

# PNU Nações Unidas

## Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do auditor independente em 31 de dezembro de 2024

Ref.: Relatório nº 253RD-002-PB



# Índice

	<b>Página</b>
Relatório da Administração	3
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	6
Demonstrações financeiras	10
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em <b>31 de dezembro de 2024</b>	16

## **Relatório da Administração**

### **MENSAGEM AOS ACIONISTAS**

---

#### **Prezados Acionistas,**

A administração da PNU Nações Unidas Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“PNU”) divulga o Relatório da Administração e as Demonstrações financeiras referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024. As Demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas legislatórias e contábeis brasileiras. O Relatório da Administração deve ser lido em conjunto com as Demonstrações financeiras da Companhia e respectivas Notas Explicativas. Os valores são expressos em R\$ Mil.

#### **VISÃO GERAL E MODELO DE NEGÓCIO**

---

A PNU foi fundada pela WT Participações para conduzir o desenvolvimento imobiliário do projeto Alto das Nações, de uso misto, localizado em terreno de co-propriedade da Companhia e Imopar, do Grupo Carrefour Brasil, na Av. Das Nações Unidas, São Paulo. A Companhia adquiriu o imóvel através de um acordo de Permuta.

#### **DESTAQUES**

---

Em 03 de fevereiro 2021, PNU Nações Unidas Empreendimento Imobiliário S.A. obteve junto à Prefeitura de São Paulo o Alvará de Execução de Obras, que foi gatilho para o início das obras do projeto Alto das Nações. Com isso, ainda em fevereiro, a companhia celebrou a Escritura Definitiva de Permuta e, logo em seguida, deu início às obras do projeto. Também em 2021 a companhia celebrou diversos acordos definitivos para a comercialização de diversas unidades imobiliárias do projeto, tendo alcançado quase a totalidade de comercialização, notadamente:

- (i) Formalização de Escritura de Venda e Compra de a JFL para comercialização das unidades residências da Torre Mista;
- (ii) Formalização Escritura de Venda e Compra com Austin, do Grupo EZTEC, para comercialização do potencial construtivo de aproximadamente 35.000m<sup>2</sup> da Torre Residencial;
- (iii) Formalização de acordo definitivo com a Jive para comercialização, das unidades comerciais da Torre Mista;
- (iv) Formalização de acordo definitivo com a Altre, subsidiária integral do Grupo Votorantim, para comercialização das unidades comerciais que cabeira à PNU da Torre Corporativa do Projeto;

Com a celebração desses acordos, a companhia conseguiu garantir o *funding* necessário para conclusão do projeto como um todo. O ano de 2023 foi marcado pelo início das obras da Fase 2 em janeiro/23, fase esta que compreende com a continuidade dos pavimentos de garagem da Nova Loja Carrefour que foi totalmente concluída ainda em 2023.

Ainda referente a Fase 2, em 2023, foi feita a demolição total da antiga loja do Carrefour, dando espaço no terreno para o início da construção da Torre 2 – Corporativa que será a torre mais alta da cidade de São Paulo com 219 metros de altura. Ao final de dezembro de 2024, as obras desta torre atingiram 34,36% de avanço físico.

#### **OPERAÇÃO**

---

O início do primeiro trimestre de 2020 se mostrava bastante animador para a companhia para formalizar a aquisição dos direitos e obrigações para desenvolvimento de um novo projeto imobiliário na cidade de São Paulo, nem o cenário desafiador para a economia global diante da pandemia do COVID-19 no início de março de 2020 que trouxe, num primeiro momento, muitas incertezas para o mercado não impediram a companhia de assinar o contrato com o Imopar/Carrefour para o desenvolvimento do empreendimento Alto das Nações no terreno localizado na Avenida das Nações Unidas, 15181 no bairro Chácara Santo Antônio na cidade de São Paulo, de propriedade do Imopar/Carrefour.

Os ajustes na política macroeconômica brasileira, tão necessários para a retomada do crescimento sustentável a longo prazo, ficaram em segundo plano, devido a pandemia. Por outro lado, o governo federal e o Banco Central do Brasil lançaram mão de medidas anticíclicas inéditas como, por exemplo, o auxílio emergencial, programas de compra de crédito de empresas privadas e redução do nível de taxa de juros, movimentos que foram similares nas grandes economias globais. Assim, em plena crise pandêmica, as medidas anticíclicas, geraram liquidez inédita no mercado de capitais brasileiro, movimento iniciado ainda em 2019, e aumento do volume de vendas do e-commerce fazendo com que os mercados financeiros e institucionais demandassem novos ativos imobiliários para renda. A companhia tomou proveito dessa liquidez e do momento econômico e celebrou ao longo de 2021 acordos definitivos para comercialização de quase totalidade das unidades imobiliárias do projeto.

Do ponto de vista de desenvolvimento do projeto, a companhia aprovou junto aos clientes e Imopar/Carrefour alterações arquitetônicas ao projeto que trouxeram otimização da área computável, melhorando a eficiência e atualizando o conceito arquitetônico do projeto. Abaixo imagens ilustrativas do novo projeto em execução:



Importante mencionar que a FASE 1 do projeto consistiu na construção da Nova Loja Carrefour, que faz parte das obrigações de entrega no âmbito da Escritura de Permuta celebrada com a Imopar, e da Torre Mista com lajes corporativas e unidades residenciais, unidades comercializadas para Jive e JFL respectivamente. Neste contexto, apesar de 2022 ter sido um ano com uma alta inflação, incertezas na economia do país e alta nos materiais de construção, a FASE 1 foi entregue conforme previsto em orçamento projetado. No ano de 2023 a Companhia deu início a FASE 2 e em captar novas receitas com a venda de ativos remanescentes com a contratação de consultoria especializada de mercado para ofertar as unidades em estoque aos potenciais clientes. Em 2024 a Companhia deu início às obras da Fase 2 que está prevista para concluir em 2025.

#### **PERSPECTIVAS PARA 2025**

Em 2024 a Companhia deu continuidade a construção da FASE 2, que ao final de que ao final de 2024 atingiu a marca de 34,36% da torre corporativa, ainda a Companhia obteve o Certificado de Conclusão do complemento das áreas de estacionamento da Nova Loja Carrefour que tiveram suas obras concluídas em 2023.

### **COMPOSIÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO**

Atualmente está composta por dois membros, conforme Estatuto Social registrado na junta comercial, com mandatos válidos por tempo indeterminado, conforme demonstrado na tabela abaixo:

<b>Membros da diretoria</b>	<b>Função</b>
Renato Muscari Lobo	Diretor

# Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

---

**Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.**

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

Aos Acionistas e Conselho de Administração da  
**PNU Nações Unidas Desenvolvimento Imobiliário S.A**  
São Paulo – SP

## Opinião sobre as demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Examinamos as demonstrações financeiras da PNU Nações Unidas Desenvolvimento 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, exceto pelos possíveis efeitos do assunto descrito na seção a seguir intitulada “Base para opinião com ressalva”, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da PNU Nações Unidas Desenvolvimento Imobiliário S.A. em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para os exercícios findos nessas datas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, 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”. 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.

## Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 1.iii) às demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, que indica que as referidas demonstrações financeiras foram preparadas no pressuposto de continuidade operacional. Conforme descrito na Nota Explicativa nº 1, a Companhia possui passivo circulante em excesso ao ativo circulante no encerramento do referido exercício no montante R\$ 116.650 mil, bem como apresentava prejuízos acumulados no montante de R\$ 139.481 mil e patrimônio líquido negativo no montante de R\$ 126.167 mil naquela data que, em conjunto com os outros assuntos e eventos apresentados nas Notas Explicativas nº 1 e 10, indicam existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade operacional de continuidade operacional da Companhia. Os planos e ações que estão sendo desenvolvidos pela administração para o reestabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro, da posição patrimonial da Companhia e a necessária geração de caixa estão descritos na Nota Explicativa no 1. Nossa opinião não está ressalvada em relação a este assunto.

## Outros assuntos

As demonstrações financeiras da Companhia relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, cujos valores correspondentes estão apresentados para fins comparativos, foram por nós examinadas, cujo relatório de auditoria, emitido em 19 de abril de 2024, continha ressalva referente ao mesmo assunto mencionado na seção “Base para opinião com ressalva” deste relatório.

## Ênfase

### Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias não concluídas

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2., as demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade 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 da administração da Empresa quanto à aplicação da NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

## Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras e o relatório do auditor

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o relatório da administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras não abrange o relatório da administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras, nossa responsabilidade é a de ler o relatório da administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no relatório da administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

## Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, 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, 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.

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

## 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 detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e 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 obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Empresa e suas controladas;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Empresa. 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 Empresa, a não mais se manter em continuidade operacional; e

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

São Paulo, 15 de abril de 2025

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



Thiago Bragatto  
Contador CRC 1SP-234.100/O-4

# PNU Nações Unidas Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

## Ativo

	Notas	31/12/2024	31/12/2023
<b>Ativo circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	4	3.885	5.047
Contas a receber	5	116.198	159.234
Estoques	6	152.826	94.234
Adiantamentos a fornecedores	-	25	1.610
Créditos fiscais	-	338	185
Outros ativos	7	325	4.878
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>273.597</b>	<b>265.188</b>
<b>Ativo não circulante</b>			
Contratos de mútuo	8	-	24.852
Estoques	6	-	73.522
Outros ativos	7	3.180	2.982
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>3.180</b>	<b>101.356</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>276.777</b>	<b>366.544</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

# PNU Nações Unidas Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

## Passivo e patrimônio líquido

	Notas	31/12/2024	31/12/2023
<b>Passivo circulante</b>			
Fornecedores	9	19.426	39.606
Certificados de recebíveis imobiliários	10	184.223	7.802
Obrigações sociais e trabalhistas	11	1.327	1.310
Obrigações fiscais e impostos parcelados	12	4.804	648
Adiantamentos de clientes	13	16.198	2.218
Outros passivos	14	164.269	83.531
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>390.247</b>	<b>135.115</b>
<b>Passivo não circulante</b>			
Certificados de recebíveis imobiliários	10	-	147.522
Obrigações fiscais e impostos parcelados	12	6.364	6.199
Outros passivos	14	-	126.870
Provisões para garantia e obra e outras	15	6.333	3.174
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>12.697</b>	<b>283.765</b>
<b>Patrimônio líquido</b>			
Capital social	16 a)	3.995	3.995
Adiantamento para futuro aumento de capital	16 c)	9.319	-
Prejuízos acumulados		(139.481)	(56.331)
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>(126.167)</b>	<b>(52.336)</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>276.777</b>	<b>366.544</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

