

# **ASTUS JOAQUIM FLORIANO SPE S/A**

## **Demonstrações contábeis Em 31 de dezembro de 2024**

### **Conteúdo**

**Balancos patrimoniais**

**Demonstrações do resultado**

**Demonstrações do resultado abrangente**

**Demonstrações das mutações do patrimônio líquido**

**Demonstrações dos fluxos de caixa**

**Notas explicativas sobre as demonstrações contábeis**

## ASTUS JOAQUIM FLORIANO SPE S/A.

### Notas explicativas às demonstrações contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 (Valores expressos em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

#### 1. Contexto operacional

A ASTTUS JOAQUIM FLORIANO SPE S/A, que doravante poderá ser referida apenas como “Companhia”, é uma sociedade por ações, de capital fechado, com sede na Rua Senador César Lacerda Vergueiro no. 380 cj 111, bairro Sumarezinho, São Paulo/SP Cep 05.435-010. A Sociedade terá como propósito específico a realização de todas as atividades necessárias ao desenvolvimento, incorporação, implantação e exploração do empreendimento imobiliário a ser construído no imóvel situado na Rua Joaquim Floriano nº 835 e seus lotes adjacentes (“**Empreendimento**”), incluindo a incorporação de empreendimentos imobiliários (CNAE: 4110-7/00), loteamento de imóveis próprios (CNAE: 6810-2/03), compra e venda de imóveis próprios (CNAE: 6810-2/01) e aluguel de imóveis próprios (CNAE: 6810-2/02).

#### **Aprovação da emissão das demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

A emissão destas demonstrações contábeis foi autorizada pela diretoria em 30 de abril de 2025.

#### 2. Apresentação das demonstrações financeiras

##### 2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a legislação societária brasileira, associadas às normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, de acordo com os Pronunciamentos, Interpretações e Orientações Técnicas emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

A Administração declara que todas as informações relevantes próprias das Demonstrações Financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas e correspondem às informações utilizadas pela Administração na sua gestão.

##### 2.2. Bases de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico como base de valor.

##### 2.3. Moeda funcional e moeda de apresentação

As demonstrações financeiras são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Sociedade.

#### 3. Resumo das políticas contábeis materiais

As políticas contábeis materiais adotadas para a elaboração das demonstrações contábeis são as seguintes:

### 3.1. Políticas contábeis e materiais

As políticas contábeis materiais adotadas para a elaboração das demonstrações contábeis são as seguintes:

### 3.2. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem os numerários em espécie, depósitos bancários, investimentos de curto prazo de alta liquidez, resgatáveis em até três meses ou menos, com risco insignificante de mudança de valor justo e com o objetivo de atender a compromissos de curto prazo.

### 3.3. Ativos financeiros

#### a) Classificação

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado ao: (i) custo amortizado; (ii) valor justo por meio de outros resultados abrangentes (“FVOCI”); ou (iii) valor justo por meio do resultado (“FVTPL”).

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se satisfizer ambas as condições a seguir: (i) o ativo é mantido dentro de um modelo de negócios com o objetivo de coletar fluxos de caixa contratuais; e (ii) os termos contratuais do ativo financeiro dão origem, em datas específicas, aos fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e de juros sobre o valor principal em aberto.

Um ativo financeiro é mensurado no FVOCI somente se satisfizer ambas as condições a seguir: (i) o ativo é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo é alcançado tanto pela coleta de fluxos de caixa contratuais como pela venda de ativos financeiros; e (ii) os termos contratuais do ativo financeiro dão origem, em datas específicas, a fluxos de caixa que representam pagamentos de principal e de juros sobre o valor principal em aberto.

Todos os outros ativos financeiros são classificados como mensurados ao valor justo por meio do resultado.

Adicionalmente, no reconhecimento inicial, a Companhia pode, irrevogavelmente, designar um ativo financeiro, que satisfaça os requisitos para ser mensurado ao custo amortizado, ao FVOCI ou mesmo ao FVTPL. Essa designação possui o objetivo de eliminar ou reduzir significativamente um possível descasamento contábil decorrente do resultado produzido pelo respectivo ativo.

