

# **Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas**

**Flow City Brasil Participações S.A.**

31 de dezembro de 2024  
com Relatório do Auditor Independente

# Flow City Brasil Participações S.A.

## Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024 e 2023

### Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas .....	1
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas	
Balanços patrimoniais .....	4
Demonstrações dos resultados .....	5
Demonstrações dos resultados abrangentes .....	6
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido .....	7
Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto .....	8
Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas .....	9



Shape the future  
with confidence

São Paulo Corporate Towers  
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909  
6º ao 10º andar - Vila Nova Conceição  
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil  
Tel: +55 11 2573-3000  
ey.com.br

## Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos Acionistas e Administradores da  
**Flow City Brasil Participações S.A.**  
São Paulo - SP

### Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Flow City Brasil Participações 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 acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia 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), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

### 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 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

Conforme descrito nas notas explicativas 2.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.



Shape the future  
with confidence

## **Responsabilidades da diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

A diretoria da Companhia 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), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na CVM, 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 diretoria 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 diretoria pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

## **Responsabilidades 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, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras. Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.



Shape the future  
with confidence

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela diretoria, 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 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 individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 16 de maio de 2025.

ERNST & YOUNG  
Auditores Independentes S.S.  
CRC- SP-034519/O

Leandro  
Dias F Silva  
Contador CRCSP278005/O

## Flow City Brasil Participações S.A.

Balancos patrimoniais

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
<b>Ativo</b>					
<b>Circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	3	<b>3.447</b>	19.171	<b>3.496</b>	19.420
Impostos a recuperar e compensar		<b>4</b>	14	<b>4</b>	14
Outros ativos		<b>95</b>	67	<b>100</b>	79
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>3.546</b>	19.252	<b>3.600</b>	19.513
<b>Não circulante</b>					
Partes relacionadas	5	<b>10.278</b>	8.618	<b>10.278</b>	8.617
Outros créditos		<b>3</b>	-	<b>3</b>	-
Estoques de imóveis a comercializar	4	-	-	<b>125.657</b>	223.596
Investimentos	6	<b>430.852</b>	216.172	<b>113.535</b>	43.541
Propriedades para Investimentos	7	-	-	<b>222.921</b>	-
Imobilizado		<b>3.030</b>	325	<b>3.030</b>	325
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>444.163</b>	225.115	<b>475.424</b>	276.079
<b>Total do ativo</b>		<b>447.709</b>	244.367	<b>479.024</b>	295.592
<b>Passivo</b>					
<b>Circulante</b>					
Fornecedores		<b>549</b>	432	<b>558</b>	431
Obrigações tributárias, previdenciárias e trabalhistas		<b>139</b>	150	<b>140</b>	152
Obrigações por compra de imóveis	8	-	-	<b>16.282</b>	51.222
Arrendamento mercantil		<b>599</b>	240	<b>599</b>	240
Outros passivos		<b>17</b>	-	<b>52</b>	-
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>1.304</b>	822	<b>17.631</b>	52.045
<b>Não circulante</b>					
Partes relacionadas	5	<b>2</b>	8.489	<b>2</b>	8.489
Impostos diferidos	13	-	-	<b>14.988</b>	-
Arrendamento mercantil		<b>1.385</b>	-	<b>1.385</b>	-
Outros passivos		<b>1</b>	8	<b>1</b>	9
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>1.388</b>	8.497	<b>16.376</b>	8.498
<b>Patrimônio líquido</b>					
Capital social	9	<b>363.385</b>	248.472	<b>363.385</b>	248.472
Reservas de capital		<b>1.140</b>	1.140	<b>1.140</b>	1.140
Reserva legal		<b>4.753</b>	-	<b>4.753</b>	-
Reservas de lucros à realizar		<b>108.389</b>	-	<b>108.389</b>	-
Prejuízos acumulados		<b>(32.650)</b>	(14.563)	<b>(32.650)</b>	(14.563)
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>445.017</b>	235.049	<b>445.017</b>	235.049
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>447.709</b>	244.367	<b>479.024</b>	295.592

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

## Flow City Brasil Participações S.A.

Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
Receita operacional líquida	10	-	68	-	68
Despesas gerais, administrativas e comerciais	11	<b>(16.119)</b>	(10.962)	<b>(16.484)</b>	(11.454)
Resultado com equivalência patrimonial	6	<b>109.893</b>	2.165	<b>1.859</b>	2.297
Resultado com avaliação a valor justo	7	-	-	<b>115.245</b>	-
Outras despesas operacionais		-	(869)	-	(869)
Lucro/(prejuízo) operacional antes do resultado financeiro e impostos de renda e contribuição social		<b>93.774</b>	(9.598)	<b>100.620</b>	(9.958)
Resultado financeiro	12				
Receitas financeiras		<b>2.068</b>	738	<b>2.098</b>	771
Despesas financeiras		<b>(130)</b>	(1.578)	<b>(143)</b>	(1.229)
		<b>1.938</b>	(840)	<b>1.955</b>	(458)
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social		<b>95.712</b>	(10.438)	<b>102.575</b>	(10.416)
Imposto de renda e contribuição social corrente		<b>(660)</b>	(246)	<b>(667)</b>	(268)
Imposto de renda e contribuição social diferido	13	-	-	<b>(6.856)</b>	-
Lucro líquido/ (prejuízo) do exercício		<b>95.052</b>	(10.684)	<b>95.052</b>	(10.684)
Lucro/(prejuízo) básico por ações		<b>0,38</b>	(0,06)		

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

## Flow City Brasil Participações S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de reais)

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2024</b>	2023	<b>2024</b>	2023
Lucro líquido/(Prejuízo) do exercício	<b>95.052</b>	(10.684)	<b>95.052</b>	(10.684)
Outros resultados abrangentes, líquidos de impostos	-	-	-	-
Resultado abrangente do exercício	<b>95.052</b>	(10.684)	<b>95.052</b>	(10.684)
Resultado abrangente atribuído ao acionista controlador	-	-	<b>95.052</b>	(10.684)

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

## Flow City Brasil Participações S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido  
Exercício/(Período) findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de reais)

	Nota	Capital social	Reserva de capital em transações com sócios	Reserva Legal	Reserva de lucros a realizar	Adiantamentos para futuro aumento de capital	Prejuízos acumulados	Resultado do exercício	Total do patrimônio líquido do controlador
Saldo em 31 de dezembro de 2022 (não auditado)		171.110	736	-	-	18.249	(3.805)	-	186.290
Adiantamento para futuro aumento de capital		-	-	-	-	9.872	-	-	9.872
Aumento de capital	9.a	77.362	-	-	-	(28.121)	-	-	49.241
Varição de participação de investimentos		-	404	-	-	-	-	-	404
Outros		-	-	-	-	-	(74)	-	(74)
Prejuízo do exercício		-	-	-	-	-	(10.684)	-	(10.684)
Saldo em 31 de dezembro de 2023		248.472	1.140	-	-	-	(14.563)	-	235.049
Aumento de capital	9.a	114.912	-	-	-	-	-	-	114.912
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	95.052	95.052
Constituição de reserva legal	9.c	-	-	4.753	-	-	-	(4.753)	-
Reserva de lucros a realizar	9.d	-	-	-	108.389	-	-	(108.389)	-
Transferência para prejuízos acumulados	9.e	-	-	-	-	-	(18.090)	18.090	-
Outros		-	-	-	-	-	3	-	3
Saldo em 31 de dezembro de 2024		363.385	1.140	4.753	108.389	-	(32.650)	-	445.017