# PNU Nações Unidas Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Demonstrações do resultado  
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

	Notas	31/12/2024	31/12/2023
<b>Receita líquida</b>	17	218.526	206.754
Custos operacionais	18	(282.675)	(182.701)
<b>Prejuízo (lucro) bruto</b>		<b>(64.149)</b>	<b>24.053</b>
<b>Despesas operacionais</b>			
Administrativas	20	(4.371)	(2.931)
Outras receitas (despesas) operacionais	21	(3.332)	(16.162)
<b>Prejuízo (lucro) operacional antes do resultado financeiro</b>		<b>(71.852)</b>	<b>4.960</b>
<b>Resultado financeiro</b>			
Receitas financeiras	22	398	1.174
Despesas financeiras	22	(8.724)	(4.489)
		<b>(8.326)</b>	<b>(3.315)</b>
<b>Prejuízo (lucro) antes do imposto de renda e contribuição social</b>		<b>(80.178)</b>	<b>1.645</b>
Corrente	12	(4.031)	(4.542)
Diferido	12	1.059	1.280
<b>Prejuízo do exercício</b>		<b>(83.150)</b>	<b>(1.617)</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

# PNU Nações Unidas Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Demonstrações do resultado abrangente  
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

	31/12/2024	31/12/2023
<b>Prejuízo do exercício</b>	<b>(83.150)</b>	<b>(1.617)</b>
<b>Total do resultado abrangente do exercício</b>	<b>(83.150)</b>	<b>(1.617)</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

# PNU Nações Unidas Desenvolvimento Imobiliário S.A.

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

(Em milhares de reais)

	Capital social	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC)	Prejuízos acumulados	Total do patrimônio líquido
<b>Saldos em 31 de dezembro 2022</b>	3.995	-	(54.714)	(50.719)
Prejuízo do exercício	-	-	(1.617)	(1.617)
<b>Saldos em 31 de dezembro 2023</b>	3.995	-	(56.331)	(52.336)
Prejuízo do exercício	-	-	(83.150)	(83.150)
Adiantamento para futuro aumento de capital	16 c)	9.319	-	9.319
<b>Saldos em 31 de dezembro 2024</b>	3.995	9.319	(139.481)	(126.167)

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

# PNU Nações Unidas Desenvolvimento Imobiliário S.A.

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

(Em milhares de reais)

	Notas	31/12/2024	31/12/2023
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>			
<b>Prejuízo do exercício</b>		<b>(83.150)</b>	<b>(1.617)</b>
<b>Ajustes por:</b>			
Amortização de juros societário	18	24.714	18.593
Receita de permuta de terreno	17	(21.479)	(30.337)
Custo de permuta de terreno	-	2.659	-
Ajuste a valor presente societário	17	(4.212)	(68)
Custo de transação	10	920	-
Provisões contábeis societário	18	815	569
Provisão de juros e encargos - parcelamentos de impostos	12 (a)	83	-
Provisões contábeis	-	3.089	15.483
Impostos diferidos	12	(2.208)	(2.667)
<b>Resultado após ajustes</b>		<b>(78.769)</b>	<b>(44)</b>
<b>Variações nos ativos e passivos</b>			
<b>Aumentos /Reduções nos ativos</b>			
Duplicatas a receber	-	47.248	74.030
Estoques	-	(12.339)	(45.423)
Adiantamentos a fornecedores	-	1.585	41
Créditos fiscais e outros ativos	-	4.203	(16.983)
<b>Aumentos/(Reduções) nos passivos</b>			
Fornecedores	-	(20.342)	26.603
Obrigações fiscais e trabalhistas	-	6.422	(4.734)
Adiantamentos de clientes	-	13.979	(3.156)
Outros Passivos	-	(613)	2.936
<b>Caixa líquido proveniente das (usado nas) atividades operacionais</b>		<b>(38.626)</b>	<b>33.270</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de investimento</b>			
Contratos de mútuo		24.852	(13.980)
<b>Caixa líquido proveniente das (usado nas) atividades investimentos</b>		<b>24.852</b>	<b>(13.980)</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de financiamentos</b>			
Recursos de Acionistas	-	9.319	-
Contratos de mútuo	-	-	(57)
Captação de Empréstimos e outros	-	177.132	40.000
Liquidações de CRIs	-	(160.371)	(38.494)
Liquidações de juros CRIs	-	(13.468)	(15.701)
<b>Caixa líquido (consumido)/proveniente nas atividades de financiamento</b>		<b>12.612</b>	<b>(14.252)</b>
<b>Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>(1.162)</b>	<b>5.038</b>
Caixa e equivalente de caixa no início do exercício	-	5.047	9
Caixa e equivalente de caixa no final do exercício	-	3.885	5.047
<b>Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>(1.162)</b>	<b>5.038</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

## 1. Contexto operacional

A Companhia PNU Nações Unidas Desenvolvimento Imobiliário S.A (“Companhia”) é uma sociedade anônima de capital fechado e foi constituída em 1º de outubro de 2018. A Sede está na cidade de São Paulo – SP na Avenida Francisco Matarazzo, 1705, 1º andar, sala 07, Água Branca, e tem como atividade principal:

- a) Desenvolvimento e investimento em empreendimentos imobiliários, cessão, compra, venda e incorporação de imóveis próprios;
- b) Administração e locação de bens próprios, desde que não seja, mediante a operação de leasing;
- c) Construção, reforma ou restauração de edificações de todos os tipos ou de suas partes; e
- d) Participação em outras sociedades empresárias, como acionista ou quotista, inclusive como holding de instituições não-financeiras.

### i) Aquisição do imóvel e obrigações

Em 04 de março de 2020, a Companhia firmou com a Odebrecht Realizações SP 44 – Empreendimento Imobiliário Ltda., instrumento particular de cessão de direitos e outras avenças, para aquisição dos direitos aquisitivos relativos à fração ideal de 69,23% do imóvel localizado na Capital do Estado de São Paulo, na Av. das Nações Unidas, 15.187, Brooklin, com área de 59.445, objeto da atual matrícula nº 419.289, tendo como titular do imóvel a empresa Imopar Participações e Administração Imobiliária Ltda. (“Imopar – Carrefour”), controlada por Carrefour Comércio de Indústria Ltda., para aquisição do direito a Companhia pagou a Odebrecht Realizações SP 44 – Empreendimento Imobiliário Ltda., o montante de R\$ 61.355 na mesma data.

Ao adquirir os direitos aquisitivos do imóvel, a Companhia assumiu a posição no instrumento particular de promessa de permuta de bens imóveis, celebrado anteriormente entre Imopar Participações e Administração Imobiliária Ltda. (permutante) e a Odebrecht Realizações SP 44 – Empreendimento Imobiliário Ltda. (permutada), ao assumir a posição no instrumento de permuta, a Companhia receberá 69,23% do imóvel, onde a Imopar Participações e Administração Imobiliária Ltda., titular do imóvel, reterá 30,77% do imóvel, com a promessa de receber em permuta:

- a) Uma nova loja para funcionamento de uma loja do Carrefour com área computável de 23.191m<sup>2</sup>, a qual contará com um Shopping (fase 1);
- b) 14.324,50 m<sup>2</sup> de área privada de futuras unidades autônomas da torre corporativa a ser construída (fase 2) e, quando da conclusão dos empreendimentos a Imopar Participações e Administração Imobiliária Ltda. transferirá a Companhia 8% da fração ideal do imóvel em contraprestação de 846 de futuras vagas de estacionamento para a nova loja do Carrefour, a escritura de permuta foi emitida em 26 de fevereiro de 2021.

Ainda em 04 de março de 2020, a Companhia firmou mais dois instrumentos, sendo eles:

a) Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Acordo para Futura Aquisição de Lajes Comerciais, por meio do qual a Companhia assumiu os direitos e obrigações da Odebrecht Realizações SP 44 – Empreendimento Imobiliário Ltda. perante a KRE4 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (“KRE4”), ao assumir a posição no contrato, a Companhia se comprometeu a entregar 19.020,61 m<sup>2</sup> de área privativa correspondentes a futuras unidades autônomas da Torre Comercial (fase 3), adquirida em 13 de setembro de 2013 pela a KRE4 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.; e

b) Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Promessa de Permuta, por meio do qual a Companhia assumiu os direitos e obrigações da Odebrecht Realizações SP 44 – Empreendimento Imobiliário Ltda perante a Companhia Zaffari Comércio e Indústria, no acordo a Companhia Zaffari Comércio e Indústria comprometeu-se a vincular 11.300 (onze mil e trezentos) Certificados de Potencial Adicional de Construção emitidos no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada (CEPAC’s) ao imóvel, contra a promessa de entrega pela Companhia de 3.390 m<sup>2</sup> de área privativa correspondentes às futuras unidades autônomas da Torre Corporativa (fase 2).

Em 14 de maio de 2021 a Companhia firmou com Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. representada por Jive Fundo de Investimento Imobiliário (“Jive”) na qualidade de administrador do fundo imobiliário, Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel, para aquisição de 100% das lajes corporativas das futuras unidades autônomas, prontas e acabadas, do Corporativo da Torre Mista do Empreendimento (fase 1), que correspondem a fração ideal de 5,88% do imóvel, incluindo 399 vagas de garagem indeterminadas, o valor total de aquisição corresponde a R\$ 99.000 (noventa e nove milhões).

Em julho de 2021 foi lavrada a Escritura de venda e compra entre a Companhia e Austin Incorporadora Ltda. (“Austin”), sociedade que tem como sócia EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. (“EZ TEC”), o objeto da escritura correspondente a venda de 17,50% da fração ideal do imóvel, relacionado a todas as futuras unidades autônomas que integrarão a área da torre com destinação residencial do empreendimento. O valor de venda certo e ajustado na escritura, corresponde ao montante de R\$ 95.365 (noventa e cinco milhões, trezentos e sessenta e cinco mil reais).

