

Demonstrações Financeiras

Refedin Empreendimentos Imobiliários S.A.

31 de março de 2025
com Relatório do Auditor Independente

Refedin Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações financeiras

31 de março de 2025

Índice

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



**Shape the future
with confidence**

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
6º ao 10º andar - Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos
Acionistas e Administradores da
Refedin Empreendimentos Imobiliários S.A.
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Refedin Empreendimentos Imobiliários S.A. (Companhia), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31 de março de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

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

Responsabilidades da diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras

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

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



**Shape the future
with confidence**

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

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como 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 Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.



**Shape the future
with confidence**

Comunicamo-nos com 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 eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 17 de junho de 2025.

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

Leandro Dias F. Silva
Contador CRC-SP 278005/O

Refedin Empreendimentos Imobiliários S.A.

Balanço patrimonial

31 de março de 2025

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	2025	2024
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	82	8
Estoque de imóveis	5	14.718	14.716
Outros ativos		277	242
Total do ativo circulante		15.077	14.966
Não circulante			
Outros ativos		-	29
Total do ativo não circulante		-	29
Total do ativo		15.077	14.995
Passivo			
Circulante			
Impostos a pagar		329	315
Obrigações sociais e fiscais		4	-
Total do passivo circulante		333	315
Patrimônio líquido			
Capital social	6.1	17.000	17.000
Adiantamento para futuro aumento de capital	6.2	2.104	1.700
Prejuízos acumulados		(4.360)	(4.020)
Total do patrimônio líquido		14.744	14.680
Total do passivo e patrimônio líquido		15.077	14.995

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Refedin Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstração do resultado

Exercício findo em 31 de março de 2025

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	2025	2024
Despesas operacionais			
Despesas gerais e administrativas	7	(83)	(126)
Despesas tributárias		(264)	(279)
Prejuízo operacional antes do resultado financeiro		(347)	(405)
Resultado financeiro			
Receitas financeiras		15	6
Despesas financeiras		(4)	(3)
		11	3
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social		(336)	(402)
Imposto de renda e contribuição social		(4)	-
Prejuízo do exercício		(340)	(402)
Prejuízo por ação	2.11	(0,02)	(0,02)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Refedin Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstração do resultado abrangente
Exercício findo em 31 de março de 2025
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	2025	2024
Prejuízo do exercício	(340)	(402)
Outros resultados abrangentes, líquido dos efeitos tributários	-	-
Resultado abrangente do exercício	(340)	(402)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Refedin Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercício findo em 31 de março de 2025
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Capital social	Adiantamento para futuro aumento de capital	Prejuízos acumulados	Total do patrimônio líquido
Saldos em 1° de abril de 2023		17.000	1.527	(3.618)	14.909
Adiantamento para futuro aumento de capital	6.2	-	173	-	173
Prejuízo do exercício		-	-	(402)	(402)
Saldos em 31 de março de 2024		17.000	1.700	(4.020)	14.680
Adiantamento para futuro aumento de capital	6.2	-	404	-	404
Prejuízo do exercício		-	-	(340)	(340)
Saldos em 31 de março de 2025		17.000	2.104	(4.360)	14.744

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Refedin Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto

Exercício findo em 31 de março de 2025

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo do exercício	(340)	(402)
Varição nos ativos e passivos operacionais:		
Estoque de imóveis	(2)	(17)
Outros ativos	(6)	(27)
Impostos a pagar	14	94
Obrigações sociais e fiscais	4	(1)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(330)	(353)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Adiantamento para futuro aumento de capital	404	173
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	404	173
Aumento / (diminuição) líquida do caixa e equivalentes de caixa	74	(180)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	8	188
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	82	8

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Refedin Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de março de 2025

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

1. Contexto operacional

Constituída em 30 de julho de 2012 sob a denominação de Refedin SPE Empreendimentos e Participações Ltda., alterou a denominação para Refedin SPE Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia") em 15 de fevereiro de 2016 e transformou o tipo jurídico de sociedade limitada para anônima, bem como elegeu para os cargos de Diretores os Srs. Arthur José de Abreu Pereira, André Ferreira de Abreu Pereira e Narciso Manuel Afonso Marques Da Silva.

A Companhia tem sede na Rua Hungria, nº 514 - 10º andar, conjunto 102, sala 16, Jardim Paulistano, CEP 01455-000, São Paulo - SP e tem como atividade principal (i) incorporação de empreendimentos imobiliários; (ii) aluguel de imóveis próprios; e (iii) compra e venda de imóveis próprios.