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

## Flow City Brasil Participações S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Lucros antes do imposto de renda e da contribuição social	<b>95.712</b>	(10.438)	<b>102.575</b>	(10.416)
Ajustes para reconciliar o lucro líquido ao caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	<b>3</b>	-	<b>3</b>	-
Equivalência patrimonial	<b>(109.893)</b>	(2.165)	<b>(1.859)</b>	(2.297)
Depreciações	<b>44</b>	87	<b>44</b>	87
Valor justo das propriedades para investimentos	-	-	<b>(115.245)</b>	-
	<b>(14.134)</b>	(12.516)	<b>(14.482)</b>	(12.626)
(Aumento) redução dos ativos				
Impostos a recuperar e compensar	<b>10</b>	(2)	<b>10</b>	(1)
Outros ativos	<b>(31)</b>	(66)	<b>(24)</b>	149
Depósitos judiciais	-	765	-	765
Partes relacionadas	<b>(1.660)</b>	(3.759)	<b>(1.654)</b>	(6.607)
Estoques de imóveis a comercializar	-	18.571	<b>(36.545)</b>	(20.676)
Aumento (redução) dos passivos				
Fornecedores	<b>117</b>	(13)	<b>127</b>	(272)
Obrigações tributárias, previdenciárias e trabalhistas	<b>(11)</b>	121	<b>(19)</b>	102
Arrendamentos mercantil	<b>(6)</b>	(78)	<b>(6)</b>	(78)
Outros passivos	<b>10</b>	(63)	<b>44</b>	(117)
Partes relacionadas	<b>(8.487)</b>	(4.770)	<b>(8.487)</b>	(4.770)
Pagamento de Imposto de renda e contribuição social	<b>(660)</b>	(251)	<b>(663)</b>	(268)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	<b>(24.852)</b>	(2.057)	<b>(61.699)</b>	(44.399)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos				
Aquisição/baixas, líquidas dos investimentos	<b>(104.794)</b>	(38.835)	<b>(68.143)</b>	3.406
Baixa de Investimentos	-	869	-	869
Aquisição de Imobilizado/Intangível	<b>(993)</b>	(68)	<b>(997)</b>	(37)
Caixa líquido aplicado/gerado nas atividades de investimentos	<b>(105.787)</b>	(38.034)	<b>(69.140)</b>	4.238
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Integralização de capital	<b>114.912</b>	59.112	<b>114.912</b>	59.112
Outros	<b>3</b>	-	<b>3</b>	-
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamentos	<b>114.915</b>	59.112	<b>114.915</b>	59.112
Aumento (Redução) de caixa e equivalentes de caixa	<b>(15.724)</b>	19.021	<b>(15.924)</b>	18.856
Caixa e equivalentes de caixa:				
Início do exercício	<b>19.171</b>	149	<b>19.420</b>	564
Final do exercício	<b>3.447</b>	19.171	<b>3.496</b>	19.420
Aumento (Redução) de caixa e equivalentes de caixa	<b>(15.724)</b>	19.022	<b>(15.924)</b>	18.856

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

# Flow City Brasil Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de reais)

## 1. Contexto operacional

A Flow City Brasil Participações S.A. (“Companhia” ou “Flow City Brasil”), com sede localizada na Rua do Rocio, 350, Conj. 52 - Vila Olímpia, São Paulo - SP, iniciou suas atividades em 01 de abril de 2021. O foco principal de atuação é como holding de instituições não financeiras, tendo por objeto social: (i) atuar na compra, venda, permuta, locação, administração, desmembramento e loteamento de imóveis próprios; e (ii) participar em outras entidades, na qualidade de quotista ou acionista. Em 01 de setembro de 2022 a Flow City Brasil, por meio da décima terceira alteração do contrato social realizou a transformação da sociedade limitada anteriormente denominada como Flow City Brasil Participações Ltda. em sociedade anônima (“S.A”), passando a ser regida pela Lei nº 6.404/76 e suas alterações posteriores e demais dispositivo aplicáveis, permanecendo em vigor todos direitos e obrigações sociais, o mesmo patrimônio, a mesma escrituração comercial e fiscal.

A Flow City LLC e o FII XP Grupo Carnaúba, ambos constituídos sob a forma de condomínio fechado e destinados, exclusivamente, a investidores profissionais, detêm 73,04% e 26,96% das ações da Companhia, respectivamente.

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis materiais

### 2.1. Base de apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

As demonstrações financeiras individuais, identificadas como “Controladora” e consolidadas como “Consolidado”, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e com base nas disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, as quais abrangem os pronunciamentos, as orientações técnicas e as interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (“CFC”).

#### 2.1.1. Continuidade operacional

As normas contábeis requerem que ao elaborar as demonstrações financeiras, a administração faça a avaliação da capacidade de a entidade continuar em operação no futuro previsível.

Dentre os diversos riscos e incertezas aos quais a Companhia está exposta, especial atenção foi dada àqueles eventos econômicos que tenham relação com a continuidade dos nossos negócios e/ou às estimativas contábeis levadas à efeito, como, por exemplo, nas seguintes áreas: recuperabilidade de ativos e provisões para perda.

## Flow City Brasil Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de reais)

### 2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis materiais--Continuação

#### 2.1. Base de apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas— Continuação

##### 2.1.1. Continuidade operacional--continuação

A administração da Companhia está monitorando a situação, está seguindo o cronograma de lançamentos de novos empreendimentos imobiliários e não observou até a presente data indícios de perdas, ou eventos que gerem a necessidade reavaliar suas estimativas contábeis, de forma que possam gerar perdas em suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

A administração, considerando o equilíbrio observado do seu capital circulante líquido, o cumprimento no compromisso de seus acionistas em aportar recursos necessários a manutenção da continuidade da Companhia, e em seu atual estágio financeiro e econômico, concluiu que, não há nenhuma incerteza material que possa gerar dúvidas significativas sobre a sua capacidade de continuar operando e, portanto, concluiu que é adequado a utilização do pressuposto de continuidade operacional para a elaboração de suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

A Companhia apresenta nesse momento, o seu capital circulante líquido Consolidado está negativo em 2024 (R\$ 14.031) e 2023 (R\$ 32.532), caso haja necessidade de caixa os acionistas irão honrar os compromissos.

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

A Administração autorizou a conclusão da preparação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 16 de maio de 2025.

#### 2.2. Base de mensuração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

##### 2.2.1. Moeda de apresentação

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

## Flow City Brasil Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de reais)

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis materiais--Continuação

### 2.2. Base de mensuração – continuação

#### 2.2.2 Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis por parte da Administração da Companhia. As estimativas levaram em consideração experiências de eventos passados e correntes, pressupostos relativos a eventos futuros e outros fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para a determinação dos valores adequados a serem registrados nas demonstrações financeiras. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas são revisadas de forma contínua. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente.

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras, envolvendo riscos de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são:

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

#### *Julgamentos*

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras.

Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que não requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

#### *Estimativas e premissas*

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

## Flow City Brasil Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de reais)

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis materiais--Continuação

### 2.2. Base de mensuração – continuação

#### 2.2.2 Uso de estimativas e julgamentos – continuação

- Impostos e contribuições: a Companhia e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias e ambientais. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco, o resultado tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais;
- Provisões para demandas judiciais (tributários, cíveis e trabalhistas): a Administração da Companhia revisa anualmente a provisão para causas cíveis, trabalhistas e tributárias. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As avaliações para possíveis provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.
- Avaliação do valor recuperável de ativos não financeiros: a administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos não financeiros com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável nas contas a receber, nos investimentos, nos terrenos, imóveis a comercializar e no imobilizado. Quando tais evidências são identificadas, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

Eventuais liquidações de transações relativas às estimativas elaboradas pela Companhia poderão resultar em valores diferentes dos estimados, devido aos critérios e premissas adotados. A Companhia realizará a revisão, minimamente, anual dessas premissas e respectivas estimativas.

#### 2.2.3 Mensuração do valor justo

Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, a Companhia usa dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (inputs) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma:

## Flow City Brasil Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de reais)

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis materiais--Continuação

### 2.2. Base de mensuração – continuação

#### 2.2.3 Mensuração do valor justo – continuação

Nível 1: preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos.

Nível 2: inputs, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).

Nível 3: inputs, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis).

Estimativas e premissas para determinação do nível do valor justo são revistas de uma maneira contínua. Revisões em relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados.

### 2.3. Base de consolidação

As políticas contábeis descritas em detalhes abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os períodos apresentados nessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia e das controladas, as transações, saldos, receitas e despesas entre as controladas e a controladora da Companhia são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras consolidadas, sendo destacada a participação dos acionistas não controladores, quando existentes. As políticas contábeis das controladas são consistentes com os da Companhia. Nas demonstrações financeiras individuais da Controladora, as participações em controladas e controladas em conjunto são reconhecidas pelo método de equivalência patrimonial.

As demonstrações financeiras de controladas são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que o controle se inicia até a data em que o controle deixa de existir.

