

ATTRO S/A
CNPJ/MF. 13.391.213/0001-33
COMPANHIA DE CAPITAL FECHADO

RELATÓRIO DA DIRETORIA

Senhores Acionistas

Em cumprimento às disposições legais e estatutárias, submetemos à apreciação de V.Sas., as Demonstrações Financeiras referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, colocando-nos à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

São Paulo, 31 de dezembro de 2024.

a) Diretor

Jorj Petru Kalman

ATTRO S/A
CNPJ/MF. 13.391.213/0001-33
BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023 (EM REAIS)

<u>ATIVO</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>PASSIVO</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>CIRCULANTE</u>	<u>3.312.941,12</u>	<u>2.319.197,30</u>	<u>CIRCULANTE</u>	<u>29.172.218,57</u>	<u>29.808.661,53</u>
<u>Disponibilidades</u>	<u>1.118,23</u>	<u>1.118,23</u>	<u>Exigibilidades Operacionais</u>	<u>40.535,69</u>	<u>47.530,82</u>
Caixa	1.118,23	1.118,23	Fornecedores	26.595,00	35.460,00
<u>Valores a Receber</u>	<u>1.482.713,11</u>	<u>488.969,29</u>	Encargos Tributários	2.277,83	1.865,83
Contas a Receber	1.481.324,25	487.580,43	Provisões Tributárias	11.662,86	10.204,99
Impostos a Recuperar	1.388,86	1.388,86	<u>Instituições Financeiras</u>	<u>29.131.682,88</u>	<u>29.761.130,71</u>
<u>Estoques Imobiliários</u>	<u>1.829.109,78</u>	<u>1.829.109,78</u>	Operações de Securitização	29.131.682,88	29.761.130,71
Imóveis para Comercialização	1.829.109,78	1.829.109,78	<u>NÃO CIRCULANTE</u>	<u>310.641,60</u>	<u>310.641,60</u>
<u>NÃO CIRCULANTE</u>	<u>0,00</u>	<u>16.954.687,26</u>	<u>Exigível a Longo Prazo</u>	<u>310.641,60</u>	<u>310.641,60</u>
<u>Investimentos</u>	<u>0,00</u>	<u>16.954.687,26</u>	Custos e Despesas Diferidas	310.641,60	310.641,60
Participações em Outras Sociedades	0,00	16.954.687,26	<u>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u>	<u>-26.169.919,05</u>	<u>-10.845.418,57</u>
			Capital Social	1.000,00	1.000,00
			Prejuízos Acumulados	-26.170.919,05	-10.846.418,57
TOTAL DO ATIVO	3.312.941,12	19.273.884,56	TOTAL DO PASSIVO	3.312.941,12	19.273.884,56

Jorj Petru Kalman
Diretor

Ricardo Louzas Fernandes
Contador-CRC.1SP.044-049/O-8

ATTRO S/A
CNPJ/MF. 13.391.213/0001-33
DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023 (EM REAIS)

CONTAS	2024	2023
<u>RECEITA BRUTA</u>	<u>601.113,10</u>	<u>573.510,48</u>
RECEITAS C/LOCAÇÕES DE IMÓVEIS	601.113,10	573.510,48
<u>DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA</u>	<u>-21.940,61</u>	<u>-20.933,16</u>
IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES	-21.940,61	-20.933,16
<u>RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA</u>	<u>579.172,49</u>	<u>552.577,32</u>
<u>CUSTOS DE OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS</u>	<u>-6.320.797,03</u>	<u>0,00</u>
CUSTO DE ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS	-6.320.797,03	0,00
<u>LUCRO OPERACIONAL BRUTO</u>	<u>-5.741.624,54</u>	<u>552.577,32</u>
<u>RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS LÍQUIDAS</u>	<u>-3.712.320,25</u>	<u>-3.774.500,97</u>
DESPESAS ADMINISTRATIVAS	-29.499,22	-46.299,47
DESPESAS FINANCEIRAS	-3.682.604,80	-3.727.474,07
DESPESAS TRIBUTÁRIAS	-216,23	-727,43
<u>LUCRO (PREJUÍZO) OPERACIONAL</u>	<u>-9.453.944,79</u>	<u>-3.221.923,65</u>
<u>OUTRAS DESPESAS E RECEITAS</u>	<u>-5.824.390,20</u>	<u>0,00</u>
DESPESAS (-) RECEITAS EVENTUAIS	-5.824.390,20	0,00
<u>LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DA CSSL</u>	<u>-15.278.334,99</u>	<u>-3.221.923,65</u>
CONTRIBUIÇÃO SOCIAL S/LUCRO PRESUMIDO	-17.312,05	-16.517,09
<u>LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DA PROVISÃO DO I.R.P.J.</u>	<u>-15.295.647,04</u>	<u>-3.238.440,74</u>
I.R.P.J. S/LUCRO PRESUMIDO	-28.853,44	-27.528,49
<u>RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</u>	<u>-15.324.500,48</u>	<u>-3.265.969,23</u>
<u>LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO POR AÇÃO</u>	<u>(15.324,50048)</u>	<u>(3.265,96923)</u>