Em 17 de setembro de 2021 a Companhia firmou com Altre Empreendimentos e Investimentos Imobiliários Ltda. (“Altre”), instrumento particular de compromisso irrevogável e irretroatável de venda e compra de futuras unidades autônomas e outras avenças, para aquisição da fração ideal de 28,0147% do imóvel, correspondente às futuras unidades autônomas, prontas e acabadas, da torre corporativa do empreendimento (fase 3). O valor total da aquisição corresponde ao montante de R\$ 772.605 (setecentos e setenta e dois milhões, seiscentos e cinco mil reais), a ser atualizado pela variação do IPCA-IBGE desde o mês de setembro de 2021 até o último índice divulgado antes da data do efetivo pagamento de cada parcela. Em 27 de junho de 2023, a companhia firmou com a Altre o aumento da Área BOMA correspondente 3.651,53m<sup>2</sup>, representando, portanto, um aumento efetivo de 7,03% na área BOMA das futuras unidades autônomas, de forma que a área BOMA passou a ser, em caráter definitivo, de 55.608,83m<sup>2</sup>. Com o aumento da Área BOMA a fração ideal passa a ser 29,194%, o ajuste de preço em decorrência do aumento corresponde ao montante de R\$ 54.298 (cinquenta e quatro milhões, duzentos e noventa e oito mil). Ainda em 27 de junho de 2023 a companhia realizou o 3º aditamento do CVC para prever o adiantamento de R\$ 20.000 (vinte milhões), em contrapartida à concessão do adiantamento, as partes renegociaram o valor do Ajuste de Preço de forma que, quando da recomposição do Adiantamento, passará a realizar abatimentos no Ajuste de Preço à razão de 15% ao ano sobre o valor do Adiantamento, acrescido de atualização monetária pela variação apurada da Taxa Referencial (“TR”). Em 23 de agosto de 2024, as partes celebraram o 4º aditamento do CVC, no qual, pactuaram a dação em pagamento das futuras unidades autônomas Mall bloco B praça (loja praça 1 e loja praça 2) com fração de 0,7191% do imóvel e Mirante com fração de 0,4338% do imóvel, perfazendo a recomposição integral e antecipação do primeiro adiantamento realizado em junho de 2023. O valor total da dação em pagamento é de R\$ 24.000 (vinte e quatro milhões de reais), correspondendo a Loja praça 1 R\$ 6.705 (seis milhões e setecentos e cinco mil reais), loja praça 2 R\$ 4.120 (quatro milhões e cento e vinte mil reais) e Mirante R\$ 13.175 (treze milhões cento e setenta e cinco mil reais).

## ii) Descrição do projeto

O projeto denominado Paseo Alto das Nações será composto por (i) 1 (um) Hipermercado e Mall (Bloco A), compostos por hipermercado, lojas e estacionamento, não ocupados pela projeção das torres do Empreendimento com finalidade comercial; (ii) 1 (um) Mall (Bloco B), composto por lojas e restaurantes, não ocupados pela projeção das torres com finalidade comercial e de varejo do Empreendimento; (iii) 1 (uma) Torre Mista, subdividida em futuras unidades autônomas de finalidade residencial e futuras unidades autônomas de finalidade comercial; (iv) 1 (uma) Torre Comercial, subdividida em futuras unidades autônomas de finalidade comercial (“Torre Corporativa”); (v) 1 (uma) Torre Residencial, subdividida em futuras unidades autônomas de finalidade residencial (terreno/projeto vendido para Austin; e (vi) 1 (um) Teatro, não ocupado pela projeção das demais Torres.

O projeto está dividido em três fases, conforme representado no quadro a seguir:

Fases	Projeto	Data de conclusão ou prevista de conclusão
1ª	Construção Torre Mista - projeto concluído	10/11/2022
1ª	Construção Hipermercado, Mall (bloco A)	10/11/2022
2ª	Construção Torre Corporativa e estacionamento e praça	2025
2ª	Construção Mall Bloco B	2025
3ª	Teatro	Previsão de conclusão não estimada

Em 10 de novembro de 2022 a Companhia concluiu a construção da Torre Mista, Hipermercado e Mall (bloco A), sendo a nova loja do Carrefour inaugurada no início do mês de dezembro de 2022. A construção da 2ª fase segue em andamento, com a construção do estacionamento, praça, Mall Bloco B e Torre Corporativa, no encerramento do exercício de 2024 o percentual de evolução da obra era de 34,36% (11,81% - 2023).

### iii) Plano de negócios

A Companhia apresenta em 31 de dezembro de 2024 o capital circulante líquido negativo no montante de R\$ 116.650 (capital circulante líquido positivo R\$ 130.073 - 2023), bem como, patrimônio líquido negativo de R\$ 126.167 (R\$ 52.336 - 2023), o patrimônio se equalizará com a realização das receitas dos contratos de venda a apropriar (vide Nota Explicativa nº 19), que são reconhecidos com base na evolução da obra pelo método do POC (Percentage of completion). Os principais registros que resultam no CCL negativo são: certificado de recebíveis imobiliários, renegociados em outubro de 2024, com a renegociação, uma nova emissão de CRI (certificados de recebíveis imobiliários) foi realizada no montante de R\$180.942 com vencimento para setembro de 2025 (com o recurso houve a liquidação integral de todos os CRI anteriores) o saldo atualizado em dezembro é de R\$ 184.223; adiantamento de cliente, com um montante de R\$ 16.198 (R\$ 2.218 - 2023) que será baixado conforme evolução da obra pelo método do POC; outros ativos e passivos, sendo, obrigações com permutante no montante de R\$ 71.402 (R\$ 43.291 - 2023) e obrigações de entrega com a KRE4 no montante de R\$ 92.230 (R\$ 39.532 - 2023) conforme mencionado na Nota Explicativa no 1. (i).

Quando houver necessidade de suprimento de caixa a Companhia receberá aportes dos sócios.

### iv) Outras informações

A Companhia através do seu departamento de Compliance recebeu denúncia narrando um possível desvio de materiais e de recursos financeiros que estaria acontecendo na obra PNU - Nações Unidas, no mesmo momento iniciou-se investigação independente juntamente com assessores externos, com o intuito de apurar as possíveis fraudes envolvendo suposto crime de estelionato exclusivamente no âmbito da Companhia. Com base nas conclusões apresentadas pelo relatório de auditores independentes, uma investigação foi instaurada e um inquérito policial foi instaurado sob o nº 1506194-49.2024.8.26.0050, em trâmite perante o DIPO 3 - Seção 3.1.1 do Foro Central Criminal Barra Funda - São Paulo/SP. O processo encontra-se suspenso em razão de decisão judicial, que está sendo contestada no STJ e pendente de julgamento.

A investigação realizada por auditores independentes consistiu em uma análise minuciosa dos documentos de compra, contratos, notas fiscais e demais evidências relacionadas às transações comerciais realizadas pela empresa em questão, bem como mediante monitoramento eletrônico. Foram aplicados procedimentos rigorosos para identificar qualquer irregularidade, incluindo possíveis casos de estelionato.

É importante ressaltar que este o relatório dos auditores independente não tem como objetivo substituir ou interferir nas atividades das autoridades policiais ou judiciais. Seu propósito é fornecer informações relevantes e embasadas para auxiliar nas investigações em andamento, garantindo transparência e apoio na busca pela verdade. Com base no estágio atual das investigações concluímos que não há impacto materiais nas demonstrações financeiras, bem como não há indicativos de necessidade de registro de provisão para redução ao valor recuperável nos ativos e/ou passivos omissos, uma vez que é esperado que a investigação resulte em possível restituição de valores, não quantificados até o momento e, que serão registrados na medida em que se concluam as investigações, com base no CPC 25 - Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes, no que diz respeito a ativos contingentes.

## 2. Base de preparação das demonstrações financeiras

### a) Base de apresentação

As demonstrações financeiras foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às Empresas de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Empresa, alinhado a aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/no 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47.

A Empresa, com base no § 6º, do artigo 177 da Lei no 6.404/76 está adotando o ofício circular e, portanto, está observando integralmente as interpretações, orientações e normas contábeis emitidas pela CVM para fins de elaboração de suas demonstrações financeiras, com exceção à divulgação das Demonstrações do Valor Adicionado (DVAs) aplicável somente para as companhias abertas de acordo com a NBC TG 09 – Demonstrações do valor adicionado.

A Diretoria da Companhia autorizou a conclusão das demonstrações financeiras em 15 de abril de 2025, considerando os eventos subsequentes ocorridos até esta data, que tiveram efeito sobre estas demonstrações financeiras.

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem àquelas utilizadas pela administração na sua gestão.

#### **b) Base de mensuração**

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, com exceção aos instrumentos financeiros mensurados ao valor justo.

#### **c) Moeda funcional e moeda de apresentação**

As demonstrações financeiras são apresentadas na moeda Real, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras apresentadas em reais foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

#### **d) Uso de estimativas, julgamentos e premissas contábeis significativas**

Na preparação destas demonstrações financeiras, a administração utilizou julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis da Companhia e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As informações sobre julgamentos realizados na aplicação das políticas contábeis que têm efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras, assim como as informações sobre as incertezas relacionadas às premissas e estimativas que possuem um risco significativo de resultar em um ajuste material no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

- Nota Explicativa nº 5 – Contas a receber e ajuste a valor presente;
- Nota Explicativa nº 17 Receitas de incorporação e 19 Receitas a apropriar e custos orçados, estimativa do custo orçado: elaborado pelo departamento de engenharia, que acompanha a evolução das obras e revisa os custos orçados a incorrer periodicamente;
- Nota Explicativa nº 15 – Provisão para garantia de obras; e Reconhecimento e mensuração de provisões para contingências.

### **3. Principais políticas e práticas contábeis**

As políticas contábeis descritas em detalhes a seguir, foram aplicadas de maneira consistente nas demonstrações financeiras.

#### **a) Instrumentos financeiros**

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado: ao custo amortizado; ao VJORA – instrumento de dívida; ao VJORA – instrumento patrimonial; ou ao VJR.

Os ativos financeiros não são reclassificados subsequentemente ao reconhecimento inicial, a não ser que a Companhia e suas controladas mudem o modelo de negócios para a gestão de ativos financeiros, e neste caso todos os ativos financeiros afetados são reclassificados no primeiro dia do período de apresentação posterior à mudança no modelo de negócios.

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR:

- É mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais;
- Seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto;
- Um instrumento de dívida é mensurado ao VJORA se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR;
- É mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e
- Seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Todos os ativos financeiros não classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJORA, conforme descrito acima, são classificados como ao VJR. No reconhecimento inicial, a Companhia e suas controladas podem designar de forma irrevogável um ativo financeiro que de outra forma atenda aos requisitos para ser mensurado ao custo amortizado ou ao VJORA como ao VJR se isso eliminar ou reduzir significativamente um descasamento contábil que de outra forma surgiria.