Nas demonstrações financeiras individuais da controladora, as informações financeiras de controladas e controladas em conjunto são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial conforme CPC 18 (R1).

## Flow City Brasil Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de reais)

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis materiais--Continuação

### 2.3. Base de consolidação—Continuação

Entidades	CNPJ	Participação	
		2024	2023
<u>Controladas (consolidadas)</u>			
FLOW CITY SPE 2 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA	41.775.135/0001-06	100,00%	100,00%
FLOW CITY SPE 3 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA	41.777.080/0001-73	100,00%	100,00%
FLOW CITY SPE 4 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA	41.775.444/0001-86	100,00%	100,00%
FLOW CITY SPE 5 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA	43.643.814/0001-57	100,00%	100,00%
FLOW CITY SPE 6 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA	44.647.536/0001-79	100,00%	100,00%
FLOW CITY SPE 8 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA	52.321.455/0001-02	100,00%	100,00%
<u>Controladas em conjunto (método de equivalência patrimonial)</u>			
FLOW CITY SPE 7 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S.A (a)	45.491.601/0001-82	75,00%	75,00%
FLOW CITY SPE 1 HOTEL LTDA (a)	50.127.751/0001-41	75,00%	75,00%
FLOW CITY SPE 1 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA (a)	36.244.270/0001-95	66,38%	66,38%

(a) Entidades com controle conjunto ("Joint Ventures ou "JV") que, o controle do negócio é compartilhado de forma contratual. O controle conjunto existe em razão das decisões sobre as atividades relevantes requerem o consentimento unânime das partes que compartilham o controle.

A partir da data de constituição de cada uma dessas entidades, que possuem por objetivo social atuar na compra, venda, permuta, locação, administração, desmembramento e loteamento de imóveis próprios, bem como na participação em outras entidades, na qualidade de quotista ou acionista.

#### i) Controladas

As demonstrações financeiras das controladas, são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data na qual a Companhia obtém o controle até a data em que o controle deixar de existir. Nesse método, os componentes dos ativos, passivos e resultados são combinados integralmente e o valor patrimonial da participação dos sócios não controladores é determinado pela aplicação do percentual de participação deles sobre o patrimônio líquido das controladas.

#### ii) Controladas em conjunto ("Joint venture")

Uma "joint venture" é um acordo contratual através do qual a Companhia e outras partes exercem uma atividade econômica sujeita a controle conjunto, situação em que as decisões sobre políticas financeiras e operacionais estratégicas relacionadas às atividades da "joint venture" requerem a aprovação de todas as partes que compartilham o controle.

A Companhia apresenta suas participações em controladas em conjunto, nas suas demonstrações financeiras consolidadas, usando o método de equivalência patrimonial.

## Flow City Brasil Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de reais)

### 2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis materiais--Continuação

#### 2.3. Base de consolidação—Continuação

##### iii) Transações eliminadas na consolidação

Saldos e transações intragrupo, e quaisquer receitas ou despesas derivadas de transações intragrupo, são eliminados na preparação das demonstrações financeiras consolidadas.

Ganhos não realizados oriundos de transações com controladas e investidas registrados por equivalência patrimonial são eliminados contra o investimento na proporção da participação na empresa investida. Prejuízos não realizados também são eliminados juntamente com os ganhos não realizados, mas somente até o ponto em que não haja evidência de perda por redução ao valor recuperável.

#### 2.4. Políticas contábeis materiais

##### 2.4.2. Caixa e equivalentes de caixa

A Companhia e suas controladas consideram equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo; por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

##### 2.4.2. Despesas antecipadas

As despesas antecipadas representam os pagamentos antecipados cujo benefício ou prestação de serviço ocorrerá em períodos futuros. São registradas no ativo no momento do desembolso financeiro, observado o princípio da competência para o devido reconhecimento no resultado, a medida em que os benefícios ou prestação dos serviços forem usufruídos.

##### 2.4.3. Propriedade para Investimento

Propriedade para investimento é definida como propriedade (terrenos, edifícios, parte de edifícios ou ambos) mantida pelo proprietário ou por arrendatário, por meio de contrato de arrendamento financeiro, com o objetivo de obter renda de aluguel, valorização de capital ou ambos, e não para: (a) uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, ou para fins administrativos; ou (b) venda no curso normal das operações da Companhia.

## Flow City Brasil Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de reais)

### 2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis materiais--Continuação

#### 2.4. Políticas contábeis materiais--Continuação

##### 2.4.3. Propriedade para Investimento – Continuação

As propriedades para investimento são mensuradas pelo custo histórico de aquisição, deduzido da depreciação acumulada e de eventuais perdas por redução ao valor recuperável, quando aplicável.

A baixa de uma propriedade para investimento ocorre quando ela é alienada ou quando não se espera obter benefícios econômicos futuros com sua utilização ou alienação. Ganhos ou perdas decorrentes da baixa (calculados como a diferença entre o valor líquido de alienação e o valor contábil do ativo) são reconhecidos no resultado do período em que a baixa ocorre.

##### 2.4.4. Imóveis a comercializar

São avaliados ao custo de construção ou aquisição, ou valor realizável líquido. O custo dos imóveis é formado por gastos com: aquisição de terrenos/permutas (mensurados ao valor justo), materiais, mão de obra aplicada e gastos com incorporação, bem como juros decorrentes dos financiamentos para produção.

No caso de aquisição de terrenos por meio de permuta por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao valor justo vista previsto para as unidades a serem construídas e entregues em permuta. O registro do terreno é efetuado apenas por ocasião da lavratura da escritura do imóvel, não sendo reconhecido nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas enquanto em fase de negociação, independentemente da probabilidade de sucesso ou do estágio de andamento desta.

No final de cada ano a Companhia revisa o valor contábil de seus imóveis a comercializar para verificar se há alguma indicação de que os montantes de tais ativos não serão recuperados em decorrência da análise do valor realizável líquido. Uma perda decorrente pelo valor realizável líquido existe quando o valor contábil de um ativo excede o seu valor realizável líquido, o qual está representado pelo preço de venda estimado, no curso normal dos negócios, deduzidos os custos estimados de conclusão e as despesas estimadas para efetuar a venda. Com base na avaliação efetuada pela Companhia, não houve indicação de provisão decorrente do valor realizável líquido em seus imóveis a comercializar.

## Flow City Brasil Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de reais)

### 2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis materiais--Continuação

#### 2.4. Políticas contábeis materiais--Continuação

##### 2.4.5. Investimentos em participações societárias

Os investimentos da Companhia em suas controladoras e controladas em conjunto são avaliados com base no método da equivalência patrimonial. Com base no método da equivalência patrimonial, o investimento é contabilizado no balanço patrimonial ao custo, adicionado das mudanças após a aquisição da participação societária e juros capitalizados.

Quando a participação da Companhia nas perdas de investida ultrapassa a participação da entidade (que inclui quaisquer participações de longo prazo que, em sua essência, formam parte do investimento líquido da Companhia na investida), a Companhia deixa de reconhecer sua participação em perdas adicionais. As perdas adicionais são reconhecidas somente na medida em que incorrer em obrigações legais ou presumidas ou assumidas obrigações em nome da investida.

A Companhia determina, em cada data de fechamento do balanço patrimonial, se há evidência objetiva de que o investimento em controlada sofreu perda por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante de perda por redução ao valor recuperável como diferença entre o valor recuperável da controlada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado.

##### 2.4.6. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

## Flow City Brasil Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de reais)

### 2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis materiais--Continuação

#### 2.4. Políticas contábeis materiais--Continuação

##### 2.4.7. Imobilizado

Os itens do imobilizado serão mensurados pelo custo histórico de aquisição ou de construção, sendo as depreciações acumuladas, quando julgadas necessárias pela administração, serão devidamente deduzidas desse valor, estando o valor residual conforme o valor justo atual, não havendo até o presente momento a necessidade de realização de impairment. As depreciações baseiam-se no método linear com relação às vidas úteis estimadas de cada imobilizado. Os valores residuais e a vida útil estimadas dos ativos serão revisados e ajustados quando a administração da Companhia entender que esses valores não estão conforme a respectiva vida útil de cada bem.

