



TGRE

TG REAL ESTATE



FLOW CITY SPE 7 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Flow City SPE 7 Empreendimento Imobiliário S.A.

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....	1
Demonstrações financeiras	
Balanço patrimonial	4
Demonstração do resultado	5
Demonstração do resultado abrangente	6
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	7
Demonstração dos fluxos de caixa	8
Notas explicativas às demonstrações financeiras	9



**Shape the future
with confidence**

Edifício Walk Bueno Business
Rua T-55, 930 - 11º Andar, Salas 1110 a 1115
Setor Bueno - Goiânia - GO - CEP: 74215-170
Tel: +55 62 3605-1100
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos acionistas e administradores da

Flow City SPE 7 Empreendimento Imobiliário S.A.

São Paulo-SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Flow City SPE 7 Empreendimento Imobiliário S.A. (“Companhia”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

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

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

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

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



Shape the future
with confidence

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre 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 da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.



Shape the future
with confidence

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

Goiânia, 12 de maio de 2025.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC SP-015199/F

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Wagner dos Santos Júnior', is written over a light blue rectangular stamp.

Wagner dos Santos Júnior
Contador CRC1SP216386/O-T

Flow City SPE 7 Empreendimento Imobiliário S.A.

Balço patrimonial
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

	Notas	31/12/2024	31/12/2023
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	2.733	6.392
Outros créditos		761	330
Total do ativo circulante		<u>3.494</u>	<u>6.722</u>
Não circulante			
Propriedade para investimento Imobilizado	5	139.132 630	83.934 200
Total do ativo não circulante		<u>139.762</u>	<u>84.134</u>
Total do ativo		<u>143.256</u>	<u>90.856</u>
Passivo			
Circulante			
Fornecedores		1.760	2.037
Obrigações trabalhistas		-	10
Obrigações tributárias		131	161
Reserva de títulos a realizar	6	-	14.677
Imóveis a pagar	7	30.417	4.321
Outras contas a pagar		-	32
Total do passivo circulante		<u>32.308</u>	<u>21.238</u>
Não circulante			
Empréstimos e financiamentos	8	31.565	-
Partes relacionadas		1.864	-
Reserva de título a realizar	6	13.091	-
Imóveis a pagar	7	-	44.916
Outras contas a pagar		178	-
Total do passivo não circulante		<u>46.698</u>	<u>44.916</u>
Patrimônio líquido			
Capital social	9.1	30.987	30.987
Adiantamento para futuro aumento de capital	9.4	44.619	-
Resultados acumulados		(11.356)	(6.285)
Total patrimônio líquido		<u>64.250</u>	<u>24.702</u>
Total do passivo e do patrimônio líquido		<u>143.256</u>	<u>90.856</u>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Flow City SPE 7 Empreendimento Imobiliário S.A.

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

	Notas	2024	2023
Despesas operacionais, líquidas			
Despesas gerais e administrativas	10	(3.738)	(3.502)
Despesas comerciais	11	(841)	(2.475)
Outras receitas (despesas), líquidas		(4)	87
Prejuízo operacional antes do resultado financeiro		(4.583)	(5.890)
Despesas financeiras		(796)	(16)
Receitas financeiras		373	36
Resultado financeiro, líquido	12	(423)	20
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		(5.006)	(5.870)
Imposto de renda e contribuição social	13	(56)	(16)
Prejuízo do exercício		(5.062)	(5.886)

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Flow City SPE 7 Empreendimento Imobiliário S.A.

Demonstração do resultado abrangente
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Prejuízo do exercício	(5.062)	(5.886)
Total dos resultados abrangentes	<u>(5.062)</u>	<u>(5.886)</u>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Flow City SPE 7 Empreendimento Imobiliário S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

	Capital social	AFAC	Resultados acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2022 (não auditado)	8.748	900	(399)	9.249
Integralização de capital	22.239	(900)	-	21.339
Prejuízo do exercício	-	-	(5.886)	(5.886)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	30.987	-	(6.285)	24.702
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	44.619	-	44.619
Prejuízo do exercício	-	-	(5.062)	(5.062)
Outros	-	-	(9)	(9)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	30.987	44.619	(11.356)	64.250

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Flow City SPE 7 Empreendimento Imobiliário S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado antes dos impostos	(5.006)	(5.870)
Depreciação	58	32
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:	(4.948)	(5.838)
Outros ativos	(431)	(110)
Fornecedores	(277)	1.816
Obrigações trabalhistas e tributárias	(96)	135
Reserva de títulos a realizar	(1.586)	14.677
Outras contas a pagar	137	32
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	(7.201)	10.712
Adições de imobilizado	(488)	(214)
Adições na propriedade para investimento	(72.875)	(25.503)
Caixa líquido, aplicado pelas atividades de investimentos	(73.363)	(25.717)
Recebimento de aporte de capital	44.619	21.339
Captações de empréstimos e financiamentos	31.103	-
Pagamentos de juros	(681)	-
Partes relacionadas	1.864	-
Caixa líquido, gerado nas atividades de financiamento	76.905	21.339
Aumento (diminuição) líquida, de caixa e equivalentes de caixa	(3.659)	6.334
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	6.392	58
No final do exercício	2.733	6.392