**b) Reconhecimento e mensuração**

As compras e as vendas de ativos financeiros são reconhecidas na data da negociação. Os investimentos são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, acrescidos dos custos da transação para todos os ativos financeiros não classificados como ao valor justo reconhecido no resultado. Os ativos financeiros ao valor justo reconhecidos no resultado são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, e os custos da transação são debitados à demonstração do resultado no período em que ocorrerem.

O valor justo dos investimentos com cotação pública é baseado no preço atual de compra. Se o mercado de um ativo financeiro não estiver ativo, a Companhia estabelece o valor justo por meio de técnicas de avaliação. Essas técnicas incluem o uso de operações recentes contratadas com terceiros, a referência a outros instrumentos que são substancialmente similares, a análise de fluxos de caixa descontados e os modelos de precificação de opções, privilegiando informações de mercado e minimizando o uso de informações geradas pela Administração.

**c) Valor recuperável (*impairment*) de ativos financeiros - ativos mensurados ao custo amortizado**

A Companhia avalia no final de cada período de relatório se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou Grupo de ativos financeiros esteja deteriorado. Os critérios utilizados pela Companhia para determinar se há evidência objetiva de uma perda por *impairment* incluem: (i) dificuldade financeira significativa do emissor ou tomador; (ii) uma quebra de contrato, como inadimplência ou atraso nos pagamentos de juros ou de principal; (iii) probabilidade de o devedor declarar falência ou reorganização financeira; e (iv) extinção do mercado ativo daquele ativo financeiro em virtude de problemas financeiros.

**d) Desreconhecimento de ativos financeiros**

Um ativo financeiro (ou, quando for o caso, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um Grupo de ativos financeiros semelhantes) é baixado principalmente quando: (i) os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expirarem; e (ii) a Companhia transferiu os seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos, sem demora significativa, a um terceiro por força de um acordo de “repasso”; e (a) a Companhia transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo; ou (b) a Companhia não transferiu e não reteve substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transferiu o controle sobre esse ativo.

**Notas explicativas às demonstrações contábeis**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024**  
**(Valores expressos em Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

---

Quando a Companhia tiver transferido seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo, ou tiver executado um acordo de repasse e não tiver transferido ou retido substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, um ativo é reconhecido na extensão do envolvimento contínuo da Companhia com esse ativo.

### **3.4. Passivos financeiros**

#### **a) Reconhecimento e mensuração:**

Um passivo financeiro é classificado como mensurado pelo valor justo por meio do resultado caso seja definido como mantido para negociação ou designado como tal no momento do seu reconhecimento inicial. Os custos da transação são reconhecidos no resultado conforme incorridos. Esses passivos financeiros são mensurados pelo valor justo e eventuais mudanças no valor justo, incluindo ganhos com juros e dividendos, são reconhecidas no resultado do exercício.

Os passivos financeiros da Companhia, que são inicialmente reconhecidos a valor justo. Os empréstimos e financiamentos são acrescidos do custo da transação diretamente relacionado e amortizados ao resultado junto dos encargos financeiros e afetam a determinação da taxa de juros efetiva.

#### **b) Mensuração subsequente:**

Após o reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos, debêntures, fornecedores e contas a pagar são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetiva.

#### **c) Custos de empréstimos:**

Os custos de empréstimos atribuídos à aquisição, construção ou produção de um ativo que, necessariamente, demanda um período de tempo substancial para ficar pronto para seu uso ou venda pretendidos são capitalizados como parte do custo destes ativos durante o período de construção ou produção. Custos de empréstimos são juros e outros custos em que a Companhia incorre em conexão com a captação de recursos.

#### **d) Desreconhecimento de passivos financeiros:**

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirar. Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo mutuante com termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados, essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a diferença nos

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024  
(Valores expressos em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

correspondentes valores contábeis reconhecidos na demonstração do resultado.

### 3.5. Reconhecimento de receita

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela prestação de serviços no curso normal das atividades da Companhia. A receita é apresentada líquida de tributos, devoluções, abatimentos e descontos.

A receita do contrato compreende o valor inicial acordado no contrato acrescido de variações decorrentes de solicitações adicionais, as reclamações e os pagamentos de incentivos contratuais, na condição em que seja provável que elas resultem em receita e possam ser mensuradas de maneira confiável. A receita do contrato é reconhecida no resultado na medida do estágio de conclusão do contrato de acordo com o percentual de conclusão de cada um dos projetos.