##### 2.4.8 Redução ao valor recuperável de ativos financeiros não-derivativo

A Companhia avalia na data de cada balanço se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e as perdas por impairment são incorridas somente se há evidência objetiva de impairment como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um "evento de perda") e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável.

O montante da perda por impairment é mensurada como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido.

##### 2.4.9 Redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A administração revisa anualmente e/ou quando ocorre algum evento específico o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas e o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização, ajustando o valor contábil ao valor recuperável. Essas perdas são lançadas ao resultado do exercício quando identificadas.

## Flow City Brasil Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de reais)

### 2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis materiais--Continuação

#### 2.4. Políticas contábeis materiais--Continuação

##### 2.4.10 Fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens e serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios, sendo classificados como passivo circulante se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante.

##### 2.4.11. Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da transação, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, esses juros são realocados no resultado por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais.

##### 2.4.12. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda correntes e diferidos e são reconhecidos no resultado.

O imposto corrente é o imposto a pagar esperado sobre o lucro tributável do exercício, a taxas de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data de apresentação das demonstrações financeiras e qualquer ajuste aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores.

Regime do Lucro Presumido (Caixa): para a Companhia, foi realizada a opção pelo regime de tributação do Lucro Presumido, na apuração pelo caixa. O imposto de renda e a contribuição social, do exercício corrente e diferido, são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre a base tributável excedente de R\$240 ao ano para imposto de renda, e 9% sobre a base tributável para contribuição social

Adicionalmente, a Companhia faz o registro dos impostos diferidos sobre receitas não realizadas, aplicando as alíquotas de 25% para imposto de renda e 9% para contribuição social, sobre determinada base.

Os impostos correntes e diferidos estão registrados no resultado individual e consolidado das demonstrações financeiras.

## Flow City Brasil Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de reais)

### 2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis materiais--Continuação

#### 2.4. Políticas contábeis materiais--Continuação

##### 2.4.13. Ativos contingentes, provisão para demandas judiciais e passivos contingentes

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e provisão para demandas judiciais são as seguintes:

- Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis em transitado em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa;
- Provisões para demandas judiciais são provisões efetuadas quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Também são adicionados às provisões os montantes estimados de possíveis acordos nos casos de intenção de liquidar o processo antes da conclusão de todas as instâncias. Em 2023 e 2022 não existem demandas judiciais classificadas como perda provável a serem provisionados.
- Passivo contingente representa um potencial compromisso financeiro que depende de eventos futuros para se concretizar, sendo divulgado nas demonstrações financeiras a menos que a probabilidade da saída de recursos seja remota.

##### 2.4.14 Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos no balanço patrimonial quando a Companhia for parte das disposições contratuais dos instrumentos.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao Valor Justo por meio do Resultado - VJR) são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, no reconhecimento inicial.

Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao Valor Justo por meio do Resultado (VJR) são reconhecidos imediatamente no resultado.

## Flow City Brasil Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de reais)

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis materiais--Continuação

### 2.4. Políticas contábeis materiais--Continuação

#### 2.4.14 Instrumentos financeiros -- Continuação

##### i. Classificação dos ativos e passivos financeiros

Todos os ativos financeiros reconhecidos são subsequentemente mensurados na sua totalidade ao Custo Amortizado (CA) ou ao valor justo dependendo da classificação dos ativos financeiros.

Os instrumentos da dívida que atendem às condições a seguir são subsequentemente mensurados ao Custo Amortizado (CA):

- O ativo financeiro é mantido em um modelo de negócios cujo objetivo é manter ativos financeiros, a fim de coletar fluxos de caixa contratuais;
- Os termos contratuais do ativo financeiro geram em datas específicas fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros incidentes sobre o valor do principal em aberto.

Em geral todos os outros ativos financeiros são subsequentemente mensurados ao Valor Justo por meio do Resultado (VJR).

Todos os passivos financeiros são subsequentemente mensurados ao Custo Amortizado (CA) pelo método da taxa de juros efetiva ou ao Valor Justo por meio do Resultado (VJR).

Passivos financeiros são classificados ao Valor Justo por meio do Resultado (VJR) quando o passivo financeiro for:

- (i) Uma contraprestação contingente de um comprador em uma combinação de negócios;
- (ii) Mantido para negociação;
- (iii) Designado ao Valor Justo por meio do Resultado (VJR).

Em geral, todos os outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados ao Custo Amortizado (CA) pelo método da taxa de juros efetiva.

## Flow City Brasil Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de reais)

### 2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis materiais--Continuação

#### 2.4. Políticas contábeis materiais--Continuação

##### 2.4.14 Instrumentos financeiros -- Continuação

###### ii. Baixa de ativos e passivos financeiros

A Companhia baixa um ativo financeiro apenas quando os ativos de contrato aos fluxos de caixa do ativo expiram ou quando a Companhia transfere o ativo financeiro e substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo para outra entidade.

Se a Companhia não transfere ou retém substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade e continua a controlar o ativo transferido, a Companhia reconhece sua parcela retida no ativo e um correspondente passivo em relação aos valores que a Companhia pode ter que pagar. Se a Companhia retém substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade de um ativo transferido a Companhia continua a reconhecer o ativo financeiro e reconhece ainda um empréstimo garantido em relação aos recursos recebidos.

A Companhia baixa um passivo financeiro se, e apenas se, suas obrigações são retiradas, canceladas ou quando elas vencem. A diferença entre o valor contábil do passivo

A Companhia contabiliza a modificação substancial dos termos e as condições de um passivo existente ou parte dele como liquidação do passivo financeiro original e baixa do novo passivo.

##### 2.4.15. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária, venda de imóveis e prestação de serviços de intermediação imobiliária e de construção

Os resultados são registrados pelo regime de competência. As receitas e custos são apresentados, de acordo com o objeto social específico de cada Controlada.

###### i) *Venda de bens (Incorporação imobiliária)*

Atualmente a Companhia e suas controladas estão em fase de desenvolvimento dos seus projetos imobiliários, para os futuros lançamentos, os quais estão previstos para ocorrer em data futura, a apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis será apropriada segundo os seguintes critérios nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

## Flow City Brasil Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de reais)

### 2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis materiais--Continuação

#### 2.4. Políticas contábeis materiais--Continuação

- Conforme mencionado anteriormente a Companhia irá adotar o CPC 47- “Receitas de Contratos com Clientes”, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas Companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. Não houve efeitos relevantes com a adoção do CPC 47 e referido ofício circular.
- O Ofício circular afirma que a aplicação da NBC TG 47 às transações de venda de unidades imobiliárias não concluídas, realizadas por entidades registradas na CVM do setor de incorporação imobiliária, têm questões centrais, como: (a) o foco no contrato (unidade de conta); (b) o monitoramento contínuo dos contratos; (c) uma estrutura de controles internos em padrão de qualidade considerado, no mínimo, aceitável para os propósitos aos quais se destina; (d) a realização de ajustamentos tempestivos; e (e) a qualidade da informação (valor preditivo e confirmatório das demonstrações financeiras).

#### ii) *Receitas e despesas financeiras*

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras, reconhecidas no resultado, através do método dos juros efetivos e os juros e correções monetárias das unidades vendidas após a entrega das chaves.

#### iii) *Outras práticas relacionadas à atividade imobiliária*

Permutas: para as permutas de terrenos, com a entrega de apartamentos a construir (“permuta física”), o valor do terreno adquirido pela Companhia e por suas controladas é mensurado com base no valor justo (“VGV”) das unidades imobiliárias a serem entregues e é registrado como imóveis a comercializar de terrenos, em contrapartida de adiantamento de clientes no passivo, no momento da assunção dos riscos e definição do projeto de comercialização. Prevalecem para estas transações os mesmos critérios de apropriação aplicados para o resultado de incorporação imobiliária em seu todo. Nesse caso, não há reavaliação dos valores subsequentemente. No caso de permuta de terrenos, com valor financeiro a ser pago pela Companhia (“permuta financeira”), o valor do terreno adquirido pela Companhia e por suas controladas é mensurado ao valor justo negociado entre as partes, e atualizado de acordo com as cláusulas contratuais, com os efeitos subsequentes reconhecidos no resultado.