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

A Flow City SPE 7 Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Companhia”) é uma sociedade anônima constituída sob a forma de sociedade por ações de capital fechado, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na rua do Rocio, nº 350, conjunto 52, Sala 7, Vila Olímpia, CEP 04.552-000. Companhia foi constituída em 02 de março de 2022 e tem como objeto social atuar na incorporação de empreendimentos imobiliários; aluguel e loteamento de imóveis próprios.

1.1 Resumo do empreendimento

O objetivo da Companhia Flow City SPE 7 Empreendimentos Imobiliários S.A. consiste em incorporar um empreendimento composto por um hotel de bangalôs, clube privativo com restaurante, área kids, academia, spa e *guarderia de kite surf, bem como de um mini mall*.

O projeto conta com um total de 86 bangalôs, que contemplam 195 suítes para hospedagem, além dos *amenities* e está sendo desenvolvido e comercializado de forma faseada, com as seguintes previsões de entrega:

Fase 1 - outubro de 2024 houve uma entrega parcial de 7 bangalôs e parte dos *amenities*.

Fase 2 – previsão de entrega em 2025 de 13 bangalôs e o restante dos *amenities* e *mini mall*.

Fase 3 - em 2026, sendo 10 bangalôs e mais uma parte dos *amenities*.

Fase 4 - em 2027, o restante dos bangalôs, dos *amenities* e o *mini mall*.

Posição financeira e plano da administração para liquidez

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia possui capital circulante líquido negativo de R\$ 28.814. Esse valor será equalizado com os recebimentos futuros, recursos obtidos com terceiros e com aportes dos sócios, se necessário. Em 08/01/2025, a Companhia efetuou a contratação de operação de crédito no valor de R\$ 20.334.

2. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram preparadas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aprovadas pelo CPC (Comitê de Pronunciamentos Contábeis), pelo CFC (Conselho Federal de Contabilidade), e com todos os pronunciamentos emitidos pelo CPC.

As demonstrações financeiras foram preparadas pela Administração considerando o pressuposto da continuidade normal de suas atividades, considerando o custo histórico como base de valor.

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis. As estimativas são definição da vida útil do ativo imobilizado e análise de

recuperação dos ativos. Baseado nesse fato, os resultados reais podem ser diferentes dos resultados considerados por essas estimativas.

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras e somente elas estão sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas na gestão das operações da Companhia.

A moeda funcional da Companhia é o real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as demonstrações financeiras estão apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

Os dados não financeiros incluídos nestas demonstrações financeiras tais como, número de bangalôs, não foram auditados pelos auditores independentes.

Essas demonstrações financeiras foram autorizadas para emissão pela administração da Companhia em 12 de maio de 2025.

3. Políticas contábeis materiais

3.1 Caixa e equivalentes de caixa

Inclui caixa, saldos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de valor, e não para investimentos e outros fins.

3.2 Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são registradas pelo custo de aquisição, formação ou construção, deduzido das respectivas depreciações acumuladas, calculadas pelo método linear a taxas que levam em consideração o tempo de vida útil estimado dos bens. Os gastos incorridos com a construção do empreendimento são contabilizados somente se os benefícios econômicos associados a esses itens forem prováveis e os valores forem mensurados de forma confiável, enquanto os demais gastos são registrados diretamente no resultado quando incorridos. Esses gastos consideram substancialmente a aquisição do terreno, gastos de preparação, projetos e gastos com a construção civil do empreendimento imobiliário.

Propriedade para investimento é a propriedade mantida para auferir aluguel, para valorização de capital ou para ambos, mas não para venda no curso normal dos negócios, fornecimento de serviços ou para propósitos administrativos.

Em atenção ao CPC 28, a Companhia registra as etapas em construção como propriedade para investimento, dado que o empreendimento, quando concluído, será arrendado.

Redução ao valor recuperável

Os valores contábeis dos ativos são revistos a cada data de apresentação das demonstrações financeiras para apurar se há indicação de perda no seu valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é determinado.

Os fatores considerados pela Companhia incluem resultados operacionais projetados para os próximos anos, após a conclusão do empreendimento, assim como os efeitos de obsolescência, demanda, concorrência e outros fatores econômicos. Nenhuma indicação de não recuperabilidade foi identificada no exercício apresentado.

