



RDVC CITY S.A.

Companhia Aberta
CNPJ/MF nº 52.805.925/0001-03
NIRE 35.300.634.063

MANUAL DE PARTICIPAÇÃO E PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

SEGUNDA CONVOCAÇÃO

Data: 10 de julho de 2025
Horário: 10 horas

RDVC CITY S.A.

Companhia Aberta
CNPJ/MF nº 52.805.925/0001-03
NIRE 35.300.634.063

**ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
A SER REALIZADA EM 10 DE JULHO DE 2025**

ÍNDICE

INTRODUÇÃO	
EXPOSIÇÃO AOS ACIONISTAS E PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO	
MANUAL DE PARTICIPAÇÃO DOS ACIONISTAS	
ANEXO I – LAUDO DE AVALIAÇÃO – ATIVOS.....	
ANEXO II – BALANÇOS PATRIMONIAIS E DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADO DAS EMPRESAS EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 E 31 DE DEZEMBRO DE 2024	
ANEXO III – ESTATUTO SOCIAL DA COMPANHIA	
ANEXO IV – INFORMAÇÕES SOBRE AVALIADOR DO LAUDO DE AVALIAÇÃO DOS ATIVOS.....	
ANEXO V – CÓPIA DA PROPOSTA DO AVALIADOR DO LAUDO	
DE AVALIAÇÃO DOS ATIVOS	

São Paulo, 02 de julho de 2025.

Prezados Senhores,

A Administração da **RDVC CITY S.A.** (“RDVC City” ou “Companhia”), apresenta, nos termos do artigo 124 da Lei n° 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”) e da Resolução CVM n° 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 81”), a presente Proposta da Administração (“Proposta da Administração”) relacionada às matérias a serem submetidas à Assembleia Geral Extraordinária a ser realizada, em **segunda convocação**, no dia 10 de julho de 2025, às 10 horas (“Assembleia” ou “AGE”).

Informamos que a ordem do dia da Assembleia será a seguinte:

- (i) Aprovar a alteração da denominação social da Companhia, com a consequente alteração do artigo 1° do Estatuto Social;
- (ii) Aprovar os ajustes pontuais na regra relativa à não aplicação da OPA por Atingimento de Participação Relevante em caso de subscrição de ações em emissão privada, prevista no Estatuto Social da Companhia, com a consequente alteração do inciso “v”, do parágrafo quarto, do artigo 52 do Estatuto Social;
- (iii) Aprovar a consolidação do Estatuto Social da Companhia, de forma a refletir as deliberações acima;
- (iv) Ratificar a contratação da empresa especializada para a elaboração do laudo de avaliação das participações societárias (“Participações Societárias” ou “Empresas”) e do imóvel (“Imóvel” e, em conjunto com as Participações Societárias, os “Ativos”) que determinados fundos de investimento geridos por empresas do grupo REAG¹ (“Investidores”) pretendem conferir ao capital social da Companhia, no âmbito do aumento de capital aprovado em Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 09 de junho de 2025 (“Aumento de Capital”);
- (v) Aprovar o laudo de avaliação dos Ativos (“Laudo de Avaliação - Ativos”);
- (vi) Aprovar a proposta de valor dos Ativos, para fins de sua contribuição em integralização de ações a serem emitidas pela Companhia, no âmbito do Aumento de Capital; e

¹ Northuldra Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia de Responsabilidade Ilimitada, inscrito no CNPJ sob o n° 55.118.916/0001-32 (“Northuldra”); Iduna Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia, inscrito no CNPJ sob o n° 43.809.974/0001-23 (“Iduna”); Dallas - Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ sob o n° 32.275.252/0001-10 (“Dallas”); e Arc Fundo de Investimento Imobiliário III, inscrito no CNPJ sob o n° 34.547.078/0001-42 (“Arc”).

- (vii) Autorizar a administração da Companhia a tomar todas as providências e praticar todos os atos necessários ou convenientes para implementação das matérias acima, conforme aplicável.

Para mais informações, observar as regras previstas na Resolução CVM 81 e nesta Proposta da Administração. Todos os documentos pertinentes à Assembleia estão à disposição dos senhores acionistas, na sede social da Companhia e nos websites da Companhia (<https://ri.city3.com.br/>), da CVM (www.cvm.gov.br) e da B3 (www.b3.com.br), nos termos da Resolução CVM 81.

Permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,
João Carlos Falbo Mansur
Presidente do Conselho de Administração

RDVC CITY S.A.

Companhia Aberta
CNPJ/MF nº 52.805.925/0001-03
NIRE 35.300.634.063

**ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
A SER REALIZADA EM 10 DE JULHO DE 2025**

EXPOSIÇÃO AOS ACIONISTAS E PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO

Senhores Acionistas,

Conforme Fato Relevante divulgado em 09 de junho de 2025 pela Companhia, o Conselho de Administração aprovou, na referida data, o Aumento de Capital da Companhia em até R\$ 3.284.242.386,90 (três bilhões, duzentos e oitenta e quatro milhões, duzentos e quarenta e dois mil, trezentos e oitenta e seis reais e noventa centavos), com a possibilidade de homologação parcial caso ocorra a subscrição de, no mínimo, R\$ 1.135.458.744,30 (um bilhão, cento e trinta e cinco milhões, quatrocentos e cinquenta e oito mil, setecentos e quarenta e quatro reais e trinta centavos), mediante a emissão, para subscrição privada, de, no mínimo, 34.723.509 (trinta e quatro milhões, setecentas e vinte e três mil, quinhentas e nove) novas ações ordinárias ("Subscrição Mínima") e, no máximo, 100.435.547 (cem milhões, quatrocentas e trinta e cinco mil, quinhentas e quarenta e sete) novas ações ordinárias ("Subscrição Máxima"), todas nominativas, escriturais e sem valor nominal ("Novas Ações"), a um preço por ação de R\$ 32,70 (trinta e dois reais e setenta centavos), fixado com base no artigo 170, §1º, inciso II, da Lei das Sociedades por Ações, respaldado por laudo de avaliação ("Laudo de Avaliação – Preço de Emissão").

A eficácia do Aumento de Capital está sujeita à aprovação, na AGE: (i) do Laudo de Avaliação – Ativos; (ii) da proposta de valor dos Ativos; e (iii) de ajustes pontuais na regra relativa à não aplicação da OPA por Atingimento de Participação Relevante em caso de subscrição de ações em emissão privada, prevista no Estatuto Social da Companhia, conforme Proposta da Administração da AGE divulgada nesta data ("Condição Suspensiva").

No contexto do Aumento de Capital, os Investidores assumiram o compromisso de subscrever Novas Ações correspondentes à Subscrição Mínima, a serem integralizadas mediante a conferência dos Ativos por eles detidos, avaliados no valor total de R\$ 1.135.458.744,30 (um bilhão, cento e trinta e cinco milhões, quatrocentos e cinquenta e oito mil, setecentos e quarenta e quatro reais e trinta centavos), valor este suportado pelo Laudo de Avaliação – Ativos, cuja cópia integra a presente Proposta da Administração como **Anexo I**, conforme abaixo ("Compromisso de Investimento"):

- (a) conferência de Participações Societárias detidas pelo Northuldra avaliadas no valor total de R\$ 653.787.767,92 (seiscentos e cinquenta e três milhões, setecentos e oitenta e sete mil, setecentos e sessenta e sete reais e noventa e dois centavos);
- (b) conferência de Participações Societárias detidas pelo Iduna avaliadas no valor total de R\$ 326.651.483,98 (trezentos e vinte e seis milhões, seiscentos e cinquenta e um mil, quatrocentos e oitenta e três reais e noventa e oito centavos);
- (c) conferência de Participações Societárias detidas pelo Dallas avaliadas no valor total de R\$ 103.736.994,92 (cento e três milhões, setecentos e trinta e seis mil, novecentos e noventa e quatro reais e noventa e dois centavos); e
- (d) conferência do Imóvel detido pelo AFII (conforme definição abaixo), avaliado no valor total de R\$ 51.282.497,48 (cinquenta e um milhões, duzentos e oitenta e dois mil, quatrocentos e noventa e sete reais e quarenta e oito centavos).

A obrigação de subscrição e integralização de Novas Ações pelos Investidores no âmbito do Aumento de Capital está condicionada ao recebimento, por cada um dos Investidores, da quantidade de direitos de preferência para subscrição de Novas Ações em montante correspondente ao respectivo Compromisso de Investimento.

Outra parte do Aumento de Capital, se subscrita pelos demais acionistas em razão do exercício de direito de preferência, será integralizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição.