2. Políticas contábeis materiais

2.1. Base de apresentação

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem os pronunciamentos, orientações e instruções emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e deliberados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras foram baseadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem a avaliação dos ativos financeiros pelo valor justo e pelo método de ajuste a valor presente, assim como da análise de recuperabilidade do estoque de imóveis e dos demais riscos para determinação de provisões para demandas judiciais e outras provisões.

A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela Administração em 17 de junho de 2025.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e premissas pelo menos anualmente.

Refedin Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de março de 2025

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

2. Políticas contábeis materiais--Continuação

2.2. Moeda funcional

As demonstrações financeiras são apresentadas em milhares de Reais (R\$), que é a moeda funcional da Companhia. A Companhia não possui transações em moeda estrangeira. Todas as informações financeiras são apresentadas em milhares de reais, exceto quando disposto ao contrário.

2.3. Apuração do resultado

A Companhia encontra-se em fase de desenvolvimento do empreendimento imobiliário, portanto, não apresenta receitas da atividade fim, somente despesas necessárias à sua constituição e manutenção, bem como receitas financeiras as quais foram reconhecidas seguindo o regime de competência.

2.4. Caixa equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em caixa, depósitos bancários e aplicações financeiras.

Para que uma aplicação financeira de curto prazo seja qualificada como equivalente de caixa, ele precisa ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa e estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor. Portanto, um investimento normalmente qualifica-se como equivalente de caixa somente quando tem vencimento de curto prazo, por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da aquisição. Em sua maioria, são classificadas na categoria "Ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado".

2.5. Instrumentos financeiros

De acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. A Entidade reconhece um ativo ou um passivo financeiro somente quando tornar-se parte das disposições contratuais do instrumento.

O ativo ou o passivo financeiro é reconhecido e mensurado inicialmente pelo custo da operação (incluindo os custos de transação, exceto na mensuração inicial de ativos e passivos financeiros, que são subsequentemente mensurados pelo valor justo por meio do resultado), a menos que o acordo constitua, de fato, uma transação de financiamento para a Entidade (para passivo financeiro) ou para a contraparte (para ativo financeiro) do acordo.

Refedin Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de março de 2025

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

2. Políticas contábeis materiais--Continuação

2.5.Instrumentos financeiros--Continuação

Sua mensuração subsequente ocorre ao final do exercício de acordo com as regras estabelecidas para cada tipo de classificação de ativos e passivos financeiros: (a) os instrumentos de dívida são mensurados com base no custo amortizado, usando o método da taxa efetiva de juros; (b) compromissos de receber empréstimo são avaliados com base no custo (que às vezes é nulo) menos reduções ao valor recuperável; (c) os investimentos em ações preferenciais não conversíveis e ações ordinárias e preferenciais não resgatáveis: i. se as ações são negociadas publicamente, ou se seu valor justo pode ser mensurado de forma confiável sem custo ou esforço excessivo, o investimento deve ser mensurado com base no valor justo, com as mudanças no valor justo reconhecidas no resultado; e ii. todos os outros investimentos deste tipo são avaliados com base no custo menos reduções ao valor recuperável.

Os principais ativos financeiros reconhecidos pela Entidade são: caixa e equivalentes de caixa e outros ativos. Os principais passivos financeiros reconhecidos pela Entidade são: fornecedores e outros passivos.

No final de cada período de divulgação, a Entidade avalia a existência de evidências objetivas quanto ao valor recuperável dos ativos financeiros avaliados com base no custo ou custo amortizado. Se houver, a Entidade reconhece, imediatamente, uma redução no valor recuperável no resultado.

A Entidade desreconhece (baixa) um ativo financeiro apenas quando:

- (a) Os direitos contratuais para os fluxos de caixa do ativo financeiro vençam ou sejam liquidados; ou
- (b) A Entidade transfira para outra parte praticamente todos os riscos e benefícios da propriedade do ativo financeiro; ou
- (c) A Entidade, apesar de ter retido alguns riscos e benefícios relevantes da propriedade, transferiu o controle do ativo para outra parte e a outra parte tem a capacidade prática de vender o ativo na íntegra para terceiros não relacionados, e é capaz de exercer essa capacidade unilateralmente, sem precisar impor restrições adicionais à transferência.