3.3 Reserva de títulos a realizar

Uma receita não é reconhecida se há uma significativa incerteza de sua realização. Os valores recebidos decorrentes das vendas de contratos, são reconhecidos como Reserva de títulos a realizar e apropriados à receita de acordo com as obrigações de performance, que ocorrerá após a finalização do empreendimento, com o usufruto da estrutura física pelos proponentes.

3.4 Tributação

A Companhia e sua investida optaram pelo regime de tributação lucro presumido para apuração dos impostos de renda e contribuição social. Nesta sistemática, o resultado para fins de IRPJ e CSLL é calculado aplicando-se sobre a receita recebida as alíquotas definidas para essa atividade, que são de 8% e 12%, respectivamente. Sobre o resultado presumido foram aplicadas as alíquotas de imposto de renda e contribuição social vigentes na data do encerramento de cada exercício (15% mais adicional de 10% para lucros superiores a R\$240 anuais para IRPJ, e 9% para CSLL).

Impostos diferidos

O imposto de renda e contribuição social diferidos são reconhecidos em sua totalidade, conforme descrito no CPC 32 - Tributos sobre o Lucro, sobre as diferenças entre ativos e passivos reconhecidos para fins fiscais e correspondentes valores compreendidos nas demonstrações financeiras e são determinados considerando as alíquotas (e leis) vigentes na data de preparação das demonstrações financeiras e aplicáveis quando o respectivo imposto de renda e contribuição social forem realizados.

Os impostos diferidos ativos são reconhecidos somente na extensão em que seja provável que existirá base tributável positiva para a qual as diferenças temporárias possam ser utilizadas e os prejuízos fiscais possam ser compensados. A recuperação do saldo dos impostos diferidos ativos é revisada no final de cada exercício e, quando não for provável que lucros tributários futuros estarão disponíveis para permitir a recuperação de todo o ativo, ou parte dele, o saldo do ativo é ajustado, de forma a refletir o montante que se espera que seja recuperado.

3.5 Julgamentos estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e o exercício de julgamento por parte da Administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis.

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.

Na elaboração das demonstrações financeiras é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras operações. As demonstrações financeiras incluem, portanto, várias estimativas referentes a provisões necessárias para passivos contingentes e outras similares. Os resultados reais podem apresentar variações em relação às estimativas.

A Administração monitora e revisa estas estimativas e suas premissas em bases anuais.

Estimativas e premissas contábeis críticas

Perdas por redução ao valor recuperável de ativos

A Administração revisa anualmente 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 líquido ao valor recuperável.

3.6 Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros são reconhecidos a partir da data em que a Companhia for parte das disposições contratuais do instrumento e são inicialmente mensurados pelo custo amortizado.

Os custos da transação são diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo no resultado) e são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

Ativos e passivos financeiros são apresentados líquidos no balanço patrimonial se, e somente se, houver um direito legal corrente e executável de compensar os montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

Ativos financeiros

A classificação de ativos financeiros é baseada no modelo de negócios no qual o ativo é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais.

Todas as aquisições ou alienações regulares de ativos financeiros são reconhecidas ou baixadas com base na data de negociação. As aquisições ou alienações regulares correspondem a aquisições ou alienações de ativos financeiros que requerem a entrega de ativos dentro do prazo estabelecido por meio de norma ou prática de mercado.

A Companhia baixa um ativo financeiro apenas quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa provenientes desse ativo expiram ou transferem o ativo e substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade para outra Companhia. Na baixa de um ativo financeiro em sua totalidade, a diferença entre o valor contábil do ativo e a soma da contrapartida recebida e a receber é reconhecida no resultado.

Em 31 de dezembro de 2024, os ativos financeiros da Companhia encontravam-se classificados nas seguintes categorias:

Categoria	Ativos financeiros	Mensuração
Custo amortizado	<ul style="list-style-type: none"> • Caixa e equivalentes de caixa • Outros créditos 	Mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando os passivos são baixados, bem como pelo processo de amortização da taxa de juros efetiva.

Passivos financeiros

São classificados no reconhecimento inicial ao: (i) custo amortizado; ou (ii) mensurado ao valor justo por meio do resultado.

Os passivos financeiros da Companhia, estão classificados como mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos.

Os passivos financeiros são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos das transações, quando aplicável. Na data do balanço, estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos das amortizações das parcelas de principal, quando aplicável, e acrescidos dos correspondentes encargos incorridos. Os custos de transações estão apresentados como redutores do passivo circulante e não circulante, sendo apropriados ao resultado no mesmo prazo de pagamento do financiamento que o originou, com base na taxa efetiva de cada transação.