Os Ativos foram avaliados de forma independente pela EY Assessoria Empresarial Ltda. (“EY”), membro independente da Ernst & Young Global, uma sociedade limitada do Reino Unido que atua como entidade de coordenação central rede Ernst & Young de firmas. A cópia do Laudo de Avaliação - Ativos integra a presente na forma do **Anexo I**.

O Laudo de Avaliação - Preço de Emissão foi elaborado pela Horbia Partners Consultoria Ltda. e encontra-se disponível nas páginas de Relações com Investidores da Companhia (<https://ri.city3.com.br/>), da Comissão de Valores Mobiliários (www.cvm.gov.br) e da B3 (www.b3.com.br).

Todas as Empresas têm atuação na área de incorporação de empreendimentos imobiliários, conforme descrito abaixo:

FRJR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (“FRJR”): A FRJR atua no mercado de baixa renda, nos segmentos de faixa II e III do programa Minha Casa Minha

Vida, e possui empreendimentos em desenvolvimento nos estados de São Paulo, Minas Gerais e Rio de Janeiro.

REDEVCO BOTUCATU SPE LTDA. (“RBotucatu”): A RBotucatu possui o empreendimento Botucatu, situado no bairro Jardim Flamboyant, em Botucatu. Este empreendimento será composto por 4 fases, com previsão de construção de aproximadamente 1.224 apartamentos residenciais, uma unidade comercial e 392 casas.

REDEVCO PIGNATARI SPE LTDA. (“RPignatari”): A RPignatari possui o empreendimento Pignatari, que será desenvolvido no bairro do Morumbi, em São Paulo. Trata-se de um condomínio fechado de casas de alto padrão.

REDEVCO AMOREIRAS SPE LTDA. (“RAmoreiras”): A RAmoreiras possui o empreendimento Hebe, que se refere à construção de um prédio residencial no bairro de Cidade Jardim, em São Paulo, no local da antiga propriedade da apresentadora Hebe Camargo.

REDEVCO FILADELFO AZEVEDO VNC SPE LTDA. (“RFiladelfo”): A RFiladelfo possui o empreendimento Filadelfo que será desenvolvido no bairro da Vila Nova Conceição, em São Paulo. Trata-se de uma incorporação residencial de médio/alto padrão contendo apartamentos residenciais com uma loja no térreo.

REDEVCO CUNHA GAGO LTDA. (“RCunha Gago”): A RCUnha Gago possui o empreendimento Palaia, para será desenvolvido no bairro de Pinheiros, em São Paulo. Trata-se de um prédio comercial que passará por um retrofit e obras para transformação em um prédio residencial.

FDC EMPREENDIMENTOS LTDA. (“FDC”): A FDC possui o empreendimento Dona Carolina Casas, que será desenvolvido na cidade de Itatiba, em São Paulo, onde se encontrava o Hotel Histórico Fazenda Dona Carolina. Será um condomínio fechado de casas de alto padrão.

HOTEL DA FAZENDA DONA CAROLINA LTDA. (“Dona Carolina”): A Dona Carolina possui o empreendimento Hotel Dona Carolina, que será desenvolvido na fazenda de mesmo nome, localizada na cidade de Itatiba/SP. Trata-se de um hotel já existente, o qual passará por um retrofit, e que seguirá sendo explorado comercialmente.

REDEVCO PORTOFINO 01 SPE LTDA. (“RPorto Fino”): A RPorto Fino possui o empreendimento Porto Fino, que será realizado na cidade de Piedade, em São Paulo, que consiste em um condomínio residencial.

Os balanços patrimoniais e demonstrações de resultado das Empresas em 30 de setembro de 2024 (data base do Laudo de Avaliação – Ativos) e 31 de dezembro de 2024 constam do **Anexo II** desta Proposta da Administração.

O Imóvel a ser aportado no Aumento de Capital está localizado no bairro do Butantã em São Paulo/SP e tem por objetivo o desenvolvimento de um projeto imobiliário que consiste em um prédio residencial com loja no térreo e outras unidades não residenciais.

A Administração informa que, no seu melhor conhecimento, a situação econômico-financeira das Empresas não foi alterada de maneira relevante desde a data base do Laudo de Avaliação – Ativos.