## **b) Passivos financeiros não derivativos**

### **Passivos financeiros registrados ao custo amortizado**

Todos os passivos financeiros são reconhecidos na data de negociação, na qual a Companhia se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento. Os passivos financeiros são reconhecidos pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis.

Após o reconhecimento inicial, são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos.

### **c) Provisões**

Uma provisão é reconhecida, em função de um evento passado, se a Companhia tem uma obrigação legal ou construtiva que possa ser estimada de maneira confiável, e é provável que um recurso econômico seja exigido para liquidar a obrigação.

### **d) Provisão para demandas judiciais**

A Companhia revisa suas estimativas e premissas de maneira contínua, refletindo as variações no resultado de cada período, sendo sua principal provisão, os riscos processuais para demandas cíveis e trabalhistas. A análise da probabilidade de perda inclui a avaliação de evidências conhecidas e, principalmente a avaliação de consultores externos contratados.

### **e) Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa abrangem saldos de caixa, aplicação financeira, depósitos bancários e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação. Limites de cheques especiais de bancos que tenham de ser pagos à vista e que façam parte integrante da gestão de caixa da Companhia são incluídos como um componente das disponibilidades para fins da demonstração dos fluxos de caixa.

### **f) Contas a receber**

As contas a receber de clientes, são constituídas ao longo do período de construção, aplicando-se a porcentagem de conclusão (“POC”) sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda e acrescido da variação de acordo com o contrato; sendo assim, o valor das contas a receber é determinado pelo montante das receitas acumuladas reconhecidas, deduzidas das parcelas recebidas. Caso o montante das parcelas recebidas de todos os contratos de determinado empreendimento seja superior ao da receita acumulada reconhecida, o saldo é classificado como “Adiantamento de clientes”, no passivo.

### **g) Estoque**

Representados pelo custo de aquisição dos terrenos, acrescidos dos custos de construção e outros gastos relacionados ao processo de desenvolvimento dos empreendimentos em construção ou concluídos, cujas unidades ainda não foram comercializadas.

No caso de terrenos adquiridos através das permutas física destes por unidades imobiliárias, o valor do terreno adquirido pela Companhia, foi contabilizado pelo valor justo dos bens cedidos pela Companhia, como um componente dos “Estoques”, em contrapartida a conta “Adiantamento de clientes” no passivo, no momento da assinatura do instrumento particular ou do contrato relacionado à referida transação.

Os encargos financeiros dos certificados de recebíveis imobiliários voltados para o desenvolvimento dos imóveis são capitalizados durante sua formação e realizados ao resultado de acordo com as vendas das unidades.

### **h) Resultado**

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

#### **1) Receita de contrato com clientes**

A NBC TG 47 estabelece uma estrutura abrangente para determinar se e quando uma receita é reconhecida, e como a receita é mensurada. A NBC TG 47 substitui as antigas normas para o reconhecimento de receitas, incluindo a NBC TG 30 – Receitas e a NBC TG 17 – Contratos de Construção e interpretações relacionadas, entre outras. De acordo com a NBC TG 47, a receita é reconhecida quando o cliente obtém o controle dos bens ou serviços. A Empresa deve determinar o momento da transferência do controle em um momento específico no tempo ou ao longo do tempo.

A NBC TG 47 estabelece um modelo de cinco etapas para contabilização de receitas decorrentes de contratos com clientes, de tal forma que uma receita é reconhecida por um valor que reflete a contrapartida a que uma entidade espera ter direito em troca de transferência de bem ou serviços para um cliente.

As 5 etapas são: **(1)** identificar os contratos com o cliente; **(2)** identificar as obrigações de desempenho do contrato; **(3)** determinar o preço da transação; **(4)** alocar o preço da transação para as obrigações de desempenho do contrato; e **(5)** reconhecer a receita quando (ou à medida que) a entidade satisfaz as obrigações de desempenho.

#### **1.1) Identificação dos contratos**

A Companhia revisou todas as modalidades contratuais em vigor, de modo a identificar as principais cláusulas e demais elementos presentes nos contratos que pudessem ser relevantes na adoção da norma contábil.

#### **1.2) Identificação da obrigação de desempenho**

A Companhia avaliou os bens e serviços prometidos no contrato com os clientes e identificou as obrigações de desempenho com base na promessa de transferir ao cliente:

- i)** Bens ou serviços (ou grupo de bens ou serviços) que sejam distintos; ou
- ii)** Série de bens ou serviços distintos que sejam substancialmente os mesmos e que tenham o mesmo padrão de transferência para o cliente.

O bem ou serviço prometido ao cliente é distinto, se ambos os critérios a seguir forem atendidos:

- a)** O cliente pode beneficiar-se do bem ou serviço, seja isoladamente ou em conjunto com outros recursos que estejam prontamente disponíveis ao cliente (ou seja, o bem ou o serviço é capaz de ser distinto);
- b)** A promessa da Companhia de transferir o bem ou o serviço ao cliente é separadamente identificável de outras promessas contidas no contrato (ou seja, compromisso para transferir o bem ou o serviço é distinto dentro do contexto do contrato).

## **Receitas de incorporação e venda de imóveis**

A Companhia adota a NBC TG 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 Empresas abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. Não houve efeitos relevantes com a adoção da NBC TG 47 e referido ofício circular para a Empresa e suas controladas.

O risco de mercado da unidade imobiliária, desde o momento da venda, recai todo sobre o mutuário, que pode se beneficiar de eventuais valorizações e realizá-las mediante a transferência onerosa de seu contrato junto à terceiros, com a anuência da incorporadora, ou se prejudicar com eventuais desvalorizações (momento em que alguns mutuários forcejam o distrato).

Nas vendas de unidades não concluídas, à medida que ocorre a construção, há a transferência dos riscos e benefícios de forma contínua para o promitente comprador do imóvel, sendo o resultado apropriado da seguinte forma:

- a)** O custo incorrido das unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado;
- b)** É apurado o percentual de evolução financeira da obra pelo método POC, o qual é apurado pela razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, conforme disposto no OCPC 01 (RI) Entidades de Incorporação Imobiliária.
- c)** Os montantes da receita de venda apurada, incluindo a atualização monetária contratual, líquidos das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando excedentes aos valores recebidos.

## **Receita de serviços**

A receita contratual inclui, atualmente, o valor inicial acordado no contrato mais quaisquer alterações no trabalho contratado, pleitos e pagamentos de incentivos, à medida que seja provável que resultem em receita e possam ser mensurados de forma confiável. Quando um pleito ou alteração é reconhecido, a medição do progresso do contrato ou do preço do contrato é revista e a posição acumulada do contrato é reavaliada em cada período de relatório.

Segundo a NBC TG 47, pleitos e alterações serão incluídos na contabilização do contrato quando aprovados.

A Companhia atua com o a prestação de serviços de construção, sendo a receita reconhecida contabilmente de forma separada de acordo com a sua natureza e com base em seus valores justos.

Para a realização da prestação dos serviços, a Empresa celebra um contrato com o cliente, no qual são descritos os serviços a ser prestados, prazos para entrega das fases da obra, formas e condições de pagamento, bem como as cláusulas de garantia, bonificação, penalidades e cláusulas atreladas à rescisão do contrato.

Nos contratos firmados com os clientes para a execução de serviços de engenharia e construção civil, há a entrega do bem contratado, ou seja, uma única obrigação de desempenho, para esses contratos, o efeito da NBC TG 47 é atribuído principalmente ao seguinte:

- i)** Contraprestação não monetária relativo ao custo de obra (materiais e serviços subcontratados) faturados e pagos diretamente pelo cliente, praticados nos contratos por administração e contratos mistos.

Em relação aos contratos por administração e contratos mistos, a administração considerou que os seguintes fatores indicam que a Empresa atua como um principal:

- A Empresa é responsável legal pelo ativo pronto construído que envolve a qualidade em relação à norma técnica, infraestrutura e segurança. Dessa forma, mesmo quando o material ou serviço são fornecidos por um terceiro diretamente para o cliente, a responsabilidade pela qualidade do material e serviço é da Empresa;
- A indicação dos fornecedores de serviços e do material é da Empresa, o que está estabelecido em contrato;

- O cliente na maior parte dos casos, não tem autonomia para escolher o fornecedor de serviço e material; e
- Garantia de 5 anos após a entrega da obra (prevista em lei), zelando pela qualidade, segurança e solidez dos serviços prestados e dos materiais utilizados.

### **1.3) Tipos de contrato de serviços**

#### **Contratos por empreitada ou contratos de venda de unidades autônomas**

Para os contratos de construção nesta modalidade, a receita é reconhecida pela apuração do percentual do custo incorrido de obra, em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita reconhecida, ajustada segundo as condições dos contratos de construção - Percentual de Obra Completada (POC).

Quando os resultados de um contrato não podem ser estimados com confiabilidade, sua receita é reconhecida até o montante dos custos incorridos cuja recuperação seja provável.

Quando for provável que os custos totais excederão a receita total de um contrato, a perda esperada é reconhecida imediatamente como despesa.

Os montantes da receita apropriada, líquidos das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável. Adicionalmente, também são registrados como adiantamento de clientes os valores recebidos antes do início da execução dos contratos.

#### **Contrato por administração**

Para os contratos nos quais a Empresa é reembolsada pelos custos projetados e aprovados pelas partes – ou de outra forma definidos – acrescido de percentual (taxa de administração) sobre tais custos ou por remuneração fixa predeterminada, a receita é reconhecida com base nos custos incorridos até a data das demonstrações financeiras.

A Companhia atua como principal (em vez de agente) na transação de contrato por administração. Assim, a receita reconhecida é o valor líquido da transação recebida pela Empresa (taxa de administração) ou remuneração fixa predeterminada e a contraprestação não monetária relativa ao custo de obra (materiais e serviços subcontratados) faturados e pagos diretamente pelo cliente.

A contraprestação não monetária relativa ao custo de obra (materiais e serviços subcontratados) faturados e pagos diretamente pelo cliente, que não fazem parte para fins de determinação do POC nos Contratos por Empreitada, passa a ser reconhecida pela Empresa, devido ao enquadramento como principal na relação contratual.

#### **Receitas e despesas financeiras**

Basicamente, as receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras e as despesas financeiras os juros passivos sobre os certificados de recebíveis imobiliários e são reconhecidas no resultado, através do método dos juros efetivos.