## Flow City Brasil Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de reais)

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis materiais--Continuação

### 2.4. Políticas contábeis materiais--Continuação

#### 2.4.17. Reconhecimento de receita de serviços e outros bens

A receita operacional de vendas de bens no curso normal das atividades, quando existentes, serão medidas pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber. A receita operacional é reconhecida quando existe evidência convincente de que os riscos e benefícios mais significativos inerentes a propriedade dos bens foram transferidos ao cliente.

#### 2.5.18. Alterações recentes em pronunciamentos contábeis aplicados em vigor

Pronunciamentos que entraram em vigor a partir de 1º de janeiro de 2024

As seguintes alterações de normas emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) foram adotadas pela primeira vez para o exercício iniciado em 1º de janeiro de 2024:

Pronunciamento	Descrição
Alterações ao IAS 1: Classificação de Passivos como Circulante ou Não-Circulante. Correspondente ao CPC 26	Alterações para especificar os requisitos de classificação do passivo como circulante ou não circulante.
Acordos de financiamento de fornecedores - Alterações ao IAS 7 e IFRS 7. Correspondente ao CPC 03 e CPC 40	Acordos de financiamento de fornecedores - alterações nos requisitos de divulgação nas que têm como objetivo auxiliar os usuários das demonstrações financeiras a compreenderem os efeitos dos acordos de financiamento com fornecedores nas obrigações, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez de uma entidade.

A Administração avaliou as respectivas alterações nos pronunciamentos e concluiu que não foram necessários ajustes nas demonstrações financeiras consolidadas encerradas em 31 de dezembro de 2024 em função das respectivas adoções.

## Flow City Brasil Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de reais)

### 2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis materiais--Continuação

#### 2.4. Políticas contábeis materiais--Continuação

##### 2.4.19. Novas normas contábeis que ainda não entraram em vigor em 31 de dezembro de 2024:

O IASB (*International Accounting Standards*) trabalha com a emissão de novos pronunciamentos e revisão de pronunciamentos existentes, os quais entrarão em vigência, com a convergência dos pronunciamentos pelo CPC, sendo:

Pronunciamento	Descrição	Vigência
Alterações ao CPC 18 (R3) - Investimento em Coligada, Em Controlada e Empreendimento Controlado Em Conjunto e a ICPC 09 - Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método da Equivalência Patrimonial	A alteração tem o objetivo de alinhar as normativas contábeis brasileiras com os padrões internacionais emitidos pelo IASB.	1º de janeiro de 2025
IFRS 19 - Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações	Novos requisitos de divulgação reduzidos, mantendo os requisitos de reconhecimento, mensuração e apresentação de outros padrões IFRS. Para ser elegível, uma entidade deve ser uma controlada conforme definido no IFRS 10 (CPC 36 (R3)), não ter responsabilidade pública e ter uma controladora que prepare demonstrações financeiras consolidadas em conformidade com os padrões IFRS.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2027.
IFRS 18: Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras	Introduz novos requisitos para apresentação dentro da demonstração do resultado do exercício, incluindo totais e subtotais especificados. Além disso, as entidades são obrigadas a classificar todas as receitas e despesas dentro da demonstração do resultado do exercício em uma das cinco categorias: operacional, investimento, financiamento, impostos de renda e operações descontinuadas, das quais as três primeiras são novas.	1º de janeiro de 2027

As avaliações dos potenciais impactos nas demonstrações financeiras consolidadas ainda não foram iniciadas, mas considerando as atuais operações não se esperam impactos relevantes.

## Flow City Brasil Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de reais)

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis materiais--Continuação

### 2.5 Mudança nas políticas contábeis:

Durante o exercício social de 2024, a Companhia revisou e alterou a classificação contábil dos ativos anteriormente registrados como estoques para a categoria de propriedades para investimento, conforme estabelecido pelo CPC 28 – Propriedade para Investimento. Essa mudança decorreu de uma alteração na estratégia de negócios, visando à otimização da alocação de recursos e à maximização de retornos no longo prazo.

#### 2.5.1 Justificativa da mudança

A mudança na classificação foi realizada com base na atual estratégia da Companhia quanto ao uso de certos imóveis, que passaram de ativos destinados à venda no curso normal dos negócios para ativos mantidos com o objetivo de geração de valorização de capital.

A reclassificação dos ativos registrados em estoque anteriormente, para propriedade para investimento foram realizadas em 30 de setembro de 2024, não havendo necessidade de ajustes retroativos. Os efeitos principais são os seguintes:

Item	Descrição
Justificativa	Revisão da estratégia de uso dos ativos, agora destinados à geração de retorno por valorização ou aluguel, conforme o CPC 28.
Data da Reclassificação	30 de setembro de 2024.
Impacto no Ativo	<b>Propriedades para Investimento:</b> Reclassificação de R\$99.544. <b>Estoques:</b> Redução de R\$ 99.544.
Impacto no Resultado	Lucro reconhecido no resultado de R\$ 123.377 referente ao valor justo reconhecido no momento da reclassificação.

## 3. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Aplicações financeiras (i)	3.447	19.171	3.496	19.420
<b>Total</b>	<b>3.447</b>	<b>19.171</b>	<b>3.496</b>	<b>19.420</b>

- (i) As aplicações financeiras classificadas como caixa e equivalentes de caixa são compostas por Fundos de Investimentos (Renda Fixa) e Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) com liquidez imediata, com remuneração em 2024 e 2023 em média entre 80% à 100% do CDI.

## Flow City Brasil Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de reais)

### 4. Estoques de imóveis a comercializar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
<u>Ativo</u>				
Terrenos para futuro lançamento (a)	-	-	125.259	223.130
Gastos incorridos nos terrenos	-	-	398	466
<b>Total – Ativo não circulante</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>125.657</b>	<b>223.596</b>

Valores referentes aos terrenos das SPEs Flow City2, Flow City3, Flow City5 e Flow City8 para futuro lançamento de empreendimentos imobiliários. Os terrenos mencionados estão em fase de estudos e tem expectativa para lançamentos nos anos de 2026, 2027 e 2028.

(a) Em 30 de setembro de 2024, conforme ATA de Assembleia, a Governança da Companhia decidiu destinar para futura valorização e venda, determinados terrenos de seu *land bank*, com essa mudança esses terrenos foram reclassificados para rubrica de Propriedades para investimentos, conforme notas explicativas 2.5 e 2.5.1 e 7.

### 5. Partes relacionadas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
<u>Ativo</u>				
Sócio investidor	2.000	2.000	2.000	2.000
Flow City SPE 1 Empreendimentos	12	-	12	-
Flow City SPE 4 Empreendimentos	-	1	-	-
Flow City SPE 7 Empreendimentos	1.864	6.617	1.864	6.617
Flow City SPE 1 Hotel	4.110	-	4.110	-
Flow City LLC	1	-	1	-
Flow Services Ltda	2.291	-	2.291	-
<b>Total – Ativo não circulante</b>	<b>10.278</b>	<b>8.618</b>	<b>10.278</b>	<b>8.617</b>
<u>Passivo</u>				
Vento forte Empreendimento	1	8.467	1	8.467
Flow Services Ltda	-	22	-	22
Flow City SPE 1 Hotel	1	-	1	-
<b>Total - Passivo não circulante</b>	<b>2</b>	<b>8.489</b>	<b>2</b>	<b>8.489</b>

## Flow City Brasil Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de reais)

### 6. Investimentos

#### a) Composição de saldo

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Investimentos em Controladas	<b>317.317</b>	172.631	-	-
Investimentos em Controladas em conjunto	<b>113.535</b>	43.541	<b>113.535</b>	43.541
<b>Total das participações societárias</b>	<b>430.852</b>	216.172	<b>113.535</b>	43.541

#### b) Movimentação dos investimentos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
<b>Saldo inicial</b>	216.172	175.711	43.541	35.865
Equivalência patrimonial	<b>109.893</b>	2.165	<b>1.859</b>	2.297
Aporte de capital nas investidas	<b>104.794</b>	46.735	<b>68.143</b>	4.493
Redução de capital	-	(7.898)	-	(7.898)
Perda de controle de investida	-	-	-	9.324
Outros ajustes	<b>(7)</b>	(74)	<b>(8)</b>	(74)
Ganho em venda de participação	-	404	-	404
Cessão de direitos de investidas	-	(869)	-	(869)
<b>Saldo no final</b>	<b>430.852</b>	216.172	<b>113.535</b>	43.541