A baixa de passivos financeiros ocorre somente quando as obrigações da Companhia são extintas e canceladas ou quando vencem. A diferença entre o valor contábil do passivo financeiro baixado e a soma da contrapartida paga e a pagar é reconhecida no resultado.

Passivos financeiros

Em 31 de dezembro de 2024, os passivos financeiros da Companhia encontravam-se classificados nas seguintes categorias:

Categoria	Passivos financeiros	Mensuração
Custo amortizado	<ul style="list-style-type: none"> • Fornecedores • Empréstimos e financiamentos • Partes relacionadas • Imóveis a pagar • Reserva de títulos a realizar • Outras contas a pagar 	Mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando os passivos são baixados, bem como pelo processo de amortização da taxa de juros efetiva.

3.7 Novos pronunciamentos

Novas normas, alterações e interpretações de normas aplicados pela primeira vez em 2024

A Companhia aplicou pela primeira vez certas normas e alterações, que são válidas para períodos anuais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2024 (exceto quando indicado de outra forma). A Companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas ainda não estejam vigentes.

Acordos de financiamento de fornecedores – Alterações ao IAS 7 e IFRS 7

As alterações à IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa) e à IFRS 7 (equivalente ao CPC 40 (R1) - Instrumentos Financeiros: Divulgações) esclarecem as características dos acordos de financiamento de fornecedores e exigem divulgação adicional de tais acordos. Os requisitos de divulgação nas alterações visam auxiliar os usuários das demonstrações financeiras a compreenderem os efeitos dos acordos de financiamento de fornecedores sobre os passivos, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez de uma entidade.

Normas emitidas, mas ainda não vigentes

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras da Companhia, estão descritas a seguir. A Companhia pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

IFRS 18: Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras

Em abril de 2024, o IASB emitiu o IFRS 18, que substitui o IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) - Apresentação de Demonstrações Financeiras). O IFRS 18 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.

A norma também exige a divulgação de medidas de desempenho definidas pela administração, subtotais de receitas e despesas, e inclui novos requisitos para a agregação e desagregação de informações financeiras com base nas “funções” identificadas das demonstrações financeiras primárias (*primary financial statements* (PFS)) e das notas explicativas.

Além disso, alterações de escopo restrito foram feitas ao IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa), que incluem a alteração do ponto de partida para determinar os

fluxos de caixa das operações pelo método indireto, de “lucro ou prejuízo do período” para “lucro ou prejuízo operacional” e a remoção da opcionalidade à classificação dos fluxos de caixa de dividendos e juros. Além disso, há alterações consequentes em vários outros padrões.

O IFRS 18 e as alterações nas outras normas são entrarão em vigor para períodos de relatórios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027, com a aplicação antecipada permitida e devendo ser divulgada, embora no Brasil a adoção antecipada não seja permitida. O IFRS 18 será aplicado retrospectivamente.

A Companhia está atualmente trabalhando para identificar todos os impactos que as alterações terão nas demonstrações financeiras primárias e notas explicativas às demonstrações financeiras.

IFRS 19: Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações

Em maio de 2024, o IASB emitiu o IFRS 19, que permite que entidades elegíveis optem por aplicar seus requisitos de divulgação reduzidos enquanto ainda aplicam os requisitos de reconhecimento, mensuração e apresentação em outros padrões contábeis IFRS. Para ser elegível, no final do período de relatório, uma entidade deve ser uma controlada conforme definido no IFRS 10 (CPC 36 (R3) – Demonstrações Consolidadas), não pode ter responsabilidade pública e deve ter uma controladora (final ou intermediária) que prepare demonstrações financeiras consolidadas, disponíveis para uso público, que estejam em conformidade com os padrões contábeis IFRS.

O IFRS 19 entrará em vigor para períodos de relatório iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027, com aplicação antecipada permitida.

Como os instrumentos patrimoniais da Companhia são negociados publicamente, ele não é elegível para pela aplicação do IFRS 19.

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

Em setembro de 2024, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) emitiu alterações ao Pronunciamento Técnico CPC 18 (R3) e à Interpretação Técnica ICPC 09 (R3), com o objetivo de alinhar as normativas contábeis brasileiras com os padrões internacionais emitidos pelo IASB.

A atualização do Pronunciamento Técnico CPC 18 contempla a aplicação do método da equivalência patrimonial (MEP) para a mensuração de investimentos em controladas nas Demonstrações Contábeis Individuais, refletindo a alteração nas normas internacionais que agora permitem essa prática nas Demonstrações Contábeis Separadas. Essa convergência harmoniza as práticas contábeis adotadas no Brasil com as internacionais, sem gerar impactos materiais em relação à norma atualmente vigente,

concentrando-se apenas em ajustes de redação e na atualização das referências normativas.