As receitas e despesas financeiras que abrangem juros sobre endividamento financeiro e que foram diretamente atribuíveis à construção ou produção de um ativo qualificável, foram adicionados aos custos desses ativos até a data em que este ativo estava em construção.

**i) Redução ao valor recuperável (impairment)**

**Ativos não financeiros**

Os valores contábeis dos ativos não financeiros da Companhia, tal como, o imobilizado é revisto a cada data de apresentação, se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, o valor recuperável do ativo é determinado.

O valor recuperável de um ativo ou unidade geradora de caixa é o maior entre o valor em uso e o valor justo menos despesas de venda. Ao avaliar o valor em uso, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados aos seus valores presentes através da taxa de desconto antes de impostos que reflita as condições vigentes de mercado quanto ao período de recuperabilidade do capital e os riscos específicos do ativo. Para a finalidade de testar o valor de recuperação dos ativos, que não podem ser testados individualmente, são agrupados no menor grupo de que gera entrada de caixa de uso contínuo, que são em grande parte, independentes dos fluxos de caixa de outros ativos ou grupos de ativos (UGC unidade geradora de caixa).

**j) Imposto de renda e contribuição social**

Na Companhia as provisões de imposto de renda e contribuição social sobre lucro fiscal são calculadas pelo regime de tributação Lucro Real Anual, à alíquota de 15% mais adicional de 10% sobre a parcela excedente a R\$ 240/ano para o Imposto de Renda e 9% para a Contribuição Social.

**Imposto corrente**

O imposto corrente é o imposto a pagar ou a recuperar estimado sobre o lucro ou prejuízo tributável do exercício e qualquer ajuste aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores. Ele é mensurado com base nas taxas de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data do balanço.

**Imposto diferido**

O imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins de demonstrações financeiras e os correspondentes valores usados para fins de tributação. O imposto diferido não é reconhecido para diferenças temporárias sobre o reconhecimento inicial de ativos e passivos em uma transação que não seja combinação de negócios e que não afete nem o lucro ou prejuízo tributável nem o contábil; e

Um ativo de Imposto de Renda e Contribuição Social diferido é reconhecido em relação aos prejuízos fiscais, créditos fiscais e diferenças temporárias dedutíveis não utilizados, na extensão em que seja provável que lucros futuros tributáveis estarão disponíveis, contra os quais serão utilizados. Ativos de Imposto de Renda e Contribuição Social diferidos são revisados a cada data de balanço e são reduzidos na extensão em que sua realização não seja mais provável.

Os impostos diferidos são mensurados com base nas alíquotas que se espera aplicar às diferenças temporárias quando elas forem revertidas, baseando-se nas alíquotas que foram decretadas ou substantivamente decretadas até a data do balanço.

A Companhia possui o patrimônio afetado, averbado na matrícula do empreendimento em construção, as receitas imobiliárias são tributadas pelo Regime Especial de tributação – RET. as alíquotas correspondentes são: 0,37% Pis; 1,71% Cofins; 1,26% IRPJ e 0,66% CSLL.

**k) Pronunciamentos novos ou revisados**

Listamos a seguir as normas contábeis que foram publicadas a partir de 1º de janeiro de 2024:

• **Com vigência a partir de 1º de janeiro de 2024, destacamos as alterações a seguir:**

Alterações à IAS 7 / CPC 03 – Demonstração dos Fluxos de Caixa e CPC 40/ IFRS 7 – Instrumentos Financeiros: Divulgações – Acordos de Financiamento de Fornecedores.

As alterações acrescentam um objetivo de divulgação na IAS 7 afirmando que uma entidade deve divulgar informações sobre seus acordos de financiamento de fornecedores que permitem aos usuários das demonstrações financeiras avaliar os efeitos desses acordos sobre os passivos e fluxos de caixa da entidade. Adicionalmente, a IFRS 7 foi alterada para acrescentar acordos de financiamento de fornecedores, como um exemplo, dentro das exigências para divulgar informações sobre a exposição da entidade à concentração do risco de liquidez.

**Alteração à CPC 06 (R2) / IFRS 16 – Arrendamentos – Passivo de Arrendamento em uma Transação de “Sale and Leaseback”**

As alterações à IFRS 16 acrescentam exigências de mensuração subsequente para transações de “sale and leaseback” que satisfazem as exigências da IFRS 15 para fins de contabilização como venda. As alterações requerem que o vendedor-arrendatário determine ‘pagamentos de arrendamento’ ou ‘pagamentos de arrendamento revisados’ de modo que o vendedor-arrendatário não reconheça um ganho ou perda relacionado ao direito de uso retido por ele, após a data de início.

• **Sem vigência a partir de 1º de janeiro de 2024, novas e revisadas emitidas e ainda não vigentes:**

Alterações à IAS 21 / CPC 02 – Os Efeitos das Mudanças nas Taxas de Câmbio intitulada Falta de Conversibilidade.

IFRS 18 - Apresentação e Divulgações nas Demonstrações Financeiras.

A IFRS 18 substitui a IAS 1 / CPC 26 (R1) – Apresentação das Demonstrações Financeiras, transportando diversas das exigências no CPC 26(R1) não alteradas e complementando-as com as novas exigências. Além disso, alguns parágrafos da CPC 26(R1) foram movidos para a CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro e IFRS 7 – Instrumentos Financeiros: Divulgações. O IASB, também implementou pequenas alterações na IAS 7 – Demonstração do Fluxo de Caixa e IAS 33 – Lucro por Ação.

**A IFRS 18 introduziu novas exigências para:**

- apresentar categorias específicas e subtotais definidos na demonstração do resultado;
- apresentar divulgações sobre as medidas de desempenho definidas pela administração (MPMs) nas notas explicativas às demonstrações financeiras;
- melhorias vinculadas aos requisitos de agregação e desagregação de informações.

**IFRS 19 – Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações**

A IFRS 19 permite que uma subsidiária elegível forneça divulgações reduzidas ao aplicar as Normas Contábeis IFRS nas suas demonstrações financeiras.

A subsidiária é elegível para divulgações reduzidas se não tiver responsabilidade pública e sua controladora final ou qualquer controladora intermediária preparar demonstrações financeiras consolidadas disponíveis ao público que atendam as Normas Contábeis IFRS.

A IFRS 19 é opcional para subsidiárias elegíveis e descreve as exigências de divulgação para subsidiárias que optam por aplicá-la.

A Companhia e suas controladas avaliaram as alterações e não identificaram impactos significativos em decorrência dessa alteração nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024.

#### 4. Caixa e equivalentes de caixa

O saldo de disponibilidades é composto por caixa – fundo fixo administrativo, depósitos bancários e aplicações financeiras.

Descrição	2024	2023
Caixa	6	6
Depósitos bancários	3	2
Aplicações Financeiras (i)	3.876	5.039
<b>Saldo</b>	<b>3.885</b>	<b>5.047</b>

(i) O rendimento acumulado de aplicação financeira no exercício foi de R\$ 410 mil (2023 R\$ 1.199), a taxa praticada sem penalidade de resgate é 100% do CDI.

#### 5. Contas a receber

Os valores das contas a receber de clientes totalizam os montantes a seguir demonstrados e estão apresentados em vista dos critérios utilizados para reconhecimento das receitas, não contemplando o valor integral referente às unidades vendidas e não concluídas.

Descrição	2024	2023
Contas a receber (i)	118.411	163.840
Duplicatas a receber	219	2.038
Ajuste a valor presente (ii)	(2.432)	(6.644)
<b>Total</b>	<b>116.198</b>	<b>159.234</b>

(i) O referido saldo está composto pelos seguintes saldos:

**a)** Austin (EZ TEC): a obrigação de performance referente a venda de 17,50% da fração ideal do imóvel foi integralmente cumprida, o conta a receber foi liquidado em março de 2023.

**b)** Altre: as obrigações de performance do contrato com cliente será cumprida mediante a construção do empreendimento, sendo que o saldo do contas a receber é reconhecido conforme evolução da obra no montante de R\$ 118.411 (2023 – R\$ 163.840), e o saldo contratual a receber atualizado pelo índice de IPCA é R\$ 532.382 (R\$ 680.903 – 2023), os quais serão liquidados da seguinte forma: **(i)** R\$ 242.180 será pago gradualmente pela compradora conforme evolução da execução das obras do empreendimento; **(ii)** R\$ 181.001 a ser realizado em até 5 (cinco) dias úteis contados da emissão do Habite-se; e **(iii)** R\$ 100.201, cujo pagamento deve ser realizado na Entrega das Futuras Unidades Autônomas.

**(ii)** O ajuste a valor presente foi calculado com base na taxa implícita de 9,29%a.a, com base na taxa média de capitação da Companhia.

Em 31 de dezembro de 2024 a Companhia não identificou indícios de perda com contas a receber, bem como, a Companhia não apresenta histórico de perda com clientes e, portanto, não julgou necessário o registro de provisões para perdas esperada para créditos de liquidação duvidosa.

## 6. Estoques de imóveis em construção

Os saldos dos estoques estão representados no quadro a seguir:

Descrição	2024	2023
Estoque Projeto Nações Unidas (i)	6.068	10.839
Estoque obrigação à construir (ii)	92.230	116.813
Custo - Capitalização Juros sobre contrato	343	272
Adiantamento de fornecedores e entrega futura	54.185	39.832
<b>Total</b>	<b>152.826</b>	<b>167.756</b>
Circulante	152.826	94.234
<b>Não circulante</b>	<b>-</b>	<b>73.522</b>

(i) Em Estoque correspondente a unidade não comercializada Teatro.

(ii) Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 1 (Contexto Operacional), a Companhia assumiu direitos e obrigações em decorrência da aquisição do projeto com a KRE4, se comprometendo a entregar 19.020,61 m<sup>2</sup> de área privativa correspondente a futuras unidades autônomas da Torre Comercial, a referida obrigação está sendo cumprida ao longo do desenvolvimento do projeto.