Com o Aumento de Capital e a conferência das participações nas Empresas e do Imóvel, a Companhia pretende se estruturar em três principais frentes:

- Habitação popular: com a marca Terramaris, dedicada às faixas II e III do programa Minha Casa Minha Vida, em condomínios horizontais com lazer e portaria. A atuação da FRJR e da RBotucatu já é significativa em Minas, São Paulo e Rio de Janeiro, com novos empreendimentos previstos para cidades como Ribeirão Preto, Sorocaba e Pedra de Guaratiba.
- Alto luxo: sob a marca Casas Mirah, a Companhia aposta em residências de altíssimo padrão, assinadas pelo arquiteto Jayme Lago. Os projetos estão sendo desenvolvidos pelas Empresas Rporto Fino, FDC e Dona Carolina em localidades como Porto Fino e Fazenda Dona Carolina (SP) e incluem também empreendimentos verticais em parceria com a construtora SKR na capital paulista.
- Prestação de serviços imobiliários: a Companhia também oferecerá soluções para parceiros interessados em projetos built to suit, operação de ativos e gerenciamento de obras. Um exemplo já em andamento é o Shopping Alegria, em Várzea Paulista.

Diferentemente de outras incorporadoras, a Companhia combinará margens atrativas nos dois extremos do mercado imobiliário. Enquanto o segmento popular oferece escala e demanda consistente, o alto padrão garante posicionamento de marca e alta rentabilidade. Essa dualidade será sustentada por sinergias operacionais em engenharia, aprovação dos projetos e gestão de terrenos.

Análise das Matérias da Ordem do Dia da Assembleia:

(i) Aprovar a alteração da denominação social da Companhia, com a consequente alteração do artigo 1º do Estatuto Social

A Administração da Companhia propõe que seja aprovada a alteração da denominação social da Companhia para **Belora RDVC City Desenvolvimento Imobiliário S.A.**

O estatuto social contendo as alterações propostas consta do **Anexo III** ao

presente e o quadro a seguir contém o comparativo entre a versão atual do art. 1º do Estatuto Social da Companhia e as alterações propostas pela Administração, com a respectiva justificativa, em atendimento ao disposto na Resolução CVM 81:

Atual Redação	Alterações Propostas	Justificativa
Artigo 1º. Sob a denominação de RDVC City S.A. opera esta sociedade por ações, regendo-se pelo presente Estatuto e pela legislação e regulamentação em vigor, na parte que lhe for aplicável8	Artigo 1º. Sob a denominação de RDVC City S.A. — Belora RDVC City Desenvolvimento Imobiliário S.A. opera esta sociedade por ações, regendo-se pelo presente Estatuto e pela legislação e regulamentação em vigor, na parte que lhe for aplicável.	A administração acredita que a proposta de nova denominação transmite de maneira mais adequada e abrangente o posicionamento estratégico da Companhia em seus mercados de atuação. A referida alteração não gera impactos jurídicos ou econômicos relevantes à Companhia. Se aprovada a alteração da denominação social, a administração promoverá a atualização dos documentos de governança corporativa com a nova denominação da Companhia.

(ii) Aprovar os ajustes pontuais na regra relativa à não aplicação da OPA por Atingimento de Participação Relevante em caso de subscrição de ações em emissão privada, prevista no Estatuto Social da Companhia, com a consequente alteração do inciso “v”, do parágrafo quarto, do artigo 52 do Estatuto Social

A fim de viabilizar o Aumento de Capital, a administração da Companhia propõe que sejam aprovados ajustes pontuais na regra relativa à não aplicação da obrigatoriedade de lançamento de oferta pública de aquisição de ações da totalidade das ações de emissão da Companhia por atingimento de participação relevante (“OPA por Atingimento de Participação Relevante”) em caso de subscrição de ações em emissão privada, com a consequente alteração do inciso “v”, do parágrafo quarto, do artigo 52 do Estatuto Social da Companhia.

O Estatuto Social contendo as alterações propostas consta do **Anexo III** à presente Proposta da Administração e o quadro a seguir contém o comparativo entre a versão atual do inciso “v”, do parágrafo quarto, do artigo 52 do Estatuto Social da Companhia e as alterações propostas pela Administração, com a

respectiva justificativa, em atendimento ao disposto na Resolução CVM 81:

Atual Redação	Alterações Propostas	Justificativa
<p>Artigo 52. Caso qualquer pessoa (incluindo, sem limitação, qualquer pessoa natural ou jurídica, fundo de investimento, condomínio, carteira de títulos, universalidade de direitos, ou outra forma de organização, residente, com domicílio ou com sede no Brasil ou no exterior) ou grupo de acionistas, que adquira ou se torne titular, de forma direta ou indireta, por meio de uma única operação ou de diversas operações (inclusive, sem limitação, por meio de qualquer tipo de associação que dê origem a um Grupo de Acionistas ou adesão a grupo de acionistas pré-existente), de ações de emissão da Companhia ou Outros Direitos de Natureza Societária sobre ações de emissão da Companhia, que representem, em conjunto, 25% (vinte e cinco por cento) ou mais do total das ações de emissão da Companhia (excluídas ações mantidas pela Companhia em tesouraria) (“<u>Participação Relevante</u>”) (“Ofertante”) deverá (a) imediatamente divulgar tal informação à Companhia, e (b) realizar uma oferta pública de aquisição de ações da totalidade das ações de</p>	<p>Artigo 52. Caso qualquer pessoa (incluindo, sem limitação, qualquer pessoa natural ou jurídica, fundo de investimento, condomínio, carteira de títulos, universalidade de direitos, ou outra forma de organização, residente, com domicílio ou com sede no Brasil ou no exterior) ou grupo de acionistas, que adquira ou se torne titular, de forma direta ou indireta, por meio de uma única operação ou de diversas operações (inclusive, sem limitação, por meio de qualquer tipo de associação que dê origem a um Grupo de Acionistas ou adesão a grupo de acionistas pré-existente), de ações de emissão da Companhia ou Outros Direitos de Natureza Societária sobre ações de emissão da Companhia, que representem, em conjunto, 25% (vinte e cinco por cento) ou mais do total das ações de emissão da Companhia (excluídas ações mantidas pela Companhia em tesouraria) (“<u>Participação Relevante</u>”) (“Ofertante”) deverá (a) imediatamente divulgar tal informação à Companhia, e (b) realizar uma oferta pública de aquisição de ações da totalidade das ações de</p>	<p>A aprovação desta proposta de alteração na regra relativa à não aplicação OPA por Atingimento de Participação Relevante é uma das condições para eficácia do Aumento de Capital e está alinhada com a prática de mercado e as melhores práticas de governança.</p>

<p>emissão da Companhia nos termos previstos neste Artigo 52 (“OPA por Atingimento de Participação Relevante”).</p> <p>[...]</p> <p>Parágrafo Quarto - A obrigação de realização da OPA por Atingimento de Participação Relevante nos termos deste Artigo 52 não se aplica:</p> <p>[...]</p> <p>(iv) à subscrição de ações da Companhia, realizada em uma única emissão primária, que tenha sido aprovada em assembleia geral convocada pelo Conselho de Administração, e cuja proposta de aumento de capital tenha determinado a fixação do preço de emissão das ações com base no preço justo das ações, na forma estabelecida na legislação societária;</p> <p>[...]</p>	<p>emissão da Companhia nos termos previstos neste Artigo 52 (“OPA por Atingimento de Participação Relevante”).</p> <p>[...]</p> <p>Parágrafo Quarto - A obrigação de realização da OPA por Atingimento de Participação Relevante nos termos deste Artigo 52 não se aplica:</p> <p>[...]</p> <p>(iv) à subscrição de ações da Companhia em emissão privada, realizada em uma única emissão primária, que tenha sido aprovada em assembleia geral convocada ou pelo Conselho de Administração, e cuja proposta de aumento de capital tenha determinado a fixação do preço de emissão das ações com base no preço justo das ações, na forma estabelecida na legislação societária;</p> <p>[...]</p>	
--	---	--

(iii) Aprovar a consolidação do Estatuto Social da Companhia, de forma a refletir as deliberações acima

Caso aprovada a alteração da denominação social da Companhia e dos ajustes na regra relativa à não aplicação da OPA por Atingimento de Participação Relevante em caso de subscrição de ações em emissão privada, propõe-se a consolidação do Estatuto Social da Companhia, para fazer constar a nova redação dos artigos 1º e 52, parágrafo quarto, inciso “v”, do Estatuto Social, respectivamente.

Em atendimento ao disposto na alínea “I” do art. 12 da Resolução CVM 81, o texto

constante do **Anexo III** desta Proposta da Administração reflete o Estatuto Social consolidado da Companhia considerando, em destaque, as alterações detalhadas acima.