Refedin Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de março de 2025

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

2. Políticas contábeis materiais--Continuação

2.5. Instrumentos financeiros--Continuação

A Companhia desreconhece um passivo financeiro (ou parte do passivo financeiro) apenas quando ele é extinto - ou seja, quando a obrigação especificada no contrato é cumprida, cancelada ou expira. Valor justo é o montante pelo qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes independentes com conhecimento do negócio e interesse em realizá-lo, em uma transação em que não há favorecidos.

A Entidade usa a seguinte hierarquia para estimar o valor justo de ativo:

- (a) A melhor evidência do valor justo é o preço cotado para ativo idêntico (ou ativo similar) em mercado ativo.
- (b) Quando os preços cotados estão indisponíveis, utiliza-se o preço de contrato de venda fechado ou transação recente para ativo idêntico (ou ativo similar) em transação em bases usuais de mercado entre partes conhecedoras e interessadas.
- (c) Outras técnicas para estimar qual seria o preço da transação na data da avaliação na troca entre partes não relacionadas, motivadas por considerações normais de negócios.

2.7. Estoque de imóveis

Composto pelo menor valor entre o custo e o valor realizável líquido. O custo dos estoques é composto pelo valor do terreno adquirido para incorporação imobiliária acrescido dos gastos com construção, impostos, taxas e encargos financeiros.

O imóvel a comercializar está apresentado no ativo circulante pois a Administração pretende iniciar a venda das unidades dentro do próximo exercício.

2.8. Redução ao valor recuperável

Os valores contábeis dos estoques são revistos a cada data de apresentação das demonstrações financeiras para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é determinado. Uma perda por redução ao valor recuperável é reconhecida caso o valor contábil exceda o valor recuperável estimado, sendo o montante reconhecido no resultado.

2.9. Passivo circulante

Compostos pelas obrigações fiscais, comerciais e societárias, registradas pelos valores conhecidos e/ou calculáveis acrescidos dos encargos financeiros, quando aplicáveis e ajustados a valor presente pela taxa efetiva de juros.

Refedin Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de março de 2025

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

2. Políticas contábeis materiais--Continuação

2.10. Imposto de renda e contribuição social

A Companhia optou pelo regime de tributação do lucro presumido, o qual é aplicável às sociedades cujo faturamento anual do exercício imediatamente anterior tenha sido inferior a R\$78.000. Nesse contexto, a base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social são calculadas à razão de 32% para receitas de aluguéis e 100% para receitas financeiras, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares dos respectivos impostos e contribuição (15% para o imposto de renda, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$240, e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido).

Quanto ao PIS e COFINS, a base de cálculo é o total das receitas da pessoa jurídica, sem deduções em relação a custos, despesas e encargos. Nesse regime, as alíquotas da Contribuição para o PIS e da COFINS são, respectivamente, de 0,65% e de 3%.

2.11. Prejuízo por ação

O prejuízo por ação foi calculado de acordo com o Art. 187 - inciso VII da Lei no. 6404/76, o qual exige que seja apresentado nas demonstrações do resultado (DRE), o lucro ou prejuízo líquido do exercício e o seu montante por ação do capital social (Resultado do exercício dividido pela quantidade de ações em circulação na data-base das demonstrações financeiras). Conforme demonstrado abaixo:

	2025	2024
Prejuízo do exercício	(340)	(402)
Quantidade de ações – milhares (nota 6)	17.000	17.000
Prejuízo básico por ação	<u>(R\$ 0,02)</u>	<u>(R\$ 0,02)</u>

Refedin Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de março de 2025
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

2. Políticas contábeis materiais—Continuação

2.12. Novas normas e interpretações ainda não adotadas

As práticas contábeis adotadas no Brasil (BRGAAP), bem como as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) estão em constante e contínuo processo de revisão, com o objetivo de aperfeiçoar as normas contábeis, auxiliando o leitor no processo de leitura, entendimento e análise comparativa com outras empresas do mercado. Com isso, segue abaixo a natureza e a vigência da nova norma e suas alterações:

A tabela abaixo apresenta as alterações recentes nas normas que foram avaliadas a sua aplicabilidade a partir de sua data efetiva.

Data efetiva	Normas emitidas, mas não vigentes
01 de janeiro de 2027	IFRS 18: Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras
01 de janeiro de 2025	Alterações ao CPC 18 (R3) - Investimento em Coligada, Em Controlada e Empreendimento Controlado Em Conjunto e a ICPC 09 - Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método da Equivalência Patrimonial
01 de janeiro de 2025	Alterações ao CPC 02 (R2) - Efeitos nas Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis e CPC 37 (R1) - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade

A Companhia avaliou e não identificou impactos significativos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2024.