## 7. Outros ativos

Os saldos estão representados conforme demonstrativo a seguir:

Descrição	2024	2023
Depósito restituíveis e valores vinculados (i)	15.265	19.700
Provisão para perda (ii)	(15.115)	(15.115)
Depósitos judiciais (iii)	3.180	2.982
Despesas antecipadas (iv)	113	210
Outras	62	83
<b>Total</b>	<b>3.505</b>	<b>7.860</b>
Circulante	325	4.878
<b>Não circulante</b>	<b>3.180</b>	<b>2.982</b>

(i) Saldo está atrelado a aplicação financeira junto a instituição financeira BRK S.A. Crédito, Financiamento e Investimento e ao fundo de reserva referente ao CRI contraído junto a True Securitizadora S.A, as dívidas estão registradas nas rubricas de Certificados de recebíveis imobiliários, conforme Nota Explicativa nº 10.

(ii) O montante refere-se a perda com aplicação financeira junto a instituição financeira BRK S.A. Crédito, Financiamento e Investimento, a qual teve sua liquidação extrajudicial decretada pelo Banco Central em 14 fevereiro de 2023.

(iii) O montante refere-se ao processo municipal de ISS, que está atrelado ao processo de regularização de obra.

(iv) O saldo refere-se aos seguros contratados pela companhia para garantias de obra, a realização no resultado é registrada conforme vigência da apólice.

## 8. Partes relacionadas e contrato de mútuo

### a) Contratos de mútuo

Os principais saldos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 estão relacionados nos itens a seguir:

Ativo	Vencimento	2024	2023
WT Participações Ltda. (ii)	31/12/2025	-	24.852
<b>Não circulante</b>			<b>24.852</b>

(i) Contrato de mútuo firmado com a sócia WT Participações Ltda., o montante foi liquidado no exercício de 2024 e não incidia encargos financeiros.

### a) Remuneração dos administradores

No exercício de 2024 não houve remuneração aos administradores diretamente na Companhia, a remuneração ocorre na WTorre S.A.

## 9. Fornecedores

O saldo está representado conforme demonstrativo a seguir:

Descrição	2024	2023
Duplicatas a pagar	19.426	39.606

Fluxo de pagamento	2024	2023
<b>Vencidos</b>		
Vencidos até 30 dias	3.019	11.082
Vencidos a mais de 31 dias	13.273	11.482

A vencer	2024	2023
A vencer até 60 dias	300	4.587
A vencer de 61 até 180 dias	1.172	5.414
A vencer a mais de 181 dias	1.662	7.041
<b>Total</b>	<b>19.426</b>	<b>39.606</b>

## 10. Certificado de recebíveis imobiliários

Os certificados de recebíveis imobiliários estão atualizados de acordo com as cláusulas de reajustes contratuais, os valores aqui divulgados foram captados através de instituições financeiras, estão representados por:

Descrição	Data contrato	Encargos financeiros	Vencimento final	2024
				Circulante
Opea Securitizadora S.A. (i)	19/09/2024	IPCA + 9,00%	08/09/2025	187.113
Custos de transação				(2.890)
<b>Total</b>				<b>184.223</b>

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**

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

Descrição				2023	
Instituição financeira	Data contrato	Encargos financeiros	Vencido final	Circulante	Não circulante
True Securitizadora S.A.	20/12/2021	IPCA + 10,00%	21/07/2025	7.671	97.522
True Securitizadora S.A.	20/12/2021	CDI + 4,10%	21/07/2025	36	10.000
Opea Securitizadora S.A.	18/08/2023	IPCA + 10,50%	21/07/2025	95	40.000
<b>Total</b>				<b>7.802</b>	<b>147.522</b>

(i) A Companhia realizou uma captação por meio da estruturação de um Certificado de recebíveis imobiliários (CRI), cuja liquidação está lastreada com a cessão de recebíveis oriundos da parcela de habite-se do contrato CCV com a Altre.

O CRI não possui cláusulas de garantia ou covenants associados, e os recursos captados foram utilizados conforme previsto no fluxo de recebíveis securitizado.

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**

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

**a) Mapa de movimentação**

Certificados de Recebíveis Imobiliários	2023	Adições	Amortização	Apropriação juros	Pagamento juros	Amort. Custo de Transação	Transferência	2024
<b>Curto prazo</b>								
1ª Emissão - Série 513 - True Securitizadora S/A.	3.124	-	(50.514)	5.823	(4.189)	-	45.756	-
1ª Emissão - Série 418 - True Securitizadora S/A.	3.478	-	(38.076)	4.338	(3.121)	-	33.381	-
Emissão 69 - Série 1 - True Securitizadora S/A.	1.069	-	(20.106)	2.231	(1.579)	-	18.385	-
Emissão 69 - Série 2 - True Securitizadora S/A.	36	-	(10.000)	1.102	(1.138)	-	10.000	-
Emissão 183 - Série 1 - Opea Securitizadora S.A.	95	-	(41.675)	5.022	(3.442)	-	40.000	-
Emissão 333 / Série 1 - Opea Securitizadora S.A.	-	180.942	-	6.171	-	-	-	187.113
(-) Custo de Transação	-	(3.810)	-	-	-	920	-	(2.890)
<b>Total curto prazo</b>	<b>7.802</b>	<b>177.132</b>	<b>(160.371)</b>	<b>24.687</b>	<b>(13.468)</b>	<b>920</b>	<b>147.522</b>	<b>184.223</b>
<b>Longo prazo</b>								
1ª Emissão - Série 513 - True Securitizadora S/A.	45.756	-	-	-	-	-	(45.756)	-
1ª Emissão - Série 418 - True Securitizadora S/A.	33.381	-	-	-	-	-	(33.381)	-
Emissão 69 - Série 1 - True Securitizadora S/A.	18.385	-	-	-	-	-	(18.385)	-
Emissão 69 - Série 2 - True Securitizadora S/A.	10.000	-	-	-	-	-	(10.000)	-
Emissão 183 - Série 1 - Opea Securitizadora S.A.	40.000	-	-	-	-	-	(40.000)	-
<b>Total longo prazo</b>	<b>147.522</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(147.522)</b>	<b>-</b>
<b>Total</b>	<b>155.324</b>	<b>177.132</b>	<b>(160.371)</b>	<b>24.687</b>	<b>(13.468)</b>	<b>920</b>	<b>-</b>	<b>184.223</b>

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**

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

<b>Certificados de Recebíveis Imobiliários</b>	<b>2022</b>	<b>Adições</b>	<b>Amortização</b>	<b>Apropriação juros</b>	<b>Pagamento juros</b>	<b>Transferência</b>	<b>2023</b>
<b>Curto prazo</b>							
1ª Emissão - Série 513 - True Securitizadora S/A.	3.180	-	(3.121)	4.838	(4.730)	2.957	3.124
1ª Emissão - Série 51 - Travessia Securitizadora S/A.	32.851	-	(30.693)	431	(2.589)	-	-
1ª Emissão - Série 418 - True Securitizadora S/A.	3.642	-	(3.630)	3.767	(3.630)	3.329	3.478
Emissão 69 - Série 1 - True Securitizadora S/A.	1.079	-	(1.050)	1.908	(1.873)	1.005	1.069
Emissão 69 - Série 2 - True Securitizadora S/A.	54	-	-	1.636	(1.654)	-	36
Emissão 183 - Série 1 - Opea Securitizadora S.A.	-	-	-	1.320	(1.225)	-	95
<b>Total curto prazo</b>	<b>40.806</b>	<b>-</b>	<b>(38.494)</b>	<b>13.900</b>	<b>(15.701)</b>	<b>7.291</b>	<b>7.802</b>
<b>Longo prazo</b>							
1ª Emissão - Série 513 - True Securitizadora S/A.	46.557	-	-	2.156	-	(2.957)	45.756
1ª Emissão - Série 418 - True Securitizadora S/A.	35.106	-	-	1.604	-	(3.329)	33.381
Emissão 69 - Série 1 - True Securitizadora S/A.	18.529	-	-	861	-	(1.005)	18.385
Emissão 69 - Série 2 - True Securitizadora S/A.	10.000	-	-	-	-	-	10.000
Emissão 183 - Série 1 - Opea Securitizadora S.A.	-	40.000	-	-	-	-	40.000
<b>Total longo prazo</b>	<b>110.192</b>	<b>40.000</b>	<b>-</b>	<b>4.621</b>	<b>-</b>	<b>(7.291)</b>	<b>147.522</b>
<b>Total</b>	<b>150.998</b>	<b>40.000</b>	<b>(38.494)</b>	<b>18.521</b>	<b>(15.701)</b>	<b>-</b>	<b>155.324</b>

## 11. Obrigações sociais e trabalhistas

Os saldos estão representados conforme demonstrativo a seguir:

Descrição	2024	2023
INSS	217	174
FGTS	63	56
IRF – funcionários	96	115
Outros	951	965
<b>Total</b>	<b>1.327</b>	<b>1.310</b>

## 12. Obrigações fiscais e impostos parcelados

Os saldos estão representados conforme demonstrativo a seguir:

Descrição	2024	2023
RET - Regime especial de tributação	3.578	402
Impostos sobre serviços	21	-
Impostos retidos de terceiros e outros	552	235
Impostos sobre o lucro	5	11
Impostos parcelados (i)	3.021	-
Impostos diferidos (ii)	3.991	6.199
<b>Total</b>	<b>11.168</b>	<b>6.847</b>
Circulante	4.804	648
<b>Não Circulante</b>	<b>6.364</b>	<b>6.199</b>

(i) Em 25 de setembro de 2024, a companhia aderiu ao parcelamento simplificado de débitos fiscais que trata a Lei nº 10.522/2002, os débitos parcelados se referem ao RET das competências de maio a julho de 2024, o valor total parcelado é de R\$ 3.151, que será pago em 60 parcelas. Todos os parcelamentos estão apdimplestes.

(ii) Refere-se aos impostos diferidos sobre as diferenças temporárias decorrente do reconhecimento da receita com base na evolução da obra.

### a) Reconciliação do IRPJ e CSLL

	2024	2023
Resultado antes do IRPJ e da CSLL	(80.178)	1.645
Alíquota - 34%	27.261	(559)
Outras adições ou exclusões permanentes e temporárias	(21.785)	(5.773)
Crédito sobre Prejuízo Fiscal e Base Negativa não constituída	-	-
Efeito do resultado / RET	(8.448)	3.070
<b>Total despesa com IRPJ e CSLL</b>	<b>(2.972)</b>	<b>(3.262)</b>
IRPJ e CSLL corrente	(4.031)	(4.542)
IRPJ e CSLL diferido	1.059	1.280
<b>Total IRPJ e CSLL</b>	<b>(2.972)</b>	<b>(3.262)</b>

A empresa PNU Nações Unidas Desenvolvimento Imobiliário S.A optou pelo sistema de apuração pelo lucro real e não registrou os créditos tributários, reconhecendo-os apenas quando há perspectiva de realização de resultados tributáveis futuros. Os saldos dos prejuízos fiscais e das bases negativas, para os quais não há prazo prescricional, são controlados em livros fiscais auxiliares e não são reconhecidos nos registros contábeis. No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o montante de prejuízo fiscal/ base negativo é de R\$ 488 (R\$ 488– 2023).