## Flow City Brasil Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de reais)

### 6. Investimentos--Continuação

#### c) Principais informações das participações societárias e a composição dos investimentos

Investida	Participação		Patrimônio Líquido		Resultado do exercício		Investimentos		Resultado de equivalência patrimonial	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
<b>Controladas</b>										
Flow City SPE 2	<b>100,00%</b>	100,00%	<b>27.662</b>	27.649	<b>(58)</b>	(60)	<b>27.662</b>	27.649	<b>(58)</b>	(60)
Flow City SPE 3	<b>100,00%</b>	100,00%	<b>25.565</b>	25.614	<b>(169)</b>	(2)	<b>25.565</b>	25.614	<b>(169)</b>	(2)
Flow City SPE 4	<b>100,00%</b>	100,00%	<b>116.056</b>	30.495	<b>75.389</b>	(8)	<b>116.056</b>	30.495	<b>75.389</b>	(8)
Flow City SPE 5	<b>100,00%</b>	100,00%	<b>57.927</b>	51.318	<b>6.609</b>	(44)	<b>57.927</b>	51.318	<b>6.609</b>	(44)
Flow City SPE 6	<b>100,00%</b>	100,00%	<b>45.151</b>	15.106	<b>16.197</b>	(10)	<b>45.151</b>	15.106	<b>16.197</b>	(9)
Flow City SPE 8	<b>100,00%</b>	100,00%	<b>44.957</b>	22.450	<b>10.067</b>	-	<b>44.957</b>	22.450	<b>10.067</b>	(9)
Subtotal			<b>317.317</b>	172.632	<b>108.035</b>	(124)	<b>317.317</b>	172.631	<b>108.035</b>	(132)
<b>Controladas em conjunto</b>										
Flow City SPE 7 (a)	<b>75,00%</b>	75,00%	<b>64.249</b>	7.891	<b>(5.062)</b>	(5.885)	<b>39.057</b>	5.919	<b>(3.796)</b>	(4.414)
Flow City SPE 1 Hotel	<b>75,00%</b>	75,00%	<b>3.423</b>	3.482	<b>(59)</b>	(37)	<b>2.567</b>	2.612	<b>(44)</b>	(28)
Flow City SPE 1 (b)	<b>66,38%</b>	66,38%	<b>103.340</b>	52.741	<b>8.587</b>	10.152	<b>71.911</b>	35.009	<b>5.699</b>	6.739
			<b>171.012</b>	64.114	<b>3.466</b>	4.230	<b>113.535</b>	43.541	<b>1.859</b>	2.297
Total			<b>488.329</b>	236.746	<b>111.501</b>	4.106	<b>430.852</b>	216.172	<b>109.893</b>	2.165

- (a) Em outubro de 2023, a Flow City SPE 7 emitiu ações preferenciais para a TGRE Share Incorporação Ltda., que passou a deter 25% de participação societária em 31 de dezembro de 2023. Nesse mesmo exercício, foi celebrado o "Acordo de Acionistas da Flow City SPE 7 Empreendimento Imobiliário S.A.", o qual determina que a companhia será controlada de forma conjunta entre os sócios, além de estabelecer outras diretrizes sobre a distribuição de resultados.
- (b) Em setembro de 2022, a Flow City SPE 1 emitiu quotas para a TGAR11 Loteamentos e Participações Ltda., que passou a deter 33,62% de participação societária em 31 de dezembro de 2022. Também foi celebrado o "Acordo De Sócios Da "Flow City SPE 1 Empreendimento Imobiliário Ltda.", o qual determina que a companhia será controlada de forma conjunta entre os sócios, além de estabelecer outras diretrizes sobre a distribuição de resultados.

## Flow City Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de reais)

### 6. Investimentos--Continuação

#### d) Principais informações das participações societárias das controladas

	Total do ativo		Total das exigibilidades		Receitas		Resultado antes dos impostos	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Flow City SPE 2	<b>27.666</b>	27.650	<b>4</b>	2	-	27	<b>(58)</b>	(54)
Flow City SPE 3	<b>25.566</b>	25.614	<b>1</b>	-	<b>21</b>	4	<b>(164)</b>	(1)
Flow City SPE 4	<b>138.551</b>	52.466	<b>22.495</b>	21.971	<b>79.661</b>	-	<b>79.653</b>	(8)
Flow City SPE 5	<b>59.021</b>	51.318	<b>1.094</b>	-	<b>7.102</b>	61	<b>7.094</b>	(29)
Flow City SPE 6	<b>48.408</b>	30.627	<b>3.257</b>	15.521	<b>17.784</b>	-	<b>17.686</b>	(10)
Flow City SPE 8	<b>49.422</b>	36.181	<b>4.465</b>	13.732	<b>10.708</b>	-	<b>10.687</b>	(9)
	<b>348.632</b>	223.856	<b>31.316</b>	51.226	<b>115.276</b>	92	<b>114.898</b>	(111)

#### e) Principais informações das participações societárias das controladas em conjunto

	Total do ativo		Total das exigibilidades		Receitas		Resultado antes dos impostos	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Flow City SPE 1 Hotel	<b>8.011</b>	4.054	<b>4.588</b>	572	<b>2</b>	-	<b>1</b>	(36)
Flow City SPE 1	<b>156.946</b>	95.075	<b>53.606</b>	42.331	<b>46.391</b>	74.183	<b>9.203</b>	11.786
Flow City SPE 7	<b>156.399</b>	101.230	<b>92.150</b>	76.528	<b>377</b>	123	<b>(5.006)</b>	(5.871)
	<b>321.356</b>	200.359	<b>150.344</b>	119.431	<b>46.770</b>	74.306	<b>4.198</b>	5.879

### 7. Propriedades para investimentos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Terrenos para valorização futura	-	-	<b>99.544</b>	-
Valor justo das propriedades para investimentos	-	-	<b>123.377</b>	-
<b>Total</b>	-	-	<b>222.921</b>	-

## Flow City Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de reais)

### 7. Propriedades para investimentos -- continuação

Valores referentes aos terrenos reclassificados de estoques a comercializar para propriedades para investimentos das SPEs Flow City4, Flow City5, Flow City6 e Flow City8, ativos mantidos com o objetivo de geração de valorização de capital, e encontra-se a seguir apresentados:

SPE	Município	Localização	Área (ha)	Matrícula	Consolidado em 31/12/2024		
					Custo de Aquisição	Valor de Mercado	Resultado
Flow City SPE 4	Cruz	Cajueirinho Cruz	270,9	1.029	18.191	65.000	48.081
Flow City SPE 4	Cruz	Cajueirinho Cruz	28,01	1.749	1.881	8.900	7.151
Flow City SPE 4	Cruz	Cajueirinho Cruz	1,14	1.750	77	550	479
Flow City SPE 4	Cruz	Fazenda Cajueirinho	69,55	201	5.338	12.200	6.639
Flow City SPE 4	Cruz	Fazenda Santo Estevão	214,84	1.127	28.349	51.900	22.366
Flow City SPE 5	Acaraú	Monteiros	24,25	5.401	8.032	15.700	7.668
Flow City SPE 6	Acaraú	Eólicas	40,25	5.419	28.849	48.400	19.551
Flow City SPE 8	Cruz	Sítio Cajueirinho	36,89	75	5.101	11.277	6.176
Flow City SPE 8	Cruz	Fazenda Castelhana	4,13	375	571	1.649	1.077
Flow City SPE 8	Cruz	Sítio da Mamãe	22	1.092	3.156	7.346	4.190
					<b>99.544</b>	<b>222.921</b>	<b>123.377</b>

A seguir apresentamos a composição do valor justo apropriado ao resultado do exercício findos em:

Consolidado	2024
Valor justo apropriado	<b>123.377</b>
( - ) Impostos indiretos incidentes s/valor justo	<b>(8.132)</b>
Valor justo, líquido dos impostos indiretos	<b>115.245</b>

A seguir apresentamos a movimentação do saldo consolidado, para os exercícios findos em:

Descrição	Consolidado	
	2024	2023
Saldo inicial em	-	-
Reclassificação dos custos dos terrenos - Nota 4 (a)	<b>99.544</b>	-
Valor justo das propriedades para investimentos	<b>123.377</b>	-
Saldo final em	<b>222.921</b>	-

#### Valor justo.

Em 31 de dezembro de 2024, os valores justos correspondentes as propriedades para investimentos e estão suportados por laudos de avaliação elaborados por empresa terceira - Colliers Technical Services Ltda, emitidos em outubro/2024, avaliados pelo método Comparativo Direto, conforme NBR 14.653 da ABNT, sendo que sua principal base adotada foi o valor de mercado para venda pelo *Red book*. Até a data base das demonstrações financeiras não ocorreram variações significativas nos valores justos, que foram formalmente aprovados pela administração.

