

Risco de mercado é o risco de que alterações nos preços de mercado - tais como taxas de câmbio, taxas de juros e preços no mercado imobiliário - irão afetar os ganhos da Companhia ou o valor de seus instrumentos financeiros. O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar e controlar as exposições a riscos de mercado, dentro de parâmetros aceitáveis, e ao mesmo tempo otimizar o retorno.

II) Risco cambial e taxas de juros

Esse risco advém da possibilidade de a Companhia vir a incorrer em perdas por conta de flutuações nas taxas de juros de captação bem como pela exposição a oscilações de câmbio que aumentem as suas despesas financeiras relativas a empréstimos obtidos junto a instituições financeiras ou partes relacionadas. A Companhia monitora continuamente a volatilidade das taxas de mercado.

III) Risco de crédito

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente, o que levaria ao prejuízo financeiro. Os saldos de contas a receber de clientes são apresentados nas demonstrações financeiras líquidos da provisão para perdas de crédito esperadas, estimada pela Companhia com base em análise individual, considerando o ambiente econômico atual.

A Companhia adotou a política de somente negociar com contrapartes confiáveis e de obter garantia adequada, quando apropriado, como meio de reduzir o risco de prejuízo financeiro devido à inadimplência. A Companhia utiliza outras informações financeiras disponíveis ao público e seus registros para a classificação de crédito de seus principais clientes e fornecedores. A exposição da Companhia e o crédito de suas contrapartes são continuamente monitorados, e o valor global das transações concluídas é distribuído entre as contrapartes aprovadas.

IV) Risco de liquidez

A Companhia acompanha o risco de escassez de recursos por meio de avaliações regulares de sua Diretoria, e mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

Américas Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$)

20. Eventos subsequentes

Conforme reportado no contexto operacional, a Companhia em 14 de fevereiro de 2025, recebeu o termo de quitação e liberação formalizando a extinção das obrigações garantidas e a outorga, pela fiduciária à fiduciante, da mais plena, rasa e total quitação, conforme previsto no contrato de Alienação Fiduciária e art.27 § 5º, da Lei nº 9.154/97.

Não obstante, em 14 de fevereiro de 2025 a Companhia celebrou com o credor um termo de acerto de contas e quitação recíproca mediante a transferência do saldo dos créditos e débitos imobiliários entre a data de consolidação do imóvel pelo credor e a efetiva imissão da posse, nada mais tendo a reclamar uma da outra, presente ou futuramente.

Em 13 de março de 2025 a Companhia reduziu o capital de R\$ 2.750.247 do Fundo RE III, valor que foi utilizado para a quitação dos mútuos contraídos com as demais companhias do Rio Prime. 100% do mútuo devido pela companhia foi quitado em 13 de março de 2025, com assinatura de respectivos termos de quitação.

Em 13 de março de 2025 foi realizado o resgate de 2.750.247 ações pelo Fundo RE III, de forma que o capital social passou a valer o montante de R\$ 46.043.546.