#### (a) Receita financeira

A receita financeira é reconhecida usando o método da taxa de juros efetiva.

### 3.6. Mudanças nas políticas contábeis e divulgações

#### 3.6.1 Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2024

As novas normas IFRS somente serão aplicadas no Brasil após a emissão das respectivas normas em português pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis e aprovação pelo Conselho Federal de Contabilidade.

##### a) Alterações na norma IAS 1/CPC 26 R1 Apresentação das demonstrações contábeis

O IASB emitiu emendas à IAS 1 em janeiro de 2020 e em outubro de 2022, e estas alterações esclareceram os seguintes pontos:

- O direito da entidade de postergar a liquidação de um passivo por pelo menos doze meses após o período do relatório deve ser substancial e existir antes do término deste período;
- Se o direito da entidade de postergar a liquidação de um passivo estiver sujeito a *covenants*, tais *covenants* afetam a existência desse direito no final do período do relatório somente se a obrigação de cumprir o *covenant* existir no final do período do relatório ou antes dele;
- A classificação de um passivo como circulante ou não circulante não é

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024  
(Valores expressos em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

afetada pela probabilidade de a entidade exercer seu direito de postergar a liquidação; e

- No caso de um passivo que possa ser liquidado, por opção da contraparte, pela transferência dos instrumentos patrimoniais da própria entidade, tais termos de liquidação não afetam a classificação do passivo como circulante ou não circulante somente se a opção for classificada como instrumento patrimonial.

Essas alterações não têm efeito sobre a mensuração de quaisquer itens nas demonstrações contábeis da Companhia. No entanto, a classificação de certos empréstimos contraídos mudou de não circulante para circulante como resultado da aplicação das emendas para o exercício atual, bem como para o período comparativo.

**b) Alterações na norma IFRS 16/CPC 06 R2 Arrendamento**

Acrescentam exigências de mensuração subsequente para transações de venda e *leaseback*, que satisfazem as exigências da IFRS 15/CPC 47 para fins de contabilização como venda.

Em 22 de setembro de 2022, o IASB emitiu emendas à IFRS 16 - que tratam da mensuração subsequente para transações de venda e *leaseback* (relocação).

Antes das emendas, a IFRS 16 não continha requisitos de mensuração específicos para passivos de arrendamento que podem conter pagamentos variáveis de arrendamento decorrentes de uma transação de venda e relocação. Ao aplicar os requisitos de mensuração subsequentes de passivos de arrendamento a uma transação de venda e *leaseback*, o vendedor-locatário deve determinar "pagamentos de arrendamento" ou "pagamentos de arrendamento revistos" de forma que o vendedor-locatário não reconheça qualquer valor do ganho ou perda relacionados ao direito de uso retido pelo vendedor-locatário.

Essas alterações não tiveram efeito nas demonstrações contábeis da Companhia.

**c) Alterações na IAS 7/CPC 03 (R2) e IFRS 7/CPC 40 (R1)**

Em 25 de maio de 2023, o IASB emitiu emendas a IAS 7 Demonstração dos Fluxos de Caixa e a IFRS 7 Instrumentos Financeiros: Evidenciação.

As emendas exigem que as entidades forneçam certas divulgações específicas (qualitativas e quantitativas) relacionadas aos acordos de financiamento de fornecedores (*reverse factoring*, *forfait* ou risco sacado). As alterações também fornecem orientações sobre as características dos acordos de financiamento de fornecedores.

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024  
(Valores expressos em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

Essas alterações não tiveram efeito nas demonstrações contábeis da Companhia.