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**

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

**Movimentação do imposto diferido**

O recolhimento efetivo desses tributos ocorre em prazo equivalente ao do recebimento das parcelas de vendas.

As diferenças temporárias dos tributos sobre o lucro das investidas, RET, estão assim compostas:

	2024	2023
Base – RET Diferido	99.790	154.979
<b>Total tributos RET</b>	<b>3.991</b>	<b>6.199</b>

<b>Saldo ativo diferido</b>		
RET - Diferido (PIS E Cofins)	2.075	3.223
RET - Diferido (IRPJ e CSLL)	1.916	2.976
<b>Total imposto diferido</b>	<b>3.991</b>	<b>6.199</b>

**b) Movimentação impostos parcelados**

Impostos parcelados curto prazo	Saldo		Amortização pagamentos	Apropriação juros	Pagto juros	Transferência CP/LP	Saldo
	12/2023	Adições					
Parcelamento Simplificado RET	-	630	(210)	83	(3)	147	647
<b>Total</b>	-	<b>630</b>	<b>(210)</b>	<b>83</b>	<b>(3)</b>	<b>147</b>	<b>647</b>

Impostos parcelados longo prazo	Saldo		Amortização pagamentos	Apropriação juros	Pagto juros	Transferência CP/LP	Saldo
	12/2023	Adições					
Parcelamento Simplificado RET	-	2.521	-	-	-	(147)	2.374
<b>Total</b>	-	<b>2.521</b>	-	-	-	<b>(147)</b>	<b>2.374</b>

<b>Total geral</b>	-	<b>3.151</b>	<b>(210)</b>	<b>83</b>	<b>(3)</b>	-	<b>3.021</b>
--------------------	---	--------------	--------------	-----------	------------	---	--------------

**13. Adiantamento de clientes**

Os saldos estão representados conforme demonstrativo a seguir:

Descrição	2024	2023
Adiantamento de clientes unidades imobiliárias (i)	16.198	2.218
<b>Total</b>	<b>16.198</b>	<b>2.218</b>

**i)** Do montante de R\$ 16.198 o valor de R\$ 2.146 (R\$ 938 - 2023) corresponde ao recebimento pelas vendas das unidades imobiliárias da Torre Mista firmadas no contrato de venda e compra com a JFL, o montante de R\$ 2.928 (R\$ 1.280 -2023) corresponde ao recebimento pela venda das unidades imobiliárias da Torre Mista de acordo com contrato de venda e compra com a JIVE e o montante de R\$ 11.115 corresponde ao recebimento de acordo com o 4o aditamento do CVC com a Altre pala dação em pagamento das futuras unidades imobiliárias da Lojas Mall bloco B e Mirante, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 1, os adiantamentos serão realizados conforme o andamento da obra.

## 14. Outros passivos

Os saldos estão representados conforme demonstrativo a seguir:

Descrição	2024	2023
Obrigações de entrega (i)	92.230	116.813
Obrigações com permutante (ii)	71.402	92.880
Provisão P.R.V (programa de remuneração variável)	568	640
Outros	69	68
<b>Total</b>	<b>164.269</b>	<b>210.401</b>
Circulante	164.269	83.531
<b>Não circulante</b>	<b>-</b>	<b>126.870</b>

(i) KRE4: Obrigação de entrega de 19.020,61 m<sup>2</sup> de área construída de futuras unidades da torre corporativa para a empresa KRE4 conforme mencionado na Nota Explicativa nº 1 e 6.ii;

(ii) Imopar: Obrigação de entrega para a Imopar de uma loja construída com uma área computável de 23.191 m<sup>2</sup> (entregue em dezembro de 2023) e futuras lajes na torre corporativa com área computável de 14.324,50 m<sup>2</sup>, conforme descrito na Nota Explicativa nº 1 (contexto operacional); Zafari: obrigação de futuras lajes na torre corporativa com área computável de 3.390 m<sup>2</sup>, conforme descrito na Nota Explicativa nº 1 (contexto operacional).

## 15. Provisões para contingências e garantia de obra

	2024	2023
Provisão assistência técnica (i)	3.696	2.880
Contingência Cível	1.007	-
Contingência Tributária (ii)	172	172
Contingência Trabalhista	1.458	122
<b>Total não circulante</b>	<b>6.333</b>	<b>3.174</b>

(i) A Provisão para garantia de obra foi constituída mensalmente, utilizando a taxa de 0,5% sobre os custos incorridos do empreendimento em construção.

(ii) A contingência constituída, refere-se as provisões de IOF sobre os contratos de mútuo entre as partes relacionadas, classificadas como contingência provável, e não possui demanda judicial.

### a) Estimativa de perda possível

Existem ainda outras contingências passivas envolvendo questões trabalhistas e cíveis avaliados pelos assessores jurídicos como sendo de risco possível para o exercício de 2024 e 2023, para o montante estimado abaixo não foi constituído nenhuma provisão, tendo em vista que as práticas contábeis adotadas no Brasil não requerem sua contabilização. Adicionalmente, vale mencionar que independentemente da natureza da contingência que a Companhia possui, nenhum registro contábil foi efetuado, bem como nenhum depósito judicial foi constituído para nenhuma das contingências. Os montantes estimados são demonstrados a seguir:

	2024	2023
Contingência trabalhista	1.531	1.600
Contingência cível	34	428
<b>Total</b>	<b>1.565</b>	<b>2.028</b>

## 16. Patrimônio líquido

### a) Capital social

O capital social está representado pelo montante de R\$ 3.995 dividido em (três milhões, novecentos e noventa e cinco e noventa e sete mil) ações ordinárias, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real), totalmente subscritas e integralizadas:

Sócios	2024		2023	
	%	Quantidade de ações	%	Quantidade de ações
WT Participações Ltda.	99,99%	3.995.006	99,99%	3.995.006
Walter Torre Junior	0,01%	1	0,01%	1
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>3.995.007</b>	<b>100%</b>	<b>3.995.007</b>

### b) Prejuízos acumulados

O prejuízo no exercício de 2024 está representado pelo montante de R\$ 83.150 (2023 – lucro R\$ 1.617).

O estatuto social rege que dos resultados apurados serão, inicialmente, deduzidos os prejuízos acumulados e a provisão de imposto de renda e para a contribuição Social sobre o Lucro, sendo que o lucro remanescente terá a seguinte destinação:

- i) 5% para a constituição da Reserva Legal, que não excederá 20% do capital social;
- ii) Uma parcela será destinada ao pagamento de dividendo obrigatório não inferior, em cada exercício, a 1% do lucro líquido anual ajustado, na forma prevista no Artigo 202 da Lei nº 6.404/76.

O saldo que se verificar, depois das deduções acima, será distribuído aos acionistas na forma de dividendos.

### c) Adiantamento para futuro aumento de capital

No exercício de 2024 a Companhia recebeu aportes de sua investidora WT Participações Ltda. no montante de R\$ 9.319, a Administração tem intenção de integralizar o montante através de aumento de capital no próximo exercício.

## 17. Receita líquida

Os saldos estão representados conforme demonstrativo a seguir:

Descrição	2024	2023
Receita de serviços (i)	44.835	4.863
Receita de incorporação e venda de imóveis	151.801	175.249
Ajuste a valor presente	4.212	68
Receita de unidades permutas	21.479	30.337
<b>Receita bruta</b>	<b>222.327</b>	<b>210.517</b>
Impostos sobre a receita	(3.801)	(3.763)
<b>Receita líquida</b>	<b>218.526</b>	<b>206.754</b>

(i) A Companhia firmou contrato de prestação de serviços adicionais ao contrato de venda das unidades imobiliárias da Torre Mista, com o cliente JFL em 2022, dos serviços prestados foram faturados o montante de R\$ 1.609 (R\$ 1.164 – 2023), parte dos serviços previstos em contrato também foram faturados diretamente ao cliente, o montante envolvido corresponde a R\$ 8.959 (R\$ 3.699 – 2023), registrados nestas demonstrações financeiras na rubrica de receita de serviços. Em 11 de julho de 2024 a Companhia firmou contrato com a Austin Incorporado de Imóveis para prestação de serviços de execução da obra estrutural do Empreendimento Residencial, dos serviços prestados no exercício de 2024 o montante faturado foi de R\$ 2.295, parte dos serviços previstos em contrato também foram faturados diretamente ao cliente, o montante envolvido é de R\$ 31.972, registrados nestas demonstrações financeiras na rubrica de receita de serviços.

## 18. Custo operacional

Os saldos estão representados conforme demonstrativo a seguir:

Descrição	2024	2023
Custo apropriado de unidades vendidas	(167.729)	(109.601)
Custo sobre juros capitalizados unidades vendidas	(13.825)	(8.014)
Provisão para garantia de obra unidades vendidas	(649)	(395)
<b>Subtotal - custo unidades vendidas</b>	<b>(182.203)</b>	<b>(118.010)</b>
Custo apropriado de unidades permutadas	(44.868)	(49.131)
Custo sobre juros capitalizados unidades permutadas	(10.889)	(10.579)
Provisão para garantia de obra unidades permutadas	(166)	(174)
<b>Subtotal - custo unidades permutadas</b>	<b>(55.923)</b>	<b>(59.884)</b>
Custo serviço de empreitada e edificação (i)	(44.549)	(4.807)
<b>Total Custos Imobiliários</b>	<b>(282.675)</b>	<b>(182.701)</b>

(i) O montante de R\$ 8.959 (2023 - R\$ 3.699) trata-se de custos sobre faturamento direto dos serviços prestados de acordo com o contrato com o JFL e o montante de R\$ 31.972 trata-se de custos sobre faturamento direto dos serviços prestados de acordo com o contrato com o Austin.

## 19. Receitas de vendas a apropriar e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar

Em atendimento ao ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, o resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido, assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas demonstrações financeiras, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas. As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades imobiliárias vendidas não estão refletidos nas demonstrações financeiras.