(iv) Ratificar a contratação da empresa especializada para a elaboração do Laudo de Avaliação - Ativos, no âmbito do Aumento de Capital

A Administração da Companhia propõe que seja ratificada a contratação da empresa especializada EY para a elaboração do Laudo de Avaliação - Ativos no âmbito do Aumento de Capital da Companhia.

As informações exigidas pelo art. 25 da Resolução CVM 81 constituem o **Anexo IV** e o **Anexo V** à presente.

(v) Aprovar o Laudo de Avaliação - Ativos

Em atendimento ao disposto no artigo 170, §3º, e no artigo 8º, ambos da Lei das Sociedades por Ações, a Administração da Companhia propõe que seja aprovado o Laudo de Avaliação - Ativos, elaborado de forma independente pela EY, cuja cópia integra a presente na forma do **Anexo I**.

(vi) Aprovar a proposta de valor dos Ativos, para fins de sua contribuição em integralização de ações a serem emitidas pela Companhia, no âmbito do Aumento de Capital

Conforme descrito acima, no contexto do Aumento de Capital, os Investidores e a Companhia celebraram um Acordo de Investimento e Outras Avenças nesta data, por meio do qual os Investidores assumiram o compromisso de subscrever Novas Ações a serem integralizadas mediante contribuição dos Ativos (“Acordo de Investimento”).

A Administração da Companhia submete à aprovação dos acionistas a proposta de valor dos Ativos, para fins de sua contribuição em integralização de ações a serem emitidas pela Companhia no âmbito do Aumento de Capital, em R\$1.135.458.744,30 (um bilhão, cento e trinta e cinco milhões, quatrocentos e cinquenta e oito mil, setecentos e quarenta e quatro reais e trinta centavos), valor este suportado pelo Laudo de Avaliação -Ativos.

Os valores atribuídos aos Ativos foram definidos com base em seu valor econômico-financeiro, na data base de 30 de setembro de 2024.

A administração esclarece que os Investidores Northuldra, Iduna e Dallas são fundos de investimento geridos pela Reag Trust Administradora de Recursos Ltda. (“Reag Trust Administradora”) e o Investidor AFII é fundo de investimento gerido pela REAG Portfolio Solutions Ltda. (“Reag Portfolio”) e, em conjunto com Reag Trust Administradora, as “Gestoras Reag”). As Gestoras Reag são controladas indiretamente pela Reag Capital Holding S.A. que, por sua vez, é

controlada indiretamente pelo Sr. João Carlos Falbo Mansur, Presidente do Conselho de Administração da Companhia.

Informações sobre os Ativos:

No âmbito do Aumento de Capital, os Investidores pretendem aportar os seguintes Ativos na Companhia:

Ativos a serem aportados pelo Investidor Northuldra	Ativos a serem aportados pelo Investidor Iduna	Ativos a serem aportados pelo Investidor Dallas	Ativo a ser aportados pelo Investidor AFII
174.481.648 quotas, representativas de 100% do capital social da FRJR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (CNPJ 14.064.906/0001-84) e, consequentemente, (i) a totalidade das quotas de emissão das seguintes SPEs, detidas pela FRJR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., representativas da totalidade de seu capital social: (i.1) FREISA 11 Empreendimento Imobiliário LTDA. (CNPJ 15.790.098/0001-03); (i.2) FREISA 14 Empreendimento Imobiliário LTDA. (CNPJ 33.746.642/0001-93); (i.3) FREISA 16 Empreendimento Imobiliário LTDA. (CNPJ: 49.930.130/0001-12); (i.4) FREISA 17 Empreendimento Imobiliário LTDA. (CNPJ 49.929.289/0001-17); (i.5) FREISA 18 Empreendimento Imobiliário LTDA. (CNPJ 49.930.101/0001-50); (i.6) FREISA 19 Empreendimento Imobiliário LTDA. (CNPJ 53.188.574/0001-00); (i.7) Vespasiano Pastinho Empreendimento	18.001.000 quotas, representativas de 100% do capital social da REDEVCO PIGNATARI SPE LTDA. (CNPJ 54.513.849/0001-98)	21.001.000 quotas, representativas de 100% do capital social da REDEVCO BOTUCATU SPE LTDA. (CNPJ 49.762.308/0001-63)	Imóvel “Fairbanks” localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, cadastrado perante a municipalidade sob os n°s 200.049.0004-7; 200.049.0041-1; 00.049.0042-1; 200.049.0043-8 e 200.049.0044-6, e registrado perante o 18° Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo sob o número de matrícula 263.937, ficha 01, livro n° 2; com a seguinte descrição: Prédios situados na Rua Desembargador Armando Fairbanks, n°s 142, 150, 162, 176, 184 e 192, e seu respectivo terreno, no 13° Subdistrito - Butantã, medindo 64,00m de frente, por 49,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, e 64,00m nos fundos, encerrando a área de 3.136,00m² confrontando do lado direito de quem da rua o olha com os prédios n°s 129, 133, 139, 143, 147, 151, 155, 159, 163, 167 e 171, todos da Rua Agostinho
	17.790.049 quotas, representativas de 100% do capital social da REDEVCO AMOREIRAS SPE LTDA. (CNPJ 51.862.895/0001-04)	***	
	21.300 quotas, representativas de 100% do capital social da REDEVCO FILADELFO AZEVEDO VNC SPE LTDA. (CNPJ 54.504.727/0001-35)	***	
	9.617.830 quotas, representativas de 100% do capital social da REDEVCO CUNHA GAGO LTDA. (CNPJ 52.880.795/0001-73)	***	
	6.400.000 quotas, representativas de 100% do capital social da FDC EMPREENDIMENTOS, ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA. (CNPJ 71.734.610/0001-67) e, consequentemente, a totalidade das quotas de emissão do HOTEL DA FAZENDA DONA CAROLINA	***	