**3.6.2 Novas normas, revisões e interpretações emitidas que ainda não estraram em vigor em 31 de dezembro de 2024**

Para as seguintes normas ou alterações a Administração ainda não determinou se haverá impactos significativos nas demonstrações contábeis da Companhia, a saber:

- a) Alterações na IAS 21/CPC 02 (R2) - exigem a divulgação de informações que permitam aos usuários das demonstrações contábeis compreenderem o impacto de uma moeda não ser cambiável - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2025;
- b) **Alterações na IFRS 7/CPC 40 (R1) e IFRS 9/CPC 48** - classificação e mensuração de instrumentos financeiros e contratos que fazem referência à eletricidade dependente da natureza - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2026;
- c) **Alterações na IFRS 7/CPC 40 (R1) e IFRS 9/CPC 48** - podem afetar significativamente como as entidades contabilizam o desreconhecimento de passivos financeiros e como os ativos financeiros são classificados quando estes utilizam sistemas de transferência eletrônica para liquidação - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2026;
- d) **IFRS 18 Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Contábeis** - A nova norma, que foi emitida pelo IASB em abril de 2024, substitui a IAS 1/CPC 26 R1 e resultará em grandes alterações às Normas Contábeis IFRS, incluindo a IAS 8 Base de Preparação de Demonstrações Financeiras (renomeada de Políticas Contábeis, Mudanças nas Estimativas Contábeis e Erros). Embora a IFRS 18 não tenha qualquer efeito sobre o reconhecimento e a mensuração de itens nas demonstrações financeiras consolidadas, espera-se que tenha um efeito significativo na apresentação e divulgação de determinados itens. Essas mudanças incluem categorização e subtotais na demonstração do resultado, agregação/desagregação e rotulagem de informações e divulgação de medidas de desempenho definidas pela administração. Uma norma correlata ainda não foi emitida no Brasil - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2027;
- e) **Alterações na IFRS 19 Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações** - permite que as subsidiárias elegíveis apliquem as Normas Contábeis em IFRS com os requisitos de divulgação reduzidos da IFRS 19 - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2027;

## ASTUS JOAQUIM FLORIANO SPE S/A.

### Notas explicativas às demonstrações contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 (Valores expressos em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

Atualmente, a Companhia está avaliando o impacto dessas novas normas e alterações contábeis. Para as alterações da IFRS 19 a Companhia espera não ser elegível para aplicar os requisitos de divulgação reduzidos.

#### 4. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

A Companhia faz estimativas e estabelece premissas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes raramente serão iguais aos respectivos resultados reais.

#### 5. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Estão apresentados com a seguinte composição:

	<b>2024</b>
Caixa e bancos	2.002
Aplicações financeiras	677.348
	<b>679.350</b>

#### 6. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

Estão apresentados com a seguinte composição:

	<b>2024</b>
Concreto VIII Participações Ltda	11.899.150
	<b>11.899.150</b>

## ASTUS JOAQUIM FLORIANO SPE S/A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024  
(Valores expressos em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

### 7. ESTOQUE

Estão apresentados com a seguinte composição:

	<b>2024</b>
Estoque terrenos Rua Joaquim Floriano	<u>45.092.251</u>
	<u><b>45.092.251</b></u>

### 8. FORNECEDORES

Estão representadas com a seguinte composição:

	<b>2024</b>
Fornecedores	<u>2.325</u>
	<u><b>2.325</b></u>

### 9. OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS

Estão representadas com a seguinte composição:

	<b>2024</b>
Imposto renda pessoa Jurídica	<u>356</u>
Contribuição Social	425
Cofins	300
Pis	<u>65</u>
	<u><b>1.146</b></u>

## ASTUS JOAQUIM FLORIANO SPE S/A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024  
(Valores expressos em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

### 10. FINANCIAMENTOS

Estão representadas com a seguinte composição:

	<u>2024</u>
Financ. Investimento	9.921.600
(-) Juros a incorrer	(71.605)
	<u><u>9.849.995</u></u>

Emprestimo contratado junto ao Banco BS2

### 11. OBRIGAÇÕES COM COMPRA DE IMOVEIS

Estão representadas com a seguinte composição:

	<u>2024</u>
Liliane Mussa e outros- R J.Floriano 809/813	470.000
Adriano Cesar e Rodolpho - R João Cahoeira	3.905.000
Maria Mussa Machado - 50% - R.J. Floriano 809/813	510.000
Carla, Bruno e Joao Martinucci - R. Joao Cachoeira, 646	400.000
Tufi Mussa - R. Joao Cachoeira 644	2.150.000
Fernando Ferreira Gonçalves - R. Joao Cachoeira 640	2.317.500
André Saltini - R. Joao Cachoeira 682, Ap 33	893.000
	<u><u>10.645.500</u></u>