### a) Resultado de vendas de imóveis a apropriar

Descrição	2024	2023
Vendas contratadas de imóveis dos empreendimentos em andamento	1.667.884	1.614.203
Receita bruta apropriada com venda de imóveis	(1.175.322)	(1.002.042)
<b>Receita a apropriar com venda de imóveis</b>	<b>492.562</b>	<b>612.161</b>
Custos orçados dos imóveis vendidos (i)	(1.613.598)	(1.461.938)
Custos incorridos apropriados	1.149.154	936.557
<b>Compromissos com custos orçados a apropriar</b>	<b>(464.444)</b>	<b>(525.381)</b>
<b>Resultados de vendas de imóveis a apropriar</b>	<b>28.118</b>	<b>86.780</b>

### b) Custos incorridos e a incorrer das unidades em estoque

	2024	2023
Custo incorrido das unidades em estoque (i)	6.070	11.111
Custo orçado total a incorrer das unidades em estoque	2.346	5.933
<b>Custo incorrido e a incorrer das unidades em estoque</b>	<b>8.416</b>	<b>17.044</b>

(i) No exercício de 2024, a Companhia reavaliou o custo orçado da 2 fase do empreendimento, gerando um aumento no custo orçamento no montante de R\$ 151.600.

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**

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

(ii) Os valores acima apresentados não contemplam custos financeiros capitalizados e provisões para garantias a incorrer.

## 20. Despesas administrativas

As despesas administrativas estão representadas da seguinte forma:

Descrição	2024	2023
Seguros	(97)	(1.039)
Serviços prestados terceiros	(4.040)	(1.602)
Outras	(234)	(290)
<b>Total</b>	<b>(4.371)</b>	<b>(2.931)</b>

## 21. Outras despesas e receitas operacionais

Descrição	2024	2023
Provisão de perda	-	(15.115)
Provisão/reversão de PRV	(542)	(442)
Constituição/Reversão Contingência trabalhista	(1.336)	(122)
Constituição/Reversão Contingência civil	(1.007)	-
Despesas com processos judiciais cíveis e trabalhistas	(634)	(483)
Outras receitas e despesas operacionais	187	-
<b>Total</b>	<b>(3.332)</b>	<b>(16.162)</b>

## 22. Resultado financeiro

As despesas financeiras estão representadas da seguinte forma:

Descrição	2024	2023
Juros e multa	(5.894)	(3.107)
Custo de transação	(920)	-
IOF	(143)	(168)
Outras despesas financeiras	(1.767)	(1.214)
<b>Total de despesas financeiras</b>	<b>(8.724)</b>	<b>(4.489)</b>
Juros sobre aplicação financeira	390	1.142
Outras receitas financeiras	8	32
<b>Total de receitas financeiras</b>	<b>398</b>	<b>1.174</b>
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<b>(8.326)</b>	<b>(3.315)</b>

## 23. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

### a) Gerenciamento de risco financeiro

A administração da Companhia adota uma política de gerenciamento dos seus riscos, que considera a adoção de procedimentos que envolvem todas as suas áreas críticas, garantindo que as condições do negócio estejam livres de risco real:

#### Risco de mercado

Risco de mercado é o risco que alterações nos preços de mercado, tais como as taxas de câmbio e taxas de juros, e custos de construção. O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar e controlar as exposições a riscos de mercados, dentro de parâmetros aceitáveis, e ao mesmo tempo otimizar o retorno.

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**

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

**Risco de liquidez**

Risco de liquidez é o risco da Companhia, encontrar dificuldades em cumprir com as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos à vista ou com outro ativo financeiro.

A abordagem da Companhia na administração de liquidez é de garantir, o máximo possível, que sempre tenha liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações ao vencerem, sob condições normais e de estresse sem causar perdas inaceitáveis ou com risco de prejudicar a reputação da Companhia.

A principal responsabilidade para o desenvolvimento e implementação de controles para tratar riscos operacionais é atribuída à alta administração, que desenvolve padrões para administrar os riscos.

**b) Análise de sensibilidade**

A Companhia realizou análise de sensibilidade do principal risco ao qual seus instrumentos financeiros estão expostos, basicamente representados pela taxa de juros (IPCA). Com base no relatório FOCUS de 21 de fevereiro 2025 foi extraída a projeção do indexador Selic e IPCA para o ano de 2025, e este definido como o cenário provável. Foram calculados cenários crescentes e decrescentes de 25% e 50% sobre os Ativos e Passivos Líquidos

Indexador	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
IPCA	2,75%	4,13%	5,50%	6,88%	8,25%

**Análise de sensibilidade - resumida**

	Saldo líquido	Cenário favorável		Cenário Provável	Cenário desfavorável	
	31/12/2024	Variação 50%	Variação 25%		Variação 25%	Variação 50%
<b>Ativos e passivos líquidos</b>						
IPCA	(176.303)	(4.848)	(7.272)	(9.697)	(12.121)	(14.545)
<b>Total</b>	<b>(176.303)</b>	<b>(4.848)</b>	<b>(7.272)</b>	<b>(9.697)</b>	<b>(12.121)</b>	<b>(14.545)</b>

Saldos no balanço	Saldo em 31/12/2024	IPCA	Sem Indexador
<b>Ativos</b>			
Caixas e equivalentes de caixa	3.885	-	3.885
<b>Contas a receber</b>	<b>116.198</b>	<b>116.198</b>	-
Contas a receber	118.630	118.630	-
Ajuste a valor presente	(2.432)	(2.432)	-
Créditos fiscais	338	-	338
Outros ativos	3.505	150	3.355
<b>Total dos ativos com riscos financeiros</b>	<b>123.926</b>	<b>116.348</b>	<b>7.578</b>
<b>Passivos</b>			
Fornecedores	19.426	-	19.426
Certificado de recebíveis imobiliários	184.223	184.223	-
<b>Obrigações fiscais e trabalhistas</b>	<b>12.495</b>	-	<b>12.495</b>
Obrigações fiscais	11.168	-	11.168
Obrigações trabalhistas	1.327	-	1.327
Adiantamento de clientes	16.198	16.198	-
Outros passivos	164.269	92.230	72.039
<b>Total dos passivos com riscos financeiros</b>	<b>396.611</b>	<b>292.651</b>	<b>103.960</b>
<b>Ativos e passivos líquidos</b>	<b>(272.685)</b>	<b>(176.303)</b>	<b>(96.382)</b>

**c) Identificação e valorização dos instrumentos financeiros**

O valor contábil dos instrumentos financeiros registrados no balanço patrimonial equivale, aproximadamente, ao seu valor de mercado. A Companhia não possui operações com instrumentos financeiros não refletidos nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023, assim como não realizou operações com derivativos financeiros.

**Ativos financeiros**

Os ativos financeiros incluem caixa e equivalente de caixa, contas a receber, contratos de mútuo, os quais estão classificados como custo amortizado.

**d) Passivos financeiros registrados ao custo amortizado**

Os passivos financeiros incluem fornecedores, certificado de recebíveis imobiliários e outras dívidas, os quais estão classificados ao custo amortizado.

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**

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

**e) Categoria dos instrumentos financeiros**

A seguir o quadro com a categoria dos instrumentos financeiros:

Descrição	2024			2023		
	Ativos financeiros	Passivos financeiros	Total	Ativos financeiros	Passivos financeiros	Total
<b>Ativos</b>						
<b>Custo amortizado</b>						
Caixa e equivalentes de caixa	3.885	-	3.885	5.047	-	5.047
Contas a receber	116.198	-	116.198	159.234	-	159.234
Partes relacionadas	-	-	-	24.852	-	24.852
Créditos fiscais	338	-	338	185	-	185
Outros ativos	3.505	-	3.505	7.860	-	7.860
<b>Total do ativo</b>	<b>123.926</b>	<b>-</b>	<b>123.926</b>	<b>197.178</b>	<b>-</b>	<b>197.178</b>
<b>Passivos</b>						
<b>Custo amortizado</b>						
Fornecedores	-	19.426	19.426	-	39.606	39.606
Certificado de recebíveis imobiliários	-	184.223	184.223	-	155.324	155.324
Obrigações fiscais	-	11.168	11.168	-	6.847	6.847
Obrigações sociais e trabalhistas	-	1.327	1.327	-	1.310	1.310
Outros passivos	-	164.269	164.269	-	210.401	210.401
<b>Total do passivo</b>	<b>-</b>	<b>380.413</b>	<b>380.413</b>	<b>-</b>	<b>413.488</b>	<b>413.488</b>

## 24. Seguros (informações não auditadas)

A Companhia adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos por montantes considerados suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade.

Seguradora	Modalidade	Vigência	Importância segurada
Sompo Seguros S.A.	Responsabilidade civil	28/11/2022 a 01/04/2023	25.000
Sompo Seguros S.A.	Riscos de engenharia	28/11/2022 a 01/04/2023	118.247
Sompo Seguros S.A.	Garantia	17/09/2021 a 30/06/2023	57.945
Kovr Seguradora S.A.	Garantia	17/12/2021 a 31/07/2025	15.000
Sompo Seguros S.A.	Garantia	17/09/2021 a 31/07/2025	115.891
Sompo Seguros S.A.	Riscos de engenharia	30/11/2022 a 31/08/2025	767.000
Sompo Seguros S.A.	Responsabilidade Civil	07/12/2022 a 31/08/2025	25.000
OPEA SECURITIZADORA	Garantia	24/07/2023 a 17/07/2025	10.000
Kovr Seguradora S.A.	Garantia	30/03/2022 a 30/09/2025	15.000

## 25. Eventos subsequentes

### a) Parcelamento

Em 07 de janeiro 2025 a Companhia aderiu ao parcelamento simplificado de débitos fiscais Lei no 10.522/2002, o montante total parcelado foi de R\$ R\$ 3.040 referente ao RET das competências de agosto, setembro e outubro de 2024, o valor será pago em 60 parcelas. Saldo devedor em 03/2025 R\$ 2.997.

Em 10 de março 2025 de a companhia aderiu ao parcelamento simplificado de débitos fiscais que trata a Lei no 10.522/2002, o montante total parcelado foi de R\$ R\$ 2.779 referente ao RET das competências de novembro e dezembro de 2024 e janeiro de 2025, o valor será pago em 60 parcelas. Saldo devedor em 03/2025 R\$ 2.773.

---

**Renato Muscari Lobo**

Presidente

---

**Carolina Teixeira de Freitas**

Contadora

CRC 1SP257.066/O-1