3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras exige que a administração faça julgamentos, estimativas e utilize premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados em razão de imprecisões inerentes ao processo da sua determinação. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Entidade revisa suas estimativas e premissas pelo menos anualmente.

Refedin Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de março de 2025

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--Continuação

Uso de estimativas e julgamentos--Continuação

a) Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos seus ativos não financeiros com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável.

Quando tais evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. Essas perdas são classificadas como outras despesas operacionais.

b) Provisões

Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas: provisões são constituídas, conforme necessidade, para todas as contingências referentes a processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

c) Mensuração do valor justo

Os valores justos estimados foram determinados usando as informações de mercado disponíveis e metodologias apropriadas de avaliação. Entretanto, um julgamento considerável é necessário para interpretar informações de mercado e estimar o valor justo. Assim, as estimativas aqui apresentadas não são necessariamente indicativas dos montantes que a Entidade poderia realizar no mercado atual. O uso de diferentes premissas de mercado e/ou metodologias de estimativas podem ter um efeito significativo nos valores justos estimados.

Refedin Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de março de 2025

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

4. Caixa e equivalentes de caixa

Contemplam saldos em bancos e aplicações financeiras de liquidez imediata, conforme composição abaixo:

	2025	2024
Banco conta movimento	2	1
Aplicações financeiras (a)	80	7
	82	8

- (a) As aplicações automáticas e compromissada DI, mantidas no Itaú Unibanco, são de curto prazo, alta liquidez e prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor. A remuneração média destes investimentos variou entre 97% à 98% (99% à 100% em 2024) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

5. Estoque de imóveis

Tipo de projeto
Localidade
Início das obras
Previsão de conclusão do projeto

Industrial
Seropédica – RJ
Indefinido
Indefinido

	2025	2024
Construções em andamento – Obras	1.770	1.770
Construções em andamento – Serviços	8.060	8.058
Construções em andamento - Arquitetura	722	722
Terrenos para Incorporações	4.166	4.166
	14.718	14.716

A intenção da administração é a de venda do imóvel, por essa razão o mantém contabilizado como estoque no ativo circulante. O valor dos estoques é avaliado anualmente para fins de redução ao valor recuperável (“*impairment*”). A avaliação é efetuada através de laudos específicos preparados por especialistas do setor imobiliário, pelo método comparativo, para avaliar o limite máximo e mínimo à ser pago por esse terreno, essa metodologia foi usada, devido ainda o terreno, não possuir um projeto definido. Com base no laudo de avaliação, a Administração analisou a recuperabilidade do ativo e não identificou indicadores de perda.

Refedin Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de março de 2025

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

6. Patrimônio líquido

6.1 Capital Social

Em 31 de março de 2025 e 2024, o capital social é de R\$17.000 representado por 17.000.000 ações ordinárias sem valor nominal e estão assim distribuídas:

Acionistas	Quantidade de ações ordinárias (unidades)	Participação
SDI Administração de Bens Ltda.	5	0,0001%
Trei II Participações Ltda.	16.999.995	99,9999%
	17.000.000	100,0000%

6.2 Adiantamento para futuro aumento de capital

Durante o exercício de 2025 o acionista aportou o montante de R\$404 a título de adiantamento para futuro aumento de capital (R\$173 em 2024). Em 31 de março de 2025 a Companhia apresenta o saldo de R\$2.104 (R\$1.700 em 2024) o qual deverá ser integralizado no capital social até junho de 2025.

6.3 Destinação do resultado

Não houve destinação no exercício devido a Companhia ter apresentado prejuízo. De acordo com o estatuto social da Companhia, o lucro líquido apurado em cada balanço terá a destinação que a Assembleia Geral estabelecer.

7. Despesas gerais e administrativas

	2025	2024
Serviços de terceiros	(71)	(49)
Luz e água	(7)	(5)
Segurança e vigilância	(4)	(14)
Outras despesas administrativas	(1)	(58)
	(83)	(126)

8. Partes relacionadas

O estatuto social da Companhia não prevê remuneração para a sua Diretoria nem para os membros do Conselho de Administração.

As operações com partes relacionadas referem-se aos honorários relacionados com serviços de gerenciamento e apoio técnico para construção do empreendimento imobiliário com a SDI no total de R\$2 (R\$4 em 2024).