## Flow City Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de reais)

### 8. Obrigações por compra de imóveis

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Obrigações por aquisição de terrenos (*)	-	-	<b>16.682</b>	51.222
Circulante	-	-	-	51.222
Não circulante	-	-	<b>16.682</b>	-

(\*) Refere-se às contas a pagar dos terrenos adquiridos nas controladas Flow City SPE 4, Flow City SPE 6, Flow City SPE 7 (em 31 de dezembro de 2022) e Flow City SPE 8 com previsão de liquidação conforme o *aging list* demonstrado a seguir:

	Consolidado	
	2024	2023
2024	-	51.222
2025	<b>16.682</b>	-
	<b>16.682</b>	51.222

### 9. Patrimônio líquido

#### a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2024, o capital social da Companhia totalizou o montante de R\$ 363.385 (R\$248.472 em 31 de dezembro de 2023), representado por 276.067.992 ações ordinárias, nominativas e com valor nominal de R\$ 1,316284 totalmente subscritas e integralizadas (222.585.830 quotas, de valor nominal unitário de R\$1,101452 em 31 de dezembro de 2023).

Acionistas 2024	Ações	Valor - R\$	Percentual de participação (%)
Flow City LLC	<b>201.627.189</b>	<b>204.349</b>	<b>73,04%</b>
FII XP Grupo Carnaúba	<b>74.440.803</b>	<b>159.035</b>	<b>26,96%</b>
	<b>276.067.992</b>	<b>363.384</b>	<b>100%</b>

Acionistas 2023	Ações	Valor - R\$	Percentual de participação (%)
Flow City LLC	199.231.735	199.231	89,51%
FII XP Grupo Carnaúba	23.354.095	49.240	10,49%
	222.585.830	248.472	100%

A seguir apresentamos a movimentação do capital social nos exercícios findos em:

Descrição	Capital social		Quantidade de ações	
	2024	2023	2024	2023
Saldo inicial em	248.472	171.110	225.585.830	171.110.435
Aumento de capital/Quantidade de ações	<b>114.912</b>	77.362	<b>50.482.62</b>	54.475.395
Saldo final em	<b>363.384</b>	248.472	<b>276.067.992</b>	225.585.830

## Flow City Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de reais)

### 9. Patrimônio líquido – Continuação

#### a) Capital social—Continuação

Em 31 de janeiro de 2024 em ata de Assembleia Geral Extraordinária foi aprovado o aumento de capital social de R\$ 249.125 passando o capital para R\$ 276.417 representado por 235.360.399 ações ordinárias totalmente integralizadas pelo sócio Fundo de Investimento Imobiliário XP Grupo Carnaúba, sendo R\$ 27.291 integralizados em moeda corrente nacional.

Em 01 de abril de 2024 em ata de Assembleia Geral Extraordinária foi aprovado o aumento de capital social de R\$ 276.417 passando o capital para R\$ 286.409 representado por 240.037.767 ações ordinárias totalmente integralizadas pelo sócio Fundo de Investimento Imobiliário XP Grupo Carnaúba, sendo R\$ 9.992 integralizados em moeda corrente nacional.

Em 30 de abril de 2024 em ata de Assembleia Geral Extraordinária foi aprovado o aumento de capital social de R\$ 286.409 passando o capital para R\$ 307.803 representado por 250.051.739 ações ordinárias totalmente integralizadas pelo sócio Fundo de Investimento Imobiliário XP Grupo Carnaúba, sendo R\$ 21.393 integralizados em moeda corrente nacional.

Em 24 de junho de 2024 em ata de Assembleia Geral Extraordinária foi aprovado o aumento de capital social de R\$ 307.803 passando o capital para R\$ 312.921 representado por 252.447.193 ações ordinárias totalmente integralizadas pelo sócio Flow City LLC, sendo R\$ 5.117 integralizados em moeda corrente nacional.

Em 12 de agosto de 2024 em ata de Assembleia Geral Extraordinária foi aprovado o aumento de capital social de R\$ 312.921 passando o capital para R\$ 329.020 representado por 259.982.878 ações ordinárias totalmente integralizadas pelo sócio Fundo de Investimento Imobiliário XP Grupo Carnaúba, sendo R\$ 16.099 integralizados em moeda corrente nacional.

Em 10 de setembro de 2024 em ata de Assembleia Geral Extraordinária foi aprovado o aumento de capital social de R\$ 329.020 passando o capital para R\$ 344.420 representado por 267.191.218 ações ordinárias totalmente integralizadas pelo sócio Fundo de Investimento Imobiliário XP Grupo Carnaúba, sendo R\$ 15.399 integralizados em moeda corrente nacional.

Em 03 de dezembro de 2024 em ata de Assembleia Geral Extraordinária foi aprovado o aumento de capital social de R\$ 344.420 passando o capital para R\$ 363.384 representado por 276.067.992 ações ordinárias totalmente integralizadas pelo sócio Fundo de Investimento Imobiliário XP Grupo Carnaúba, sendo R\$ 18.964 integralizados em moeda corrente nacional.

## Flow City Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de reais)

### 9. Patrimônio líquido – Continuação

#### a) Capital social—Continuação

Em 25 de setembro de 2023 em ata de Assembleia Geral Extraordinária foi aprovado o aumento de capital social de R\$ 199.231 passando o capital para R\$ 239.441 representado por 218.052.847 ações ordinárias totalmente integralizadas pelo sócio Fundo de Investimento Imobiliário XP Grupo Carnaúba, sendo R\$ 40.209 integralizados em moeda corrente nacional.

Em 27 de dezembro de 2023 em ata de Assembleia Geral Extraordinária foi aprovado o aumento de capital social, passando de R\$ 239.441 para R\$ 248.472 representado por 222.585.830 ações ordinárias totalmente integralizadas pelo sócio Fundo de Investimento Imobiliário XP Grupo Carnaúba, sendo R\$ 9.031 integralizados em moeda corrente nacional.

#### b) Reservas de capital

Em 31 de dezembro de 2024, conforme nota explicativa 6 a Companhia possuía R\$1.140 em 2023 em montantes de ganhos apurados na cessão de participações societárias anteriormente detidas nas controladas investidas Flow City SPE 1 Ltda. e Flow City SPE 7 S.A., que passaram a ser tratadas como entidades controladas em conjunto.

#### c) Reservas legal

A Companhia constituiu a reserva legal sob à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social, até o limite de 20% do capital social.

#### d) Reserva de lucros à realizar

Corresponde à parcela do lucro não realizado referente à variação do valor justo de propriedade para investimento, líquido dos tributos. O lucro líquido realizado no exercício é representado pela parcela que exceder a soma de (i) resultado líquido positivo de equivalência patrimonial, (ii) ganho com valor justo das propriedades para investimento, sendo que esses ajustes estão líquidos dos impostos.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Reserva de lucros à realizar no início do exercício	-	-
Variação do valor justo das propriedades para investimentos	<b>123.377</b>	-
( - ) Impostos indiretos	<b>(8.132)</b>	-
( - ) IR/CS	<b>(6.856)</b>	-
( = ) Parcela do Lucro não realizado no exercício	<b>108.389</b>	-

## Flow City Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de reais)

### 9. Patrimônio líquido – Continuação

#### d) Dividendos

O estatuto social prevê que aos acionistas é assegurado o direito ao recebimento de um dividendo obrigatório anual não inferior a 25% do lucro líquido do período, ajustado na forma prevista no artigo 202 da Lei das Sociedade por Ações.