Jorj Petru Kalman
Diretor

Ricardo Louzas Fernandes
Contador-CRC.1SP.044-049/O-8

ATTRO S/A
CNPJ/MF. 13.391.213/0001-33
DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023 (EM REAIS)

	<u>CAPITAL</u> <u>SOCIAL</u>	<u>PREJUÍZOS</u> <u>ACUMULADOS</u>	<u>TOTAIS</u>
SALDOS EM 31.12.2022	1.000,00	-7.580.449,34	-7.579.449,34
1. Prejuízo do Exercício		-3.265.969,23	-3.265.969,23
SALDOS EM 31.12.2023	1.000,00	-10.846.418,57	-10.845.418,57
2. Prejuízo do Exercício		-15.324.500,48	-15.324.500,48
SALDOS EM 31.12.2024	1.000,00	-26.170.919,05	-26.169.919,05
 <hr/> <p>Jorj Petru Kalman Diretor</p> <p style="text-align: right;">Ricardo Louzas Fernandes Contador-CRC.1SP.044-049/O-8</p>			

ATTRO S/A
CNPJ/MF. 13.391.213/0001-33
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS
FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023 (EM REAIS)

Fluxos de caixa das atividades operacionais	2024	2023
Prejuízo/Lucro Líquido do exercício	-15.324.500,48	-3.265.969,23
Ajustado por:		
Apropriação de juros s/ contrato de securitização de crédito	3.655.955,11	3.712.147,89
Parcs. De locação utilizadas na quitação de parc. Da securitização	-601.113,10	-573.510,48
Atribuição de despesas efetivadas em conta da securitização	44.710,63	59.298,32
Prejuízo Líquido do ajustado	-12.224.947,84	-68.033,50
Variações nas contas do ativo e passivo:		
Saldo de aportes para cobertura de fundos garantidores	409.043,28	428.861,86
Saldo a receber pela cessão de crédito e venda de participação acionária	-1.447.497,73	
Varição do saldo da Fornecedores a Pagar	-8.865,00	0,00
Varição do saldo da conta Encargos e Provisões Tributários	-44.295,62	-37.753,51
Amortização parcial de operação de securitização	-3.684.289,84	-2.102.296,60
Provisão para I.R.P.J. e C.S.L.L.	46.165,49	44.045,58
Caixa líquido das atividades operacionais	-16.954.687,26	-1.735.176,17
Fluxos de caixa das atividades de investimento		
Baixa/ Aquisição de participação societária em SCP	16.954.687,26	1.729.439,89
Caixa líquido das atividades de Investimentos	16.954.687,26	1.729.439,89
Fluxos de caixa das atividades de financiamento		
Caixa líquido das atividades de financiamento	0,00	0,00
VAR. LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA	0,00	-5.736,28
Caixa e equivalente de caixa no início do período	1.118,23	6.854,51
Varição Líquida de caixa e equivalente de caixa	0,00	-5.736,28
Caixa e equivalente de caixa no final do período	1.118,23	1.118,23

Jorj Petru Kalman
Diretor

Ricardo Louzas Fernandes
Contador-CRC.1SP.044-049/O-8

ATTRO S/A

CNPJ/MF. 13.391.213/0001-33

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023 – EM REAIS

1 – CONTEXTO OPERACIONAL

A Attro S/A é uma sociedade anônima de capital fechado, fundada em 14/03/2011 e com prazo de duração indeterminado, com sede situada na Avenida Angélica, nº. 2248 – 13º andar, no bairro da Consolação, cidade e estado de São Paulo. A empresa tem por finalidade a incorporação de empreendimentos imobiliários, a compra, a venda e administração de ativos e imóveis próprios, a locação e cessão de uso, outras operações relativas à incorporação imobiliária e a contratação com terceiros de construção civil de qualquer tipo.