A ICPC 09, por sua vez, não tem correspondência direta com normas do IASB e por consequência estava desatualizada, exigindo alterações para alinhar sua redação a fim de ajustá-lo a atualizações posteriores a sua emissão e atualmente observadas nos documentos emitidos pelo CPC.

As alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras que se iniciam em ou após 1º de janeiro de 2025.

Não se espera que as alterações tenham um impacto material nas demonstrações financeiras da Companhia.

Alterações ao CPC 02 (R2) – Efeitos nas Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis e CPC 37 (R1) – Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade

Em setembro de 2024, O Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), emitiu a Revisão de Pronunciamentos Técnicos nº 27, que contempla alterações trazidas pelo Lack of Exchangeability emitido pelo IASB, com alterações no Pronunciamento Técnico CPC 02 (R2) - Efeitos das Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis e no CPC 37 (R1) - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade.

As alterações buscam definir o conceito de moeda conversível e orientam sobre os procedimentos para moedas não conversíveis, determinando que a conversibilidade deve ser avaliada na data de mensuração com base no propósito da transação. Caso a moeda não seja conversível, a entidade deve estimar a taxa de câmbio que reflita as condições de mercado. Em situações com múltiplas taxas, deve-se utilizar a que melhor represente a liquidação dos fluxos de caixa.

O pronunciamento também destaca a importância das divulgações sobre moedas não conversíveis, para que os usuários das demonstrações contábeis compreendam os impactos financeiros, riscos envolvidos e critérios utilizados na estimativa da taxa de câmbio.

As alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras que se iniciam em ou após 1º de janeiro de 2025.

Não se espera que as alterações tenham um impacto material nas demonstrações financeiras da Companhia.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Caixa e bancos	131	257
Aplicações financeiras	2.602	6.135
	<u>2.733</u>	<u>6.392</u>

O caixa e os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo. A Companhia considera equivalente 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. As aplicações apresentadas são aplicações automáticas de renda fixa, vinculadas à variação do CDI que variam de acordo com prazo aplicado. A média de rendimento é de 91% (60% em 2023) do CDI.

5. Propriedade para investimento

Referem-se aos custos de aquisição de terreno e construção do projeto Carnaúba *Wind House*, conforme descrito na nota 1.1.

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Terrenos	59.167	59.167
Encargos financeiros	12.676	9.252
Obra em andamento	67.289	15.515
	<u>139.132</u>	<u>83.934</u>

Movimentação da propriedade para investimento:

	<u>Saldo em 31/12/2023</u>	<u>Adições</u>	<u>Saldo em 31/12/2024</u>
Terrenos	59.167	-	59.167
Encargos financeiros (i)	9.251	3.424	12.676
Obra em andamento	15.516	51.774	67.289
	<u>83.934</u>	<u>55.198</u>	<u>139.132</u>

- (i) Os encargos financeiros capitalizados são compostos por encargos relacionados a empréstimos, totalizando R\$ 1.143, e encargos decorrentes da atualização do saldo de imóveis a pagar, que somam R\$ 2.281.

6. Reserva de títulos a realizar

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Reserva de títulos a realizar (i)	24.032	14.677
(-) Antecipação de recurso (ii)	(1.610)	-
(-) Reembolso de despesas clube (iii)	(9.331)	-
	<u>13.091</u>	<u>14.677</u>
Circulante	-	14.677
Não circulante	13.091	-

- (i) O saldo de Reserva de títulos a realizar refere-se ao montante de contratos recebidos de reserva dos títulos mencionados na nota explicativa 1.1. Esse contrato de reserva de títulos tem como objetivo materializar a vontade do proponente em se associar ao clube, mediante reserva de um título patrimonial na categoria que for definida. Conforme descrito no contrato, o pagamento integral do título, não confere na compra efetiva do título, esta, somente será efetivada, mediante a assinatura de contrato de compra e venda, a proposta de reserva tem a função de assegurar a reserva do título.
- (ii) O saldo de antecipação de recurso refere-se aos valores que já foram transferidos ao clube Wind House.
- (iii) O saldo refere-se a reembolso de despesas com a operação do clube Wind House, conforme contrato entre a Companhia e o clube para que haja um acerto de contas dessas despesas após início da operação do clube. O contrato foi firmado em 2024, e a partir de então todos os recebimentos e pagamentos relacionados à venda dos títulos, tais como gastos com propaganda e publicidade, esforços de vendas e backoffice relacionados são controlados em uma conta a parte e serão transferidos ao clube Wind House após a finalização do processo de constituição da associação do clube.