Refedin Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de março de 2025

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

9. Instrumentos financeiros

1) Análise de sensibilidade

A Companhia realizou análise de sensibilidade do principal risco ao qual seus instrumentos financeiros estão expostos, basicamente representados pela taxa de juro (DI). Com base no relatório FOCUS, foi extraída a projeção do DI 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%
CDI ou Selic	7,50%	11,25%	15,00%	18,75%	22,50%
Ativos e passivos líquidos	Saldo líquido 2025	Cenário desfavorável Variação 25%	Cenário Provável Variação 50%	Cenário favorável Variação 25%	Cenário favorável Variação 50%
CDI ou Selic	80	6	9	12	15
Saldos no Balanço			Saldo em 2025	CDI ou Selic	Sem Indexador
Ativos					
Caixas e equivalentes de caixa			82	80	2
Outros ativos			277	-	277
Total dos ativos com riscos financeiros			359	80	279
Indexador	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI ou Selic	4,50%	6,75%	9,00%	11,25%	13,50%
Ativos e passivos líquidos	Saldo líquido 2025	Cenário desfavorável Variação 25%	Cenário Provável Variação 50%	Cenário favorável Variação 25%	Cenário favorável Variação 50%
CDI ou Selic	80	84	85	87	89
Saldos no Balanço			Saldo em 2024	CDI ou Selic	Sem Indexador
Ativos					
Caixas e equivalentes de caixa			8	7	1
Outros ativos			242	-	242
Total dos ativos com riscos financeiros			250	7	243

9. Instrumentos financeiros--Continuação

Refedin Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de março de 2025
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

2) 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 refletidas nas demonstrações financeiras em 31 de março de 2025 e 2024, assim como não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

O valor contábil dos instrumentos financeiros registrados no balanço patrimonial reflete, conforme avaliação da administração, a melhor estimativa de valor de mercado, pois cada instrumento contém variáveis de juros, riscos de mercado e de crédito, que na inexistência de um mercado ativo não permitem que esses valores sejam recompostos com premissas diferentes daquelas em que as operações foram originalmente pactuadas.

Determinação valor justo dos instrumentos financeiros

A Companhia divulga seus ativos e passivos financeiros a valor justo, com base nos pronunciamentos contábeis pertinentes que definem valor justo, os quais se referem a conceitos de avaliação e requerimentos de divulgações sobre o valor justo.

Especificamente quanto à divulgação, a Companhia aplica os requerimentos de hierarquização, que envolve os seguintes aspectos:

- Definição do valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento;
- Hierarquização em três níveis para a mensuração do valor justo, de acordo com *inputs* observáveis para a valorização de um ativo ou passivo na data de sua mensuração.

A valorização em três níveis de hierarquia para a mensuração do valor justo é baseada nos *inputs* observáveis e não observáveis. *Inputs* observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto *inputs* não observáveis refletem as premissas de mercado da Companhia.

Esses dois tipos de *inputs* criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir:

- Nível 1 - preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos;
- Nível 2 - preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais *inputs* são observáveis; e
- Nível 3 - instrumentos cujos *inputs* significantes não são observáveis.

9. Instrumentos financeiros--Continuação

Refedin Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de março de 2025

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

2) Identificação e valorização dos instrumentos financeiros

Categoria dos instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Companhia em 31 de março de 2025 e 2024, são classificados como custo amortizado e passivos financeiros.

Gestão de risco de capital

A Companhia administra seu capital para assegurar que possa continuar com suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximiza o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações por meio da otimização do patrimônio.

Gestão de risco de liquidez

A responsabilidade final pelo gerenciamento do risco de liquidez é da Administração, que elaborou um modelo apropriado de gestão de risco de liquidez para o gerenciamento das necessidades de captação e gestão de liquidez no curto, médio e longo prazos. A Companhia gerencia o risco de liquidez mantendo adequadas reservas, linhas de crédito bancárias e linhas de crédito para captação de empréstimos que julgue adequados, por meio do monitoramento contínuo dos fluxos de caixa previstos e reais e pela combinação dos perfis de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

10. Provisão para demandas judiciais

Atualmente a Companhia não é parte integrante em nenhum processo judicial, não registrando, portanto, provisão para demandas judiciais em 2025 e 2024. Adicionalmente não existem processos com perdas possíveis a serem divulgados nos exercícios findos em 31 de março de 2025 e 2024.