### 12. EMPRESTIMOS DE TERCEIROS

Estão representadas com a seguinte composição:

	<u>2024</u>
Gabriel Ferreira Pentagna Guimaraes	100.000
Pentagna Participações Ltda	6.899.283
SPE NRFT PATIO 4 PENTAGNA URB3 LTDA	1.000.000
Bruno de Las Casas Tavares	100.000
	<u><u>8.099.283</u></u>

## ASTUS JOAQUIM FLORIANO SPE S/A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024  
(Valores expressos em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

### 13. ADIANTAMENTO PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL

Estão representadas com a seguinte composição:

	<u>2024</u>
Astus Incorporadora Ltda	4.241.825
Gabriel Ferreira Pentagna	141.000
Carlos Eduardo B Ferreira	94.000
Eduardo Fares	200.000
	<u><u>4.676.825</u></u>

### 14. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

#### 13.1 Capital social

O Capital Social inteiramente subscrito e integralizado é de R\$ 2.000 (dois mil reais), dividido em 200.000 (Duzentas mil) ações, todas ordinárias, nominativas e sem valor nominal. As ações emitidas já integralizadas estão apresentadas na seguinte proporção:

<u>Titular</u>	<u>Ações</u>	<u>Participação (%)</u>	<u>Valor capital integralizado</u>
Astus incorporadora Ltda	100.000	50%	1.000
Pentaguna Participações Ltda	60.000	60%	600
CEP Brasil Participações Ltda	40.000	20%	400
<b>Total</b>	<u><u>200.000</u></u>	<u><u>130%</u></u>	<u><u>2.000</u></u>

## ASTUS JOAQUIM FLORIANO SPE S/A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024  
(Valores expressos em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

### 15. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

A reconciliação das receitas brutas para a receita líquida é apresentada como segue:

	<u>2024</u>
Receita operacional, bruta	
Vendas de locação	10.000
	<u>10.000</u>
Tributos incidentes sobre venda e serviços	
(-) COFINS	(300)
(-) PIS	(65)
	<u>(365)</u>
<b>Receita operacional líquida</b>	<u><u>9.635</u></u>

### 16. DESPESAS ADMINISTRATIVAS E GERAIS

A composição dos saldos é apresentada como segue:

	<u>2024</u>
Serviços prestados pessoa jurídica	(135.090)
Honorários advocatícios	(278.389)
Despesas tributárias	(33.857)
Outras despesas administrativas e gerais	(56.690)
	<u><u>(504.026)</u></u>

## ASTUS JOAQUIM FLORIANO SPE S/A.

### Notas explicativas às demonstrações contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 (Valores expressos em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

#### 17. RECEITAS/(despesas) financeiras, líquidas

A composição dos saldos de receitas e despesas financeiras é apresentada como se segue:

	<u>2024</u>
<b>Receitas financeiras decorrentes de</b>	
Rendimento - aplicações financeiras	3.234
	<u>3.234</u>
<b>Despesas financeiras decorrentes de</b>	
Taxas bancárias e IOF	(64.212)
Juros s/emprestimos e financiamentos	(725.004)
	<u>(789.216)</u>
<b>Resultado financeiro, líquido</b>	<u><u>(785.982)</u></u>

#### 18. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Os instrumentos financeiros da Companhia encontram-se registrados em contas patrimoniais em 31 de dezembro de 2024, e a administração desses instrumentos são efetuadas por meio de estratégias operacionais, visando liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das taxas contratadas x as vigentes no mercado.

Os valores de mercado dos ativos e passivos financeiros não divergem significativamente dos valores contábeis desses na extensão em que foram pactuados, e encontram-se registrados por taxas e condições praticadas no mercado para operações de natureza, risco e prazo similares.

**ASTUS JOAQUIM FLORIANO SPE S/A.**

**Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024  
(Valores expressos em Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

---

**19. EVENTOS subsequentes**

Não ocorreram eventos ou transações que requeressem ajuste ou divulgação nas demonstrações contábeis ou notas explicativas, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

---

**Carlos Filipe Portela Coutinho**  
Administrador

---

**José Cláudio dos Santos Dayrell**  
CRC-MG 053603