7. Imóveis a pagar

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Obrigações por aquisição de terrenos (*)	30.417	49.237
	30.417	49.237
Circulante	30.417	4.321
Não circulante	-	44.916
Movimentação dos imóveis a pagar 2024:		
Saldo em 31/12/2023	49.237	
(-) Amortização do principal e atualização	(21.101)	
(+) Atualização do CDI	2.281	
Saldo em 31/12/2024	30.417	

(*) Conforme “Instrumento Particular de Confissão de Dívida, Novação e outras avenças”, celebrado entre a Flow City SPE 7 Empreendimentos Imobiliários S.A. e a Preá Vila do Kite Empreendimentos e Participações Ltda., referente a aquisição do terreno para desenvolvimento do empreendimento Carnaúba Wind House com o pagamento e prazo negociados da seguinte forma:

i) O pagamento foi dividido em duas etapas, sendo a primeira parte composta de um valor fixo de R\$17.130 parcelado em 5 vezes de R\$ 3.426, sendo que todas as parcelas serão quitadas com prazo de 6 meses entre elas, corrigidas pela taxa CDI, a contar de 31 de janeiro de 2022, até a data do efetivo pagamento. Até 31 de dezembro de 2023 foram quitadas 4 parcelas e a última parcela foi paga em abril de 2024 no valor correspondente a R\$ 4.321;

ii) Para a segunda parte do pagamento o credor possui o direito de opção, conforme contrato de aquisição do terreno, podendo ser realizado com base em um “valor mínimo” e com base em um “valor máximo” conforme descrito abaixo:

- Valor mínimo: compreende a “liquidação antecipada facultativa” que deve acontecer até 08/01/2025, hipótese em que o valor total do saldo de pagamento a ser recebido pela credora corresponderá ao montante de R\$ 35.616, corrigido pela taxa CDI, a contar de 31 de janeiro de 2022, até a data do efetivo pagamento, com saldo atualizado pelo CDI na data-base correspondente a R\$44.916;
- Valor máximo: na hipótese de a credora não exercer a “Liquidação Antecipada Facultativa” até o dia 08/01/2025, a quitação corresponderá ao montante de R\$ 77.295, corrigido pela taxa CDI, a contar de 31 de janeiro de 2022, até a data do efetivo pagamento.

Em 12 de junho de 2024, foi exercida a opção de liquidação antecipada facultativa dos valores registrados em contas a receber, conforme previsto contratualmente. A liquidação será realizada de forma parcelada, cujo primeiro pagamento ocorreu em 30 de dezembro de 2024 e a expectativa de quitação integral irá ocorrer até 30 de dezembro de 2025.

8. Empréstimos e financiamentos

Banco	Taxa média de juros	31/12/2024
Banco do Nordeste do Brasil SA	3,20% + a.a. + IPCA	<u>31.565</u>
		<u>31.565</u>
Circulante		-
Não circulante		31.565

Movimentação do empréstimo em 2024:

Saldo em 31/12/2023	-
Captação	<u>31.103</u>
(-) Amortização do principal	-
(+) Juros incorridos	1.143
(-) Juros pagos	<u>(681)</u>
Saldo em 31/12/2024	31.565

Abaixo está apresentado o cronograma de pagamentos dos saldos de empréstimos:

	31/12/2024
2027	<u>2.244</u>
2028	<u>2.244</u>
2029	<u>2.244</u>
2030	<u>2.244</u>
Acima de 2030	<u>22.589</u>
	<u>31.565</u>

Em 2024 houve a captação de recurso no banco Nordeste do Brasil S.A. no montante total de R\$ 38.143, dos quais R\$ 31.103 foram liberados no ano de 2024 e R\$ 7.040 a serem liberados. O pagamento da dívida se iniciará em maio/2027 e se encerrará em abril/2044.

O contrato possui cláusulas restritivas não financeiras e estão sendo cumpridas na data-base de 31 de dezembro de 2024.

As garantias dos empréstimos são: hipoteca do terreno e infraestrutura do empreendimento; cessão fiduciária de direito creditórios decorrente de contrato de compra de venda no limite do valor integral das cédulas de crédito bancárias.

9. Patrimônio líquido

9.1 Capital social

O capital social subscrito e totalmente integralizado em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, é de R\$30.987, dividido em 14.176 mil ações, sendo 10.632 mil ações ON e 3.544 mil ações PN com valor nominal de R\$1,00 as ações ON e R\$5,56 as ações PN, assim distribuídas entre os sócios:

Sócios	31/12/2024 e 31/12/2023			
	Valor do capital social	Quantidade de ações	Tipo	%
TGRE Share Incorporação Ltda.	20.355	3.544	PN	75%
Flow City Brasil Participações Ltda.	10.632	10.632	ON	25%
	30.987	14.176		100%

9.2. Distribuição de lucros

Conforme previsto no acordo de acionistas, o sócio detentor das ações preferenciais, terão direito ao recebimento de dividendos desproporcionais a sua participação no capital social. Sendo assim, as ações preferenciais terão direito a 67% do resultado até que sócio detentor das ações PN receba todo o investimento aportado no empreendimento.