2 – APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As Demonstrações Contábeis referem-se a entidade individual e foram elaboradas e estão apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, em observância às disposições contidas na Lei nº 6.404/1976 e alterações, revogações e complementações posteriores, decorrentes das Leis 11.638/2007 e 11.941/2009. Norteia-se ainda, pelos pronunciamentos, interpretações e orientações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aprovados em Resoluções pelo Conselho Federal de Contabilidade.

A base de mensuração adotada é o custo histórico, sendo aplicado os critérios de avaliação permitidos, quando necessários.

A moeda funcional e de apresentação é o Real.

3 – PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

A – Ativo Circulante/Disponibilidades: Representando o saldo de numerários em caixa, está registrado pelo valor de realização;

B – Ativo Circulante/Valores a Receber: Registro dos valores retidos pela True Securitizadora S/A decorrente de contrato para securitização de ativos, lastreados nos recebíveis advindos de contratos de locação do 1º ao 7º andar do imóvel descrito no item C, por um período de 120 meses, a título de cobertura de despesas e fundos de reservas e liquidez, conforme descrito no instrumento de cessão de crédito imobiliário e outras avenças de 20 de junho de 2022. Registra ainda, o valor a receber decorrente da cessão de direitos creditórios e participação societária;

C – Ativo Circulante/Estoques Imobiliários: Representado pela participação de 40% nas unidades do tipo lajes corporativas, compostas pelos conjuntos A, B, C e D do 1º ao 10º pavimentos da Torre A – Subcondomínio Empresarial integrante do Condomínio Praça São Paulo Mixed Use sito a rua Henri Dunant 792. Estão registradas pelo custo de participação nos custos de construção incorridos;

D – Passivo Circulante/Exigibilidades Operacionais: Registra as obrigações com fornecedores a pagar e obrigações tributárias com Pis, Cofins, IRPJ e Contribuição social a recolher;

E – Passivo Circulante/Instituições Financeiras: Registro dos valores contratuais decorrentes de contrato para securitização de ativos, lastreados nos recebíveis advindos de contratos de locação do 1º ao 7º andar do imóvel descrito no item C, por um período de 120 meses, firmado com a empresa True Securitizadora S/A, conforme descrito no instrumento de cessão de crédito imobiliário e outras avenças de 22 de junho de 2022. A operação está registrada pelo valor expresso em contrato, ajustado a valor presente;

F – Despesas e Receitas: Reconhecidas pelo regime de competência.

4 – ASPECTOS TRIBUTÁRIOS

A empresa optou para os exercícios de 2024 e 2023, pela apuração do Imposto Sobre a Renda da Pessoa Jurídica e da Contribuição Social Sobre o Lucro da Pessoa Jurídica com base no lucro presumido, conforme previsto na legislação vigente.

5 – CAPITAL SOCIAL

O capital social subscrito e totalmente integralizado é de R\$ 1.000,00 (mil reais) dividido em 1000 (um mil) ações ordinárias nominativas, com valor nominal de R\$ 1,00 cada ação. É representado em 100% por acionistas residentes no país.

6 – RESULTADO DO EXERCÍCIO

Foi apurado no presente exercício, prejuízo no valor de R\$ 15.324.500,48, que se espera seja amortizado pela geração de resultados positivos futuros.

ATTRO S/A

CNPJ/MF. 13.391.213/0001-33

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023 – EM REAIS

7 – OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS

Para alavancagem dos negócios da empresa, foi contratado junto a True Securitizadora S/A, em 20 de junho de 2022, uma operação de antecipação de recebíveis decorrentes de contratos de locação de imóveis, correspondente a um período de 10 anos, mediante instrumento particular de cessão de créditos imobiliários e outras avenças. O valor nominal dos Créditos Imobiliários a vencer após a data de cessão, na data do encerramento deste período contábil, é de R\$ 29.131.682,88. Sobre os créditos decorrentes da cessão, a True Securitizadora S/A promoveu a emissão de cédulas de créditos imobiliários nos termos da Lei 10.931/2004 através de colocação pública pela Oliveira Trust DTVM S/A, com juros remuneratórios de 7,75% a.a. + variação positiva acumulada do IPCA, com o primeiro pagamento iniciando em 15.07.2022. A operação possui a garantia através da alienação fiduciária dos imóveis objetos desta negociação.

São Paulo, 31 de dezembro de 2024.

Jorj Petru Kalman
Diretor

Ricardo Louzas Fernandes
Contador CRC.1SP.044049/O-8