Segue o demonstrativo de cálculo dos dividendos para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	95.052	(10.684)
Constituição da reserva legal – 5%	(4.753)	-
Resultado do exercício após a constituição da reserva legal	90.299	(10.684)
Movimentação da Reserva de lucro a realizar	(108.389)	-
Resultado do exercício após a constituição/reversão das reservas	(18.090)	(10.684)
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-
Lucro/prejuízo após a constituição das reservas	(18.090)	(10.684)

#### e) Resultado por ação

O quadro a seguir apresenta os dados de resultado e ações utilizados no cálculo do resultado por ação básico e diluído:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Lucros líquido (prejuízo) do exercício	95.052	(10.684)
Média ponderada das ações	251.840.773	191.771.503
Lucro básico por ações	0,38	(0,06)

### 10. Receita operacional líquida

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Receitas operacionais				
Prestação de serviços	-	74	-	74
Deduções da receita bruta				
ISS sobre a prestação de serviços	-	(4)	-	(4)
COFINS sobre prestação de serviços	-	(2)	-	(2)
	-	68	-	68

## Flow City Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de reais)

### 11.Despesas gerais, administrativas e comerciais

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Despesas com conservação	(199)	(4.146)	(199)	(4.146)
Assessoria e consultorias	(8.157)	(1.547)	(8.176)	(1.577)
Advocacia e despesas legais	(2.282)	(900)	(2.442)	(905)
Despesas com comissões	(98)	(712)	(98)	(712)
Despesas com pessoal	(140)	(482)	(140)	(482)
Viagens	(1.280)	(339)	(1.280)	(339)
Impostos e taxas	(138)	(132)	(312)	(287)
Doações	(187)	-	(187)	-
Despesas com Locação	(304)	(114)	(304)	(114)
Comissões	(2.973)	(2.439)	(2.973)	(2.741)
Outras despesas	(361)	(151)	(373)	(151)
	<b>(16.199)</b>	<b>(10.962)</b>	<b>(16.484)</b>	<b>(11.454)</b>

### 12.Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
<u>Receitas financeiras</u>				
Receitas de aplicações financeiras	1.384	29	1.411	451
Variação monetária e juros	684	709	687	709
	<b>2.068</b>	<b>738</b>	<b>2.098</b>	<b>771</b>
<u>Despesas financeiras</u>				
Juros e multas	(122)	(1.575)	(122)	(1.228)
Despesas bancárias	(8)	(3)	(21)	(1)
	<b>(130)</b>	<b>(1.578)</b>	<b>(143)</b>	<b>(1.229)</b>
<b>Resultado financeiro</b>	<b>1.938</b>	<b>(840)</b>	<b>1.955</b>	<b>(458)</b>

### 13. Impostos diferidos

	Consolidado 2024
Reclassificação dos custos dos terrenos	99.544
Valor justo apropriado das propriedades para investimentos	123.377
Base de cálculo total	<b>222.921</b>
PIS (0,65%)	(1.448)
COFINS (3,0%)	(6.684)
Impostos diferidos indiretos totais	<b>(8.132)</b>
IRPJ (1,2%)	(2.674)
Adicional de IRPJ (0,8%)	(1.776)
CSLL (1,08)	(2.406)
Imposto de renda e contribuição social diferidos totais	<b>(6.856)</b>
Impostos diferidos totais	<b>(14.988)</b>

## Flow City Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de reais)

### 13. Impostos Diferidos—Continuação

A seguir, apresentamos a composição dos impostos diferidos:

	<b>Consolidado em 2024</b>
<u>Passivo</u>	
IRPJ Diferido	(4.450)
CSLL Diferido	(2.406)
PIS Diferido	(1.448)
COFINS Diferido	(6.684)
Total - Passivo não circulante	<u>(14.988)</u>

### 14. Instrumentos financeiros

A Companhia participa de operações envolvendo instrumentos financeiros que, sem exceção, se apresentam registrados em contas patrimoniais que se destinam a atender suas atividades operacionais. A administração desses riscos é efetuada estrategicamente através do estabelecimento de sistemas de controles e determinação de limites de posições.

O valor contábil dos instrumentos financeiros da companhia, representados principalmente por títulos e valores mobiliários em aplicações financeiras e por créditos realizáveis, equivale, aproximadamente, ao seu valor de mercado na data do encerramento do balanço.

Os principais riscos financeiros são:

**Risco de crédito:** A Companhia opera com alguns instrumentos financeiros, com destaque para caixa e equivalentes e fornecedores. Os valores registrados no ativo e no passivo circulante têm liquidez imediata ou vencimento em prazos inferiores a 12 meses. Considerando o prazo e as características desses instrumentos, que são sistematicamente renegociados, os valores contábeis se aproximam dos valores justos:

- (i) Caixa e equivalentes de caixa: os saldos em conta corrente mantidos em bancos têm seus valores de mercado idênticos aos saldos contábeis;
- (ii) Partes relacionadas: os saldos referem-se transações de mútuo financeiro entre as partes.
- (iii) Fornecedores: os valores estimados de mercado para as obrigações com fornecedores decorrentes da contratação de serviços e aquisição de material;
- (iv) Arrendamento a pagar: os valores estimados de mercado para as obrigações decorrente de arrendamento de propriedade.
- (v) Outras contas a pagar: corresponde ao valor estimado de mercado quitação de obrigações com terceiros.

## Flow City Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de reais)

### 14. Instrumentos financeiros -- continuação

**Risco de taxa de juros:** As receitas da Companhia são afetadas pelas mudanças nas taxas de juros devido aos impactos que essas alterações têm nas receitas de juros geradas a partir dos saldos de suas aplicações financeiras. A Companhia procura reduzir estes riscos por meio da manutenção da totalidade de suas disponibilidades financeiras aplicadas a taxas variáveis, e de um cuidadoso monitoramento da evolução prospectiva dos indexadores aplicados a seus ativos e receitas.

**Gestão do risco de capital:** Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade e conclusão do empreendimento para oferecer retorno aos sócios e benefícios às outras partes interessadas, além de manter uma adequada estrutura de capital.

**Risco de liquidez:** A Companhia gerencia o risco de liquidez efetuando uma administração baseada em fluxo de caixa, de forma a manter uma sólida estrutura de capital e minimizar o risco derivado de saídas de caixa imprevistas ou intempestivas. Além disso, eventuais descasamentos entre ativos e passivos são constantemente monitorados

Categoria dos instrumentos financeiros	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
<u>Ativos financeiros</u>				
Valor justo por meio do resultado:				
Caixa e equivalentes de caixa	3.447	19.171	3.496	19.420
Total	3.447	19.171	3.496	19.420
Custo amortizado				
Partes relacionadas	10.278	8.618	10.278	8.617
Total	13.725	27.789	13.774	28.037
Categoria dos instrumentos financeiros	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
<u>Passivos financeiros</u>				
Custo amortizado:				
Fornecedores	549	432	558	431
Partes relacionadas	2	8.489	2	8.489
Obrigações por compra de imóveis	-	-	16.282	51.222
Total	551	8.921	16.842	60.142

### 15. Provisão para demandas judiciais

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia não apresentava processos judiciais com probabilidade de perda provável, motivo pelo qual não foi constituída provisão para demandas judiciais. Adicionalmente, não existiam processos com risco de perda possível que demandassem divulgação nas demonstrações financeiras dos exercícios findos nessa data.

## Flow City Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de reais)

### 16. Seguros

A cobertura contratada é considerada suficiente pela Administração para cobrir os riscos possíveis para seus ativos e/ou suas responsabilidades.

<u>Resumo de seguro por Modalidade</u>	<u>Cobertura</u>
Cobertura Básica de Obras em Construção Civil e Instalação e Montagem	<b>138.905</b>
Coberturas Adicionais	<b>428.222</b>
Total	<b><u>567.127</u></b>

(a) O objeto segurado se trata de obras civis necessárias para a construção de um condomínio residencial, contemplando serviços de terraplanagem, iluminação, saneamento e construção de áreas comuns, localizado na Rodovia CE-20 - Condomínio Vila Carnaúba, km 5.11 - Preá - Cruz/CE.

(b) Os seguros contratados possuem prazo final de vigência distintos. Para cobertura básica e adicionais varia entre setembro/2023 à junho/2025, cobertura de incêndio e manutenção ampla varia entre julho/2025 à julho/2026.

As premissas de risco adotadas, dadas a sua natureza, não fazem parte do escopo da auditoria das demonstrações financeiras, conseqüentemente, não foram auditadas pelos nossos auditores independentes.