9.3. Reserva legal

Não foi constituída a reserva legal de 5% do lucro, devido ao resultado do exercício ser prejuízo e a Companhia possuir prejuízos acumulados.

9.4. AFAC

O balancete apresenta um saldo de R\$44.619 em AFAC (adiantamento para futuro aumento de capital), correspondente a recursos aportados pelos sócios, em razão das obras em andamento na Companhia. A previsão é que a integralização total ocorra até o final do exercício de 2025.

10. Despesas gerais e administrativas

	2024	2023
Serviços administrativos (i)	(2.219)	(1.669)
Viagens e estadias	(70)	(406)
Despesas tributárias	(137)	(358)
Consultoria	(82)	(225)
Despesas com pessoal	(10)	(321)
Despesas com TI	(531)	(142)
Serviço advocatícios	(166)	(64)
Almoxarifado	(44)	(85)
Depreciações	(58)	(32)
Outros	(421)	(200)
	(3.738)	(3.502)

(i) Referem-se a serviços de apoio administrativo, assessoria, consultoria e despesas gerais para manutenção das atividades.

11. Despesas comerciais

	2024	2023
Propaganda e publicidade	(573)	(2.212)
Eventos comerciais	(2)	(234)
Serviço de apoio comercial	(40)	-
Outras despesas comerciais	(226)	(29)
	(841)	(2.475)

12. Resultado financeiro, líquido

	2024	2023
Despesas bancárias	(539)	(5)
Descontos concedidos	(12)	-
IOF	(197)	(1)
Despesas com juros e multas	(48)	(10)
	(796)	(16)
Descontos obtidos	30	-
Juros e multa por atraso no recebimento	94	-
Rendimento de aplicações financeiras	249	36
	373	36
	(423)	20

13. Imposto de renda e contribuição social

	2024			2023		
	IRPJ	CSLL	Total	IRPJ	CSLL	Total
Receita com locação	-	-		87	87	
(%) alíquota 32%	-	-		29	29	
	15%	9%		15%	9%	
Valor dos impostos antes das receitas financeiras	-	-	-	(5)	(3)	(8)
Receitas financeiras	217	217		36	36	
Alíquota	15%	9%		15%	9%	
Impostos sobre receita financeira	(33)	(20)	(53)	(5)	(3)	(8)
Imposto apurado	(33)	(20)	(53)			
Imposto apurado - 10%	(3)	-	(3)	-	-	-
Despesa com impostos de renda e contribuição social	(36)	(20)	(56)	(10)	(6)	(16)

14. Cobertura de seguros

A Companhia mantém seguros cuja cobertura contratada é considerada suficiente pela Administração para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidade. As coberturas dos seguros estão resumidas como segue:

Resumo de seguro por modalidade	Cobertura	Vigência
Risco básico de obras em construção civil e instalação e montagem	42.536	01/11/2023 a 01/05/2025
Responsabilidade civil geral, despesas extraordinárias e outros	13.831	01/11/2023 a 01/05/2025
	56.367	

15. Objetivo e políticas para gestão de risco financeiro

Gerenciamento dos riscos financeiros

A Companhia possui exposição para os seguintes riscos resultantes de instrumentos financeiros:

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:

1. Caixa e equivalentes de caixa: os saldos em conta corrente mantidos em bancos têm seus valores de mercado idênticos aos saldos contábeis;
2. Fornecedores: os valores estimados de mercado para as obrigações com fornecedores decorrentes da contratação de serviços e aquisição de material;
3. Empréstimos e financiamentos: o valor dos empréstimos e financiamentos não difere dos valores apresentados nas demonstrações financeiras. Os empréstimos e financiamentos possuem taxas compatíveis com as taxas praticadas pelo mercado e são atualizadas de acordo com os contratos firmados.
4. Partes relacionadas: os saldos referem-se transações de mútuo financeiro entre a Companhia e sua sócia Flow Brasil.
5. Imóveis a pagar: os valores registrados correspondem ao valor presente das obrigações assumidas, e não apresentam diferença relevante em relação ao valor de mercado, considerando que estão atualizados conforme os termos contratuais.
6. Reserva de títulos a realizar: os valores refletem os direitos a receber provenientes de títulos negociáveis, sendo mensurados com base em critérios que não apresentam variações significativas em relação aos valores de mercado.
7. Outras contas a pagar: corresponde ao valor estimado de mercado quitação de obrigações com terceiros.

Risco de crédito

Risco de crédito é o risco de a Companhia incorrer em perdas financeiras caso um cliente ou uma contraparte em um instrumento financeiro falhe em cumprir com suas obrigações contratuais. Esse risco é principalmente proveniente das contas a receber de clientes e de instrumentos financeiros da Companhia. Considerando o atual cenário da Companhia, em que não houve início efetivo de suas operações, esse risco é considerado baixo.

Risco de liquidez

Risco de liquidez é o risco que a Companhia irá encontrar dificuldades em cumprir com as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos em caixa ou com outro ativo financeiro. A abordagem da Companhia na administração da liquidez é de garantir, na medida do possível, que sempre terá liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações no vencimento, tanto em condições normais como de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou risco de prejudicar a reputação da Companhia. A gestão de fluxo de caixa da Companhia é acompanhada diariamente.

A Companhia realiza suas análises de sensibilidade em três cenários, sendo um provável e dois que possam representar efeitos adversos com deterioração de 25% e 50% da variável do risco considerado pela Administração.

A Companhia acompanha e analisa as variações nas taxas de juros como fatores principais de risco.

Análise de sensibilidade

Taxas de juros

O passivo financeiro da Companhia está atrelado à um contrato pré e pós-fixados, atrelado às taxas de juros em CDI. O ativo financeiro é uma aplicação financeira atrelada ao CDI.

Com a finalidade de verificar a sensibilidade dos indexadores na dívida e aplicação aos quais a Companhia está exposta na data base de 31 de dezembro de 2024, foram estimados 3 cenários distintos, considerando o volume de financiamento total.

Com base nestes montantes em 31 de dezembro de 2024, definimos o cenário provável para os próximos 12 meses (Cenário I). A partir do Cenário I (Provável), simulamos acréscimo/decréscimo de 25% (Cenário II) e 50% (Cenário III) sobre as projeções dos índices de correção de cada contrato.

Para cada cenário foi calculada a despesa financeira líquida não levando em consideração a incidência de tributos bem como o fluxo de vencimentos de cada contrato programado para 2024. A data base utilizada foi 31 de dezembro de 2024, projetando os índices de correção de cada contrato para os próximos 12 meses e avaliando a sensibilidade destes em cada cenário.

*Fonte: De acordo com o último relatório Focus, divulgado em 27 de dezembro de 2024, pelo Banco Central do Brasil.

Aumento do índice

	Cenário Provável I	Cenário II	Cenário III
Aplicações - CDI	2.602	2.602	2.602
Taxa sujeita à variação	14,75%	18,44%	22,13%
Receita financeira projetada	384	480	576
Varição - R\$	384	96	192

Redução do índice

	Cenário Provável I	Cenário II	Cenário III
Aplicações - CDI	2.602	2.602	2.602
Taxa sujeita à variação	14,75%	11,06%	7,38%
Receita financeira projetada	384	288	192
Varição - R\$	384	(96)	(192)

Aumento do índice

	Cenário Provável I	Cenário II	Cenário III
Imóveis a pagar - CDI	30.417	30.417	30.417
Taxa sujeita à variação	14,75%	18,44%	22,13%
Receita financeira projetada	4.487	5.609	6.730
Varição - R\$	4.487	1.122	2.243

Redução do índice

	Cenário Provável I	Cenário II	Cenário III
Imóveis a pagar - CDI	30.417	30.417	30.417
Taxa sujeita à variação	14,75%	11,06%	7,38%
Receita financeira projetada	4.487	3.365	2.244
Varição - R\$	4.487	(1.122)	(2.243)

Aumento do índice

	Cenário Provável I	Cenário II	Cenário III
Empréstimos e financiamentos - IPCA	31.565	31.565	31.565
Taxa sujeita à variação	4,96%	6,20%	7,44%
Receita financeira projetada	1.566	1.957	2.348
Varição - R\$	1.566	391	782

Redução do índice

	Cenário Provável I	Cenário II	Cenário III
Empréstimos e financiamentos - IPCA	31.565	31.565	31.565
Taxa sujeita à variação	4,96%	3,72%	2,48%
Receita financeira projetada	1.566	1.174	783
Varição - R\$	1.566	(392)	(783)

Gestão de 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.

16. Eventos subsequentes

Em 8 de janeiro de 2025, foi realizada captação através da emissão de nota comercial pelo Banco BS2 S/A, com vencimento em 8 de janeiro de 2029, no valor total de R\$ 20.334. A obrigação prevê pagamento em 47 parcelas, acrescidas de encargos financeiros compostos por taxa prefixada de 5,54% ao ano e taxa pós-fixada equivalente a 100% do CDI. Como garantia da operação, foi constituída alienação fiduciária do imóvel registrado sob a matrícula nº 5.392, no 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Acaraú/CE.