Ativos a serem aportados pelo Investidor Northuldra	Ativos a serem aportados pelo Investidor Iduna	Ativos a serem aportados pelo Investidor Dallas	Ativo a ser aportados pelo Investidor AFII
Imobiliário SPE LTDA. (CNPJ 57.564.433/0001-97); e (i.8) VIC Center Ribeirão Preto LTDA. (CNPJ 14.766.255/0001-74); e (ii) a totalidade dos seguintes empreendimentos avaliados no Laudo de Avaliação – Ativos: Atacadão, Santa Luzia e Marimbá.	LTDA. (CNPJ 71.141.098/0001-37), detidas pela FDC EMPREENDIMENTOS, ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA.		Cantú, do lado esquerdo da propriedade de Antonio Martinez Lopes, e nos fundos com o prédio n°s 177/181 da Rua Agostinho Cantú e com terrenos da Companhia City.
	30.001.000 quotas, representativas de 100% do capital social do REDEVCO PORTOFINO 01 SPE LTDA. (CNPJ 48.727.538/0001-29)	***	

São Paulo, 02 de julho de 2025.

João Carlos Falbo Mansur
Presidente do Conselho de Administração

RDVC CITY S.A.

Companhia Aberta
CNPJ/MF nº 52.805.925/0001-03
NIRE 35.300.634.063

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA A SER REALIZADA EM 10 DE JULHO DE 2025

MANUAL DE PARTICIPAÇÃO DOS ACIONISTAS

1. Instalação da Assembleia e Quórum de Deliberação

Tendo em vista que a Assembleia não foi instalada em primeira convocação no dia 02 de julho de 2025, a Assembleia instalar-se-á em segunda convocação com qualquer número de acionistas presentes, em consonância com os artigos 8º e 135 da Lei das Sociedades por Ações.

As deliberações da Assembleia serão tomadas por maioria absoluta de votos, não se computando os votos em branco, nos termos do artigo 129 da Lei das Sociedades por Ações.

1. Instruções e informações gerais para participação dos acionistas na Assembleia

A Assembleia será realizada de modo exclusivamente digital, podendo os senhores acionistas participar e votar por meio da plataforma Atlas AGM (“**Plataforma**”) ou enviar seus votos através de Boletim de Voto à Distância (“**Boletim**”).

Ressalta-se que, na forma do artigo 49 da Resolução CVM 81, as instruções de voto enviadas pelos acionistas por meio de Boletim de Voto (seja diretamente à Companhia, seja por meio dos prestadores de serviços) e validamente recebidas pela Companhia para a Assembleia Geral Extraordinária que seria realizada, em primeira convocação, no dia 02 de julho de 2025, serão consideradas na Assembleia em segunda convocação sem a necessidade de nova manifestação ou renovação expressa de tais instruções de voto, considerando-se, ainda, tais acionistas como presentes à Assembleia em segunda convocação, observadas as suas respectivas participações acionárias no dia da realização da Assembleia em segunda convocação.

Os acionistas que realizaram o cadastro na Plataforma para participação na Assembleia em primeira convocação serão considerados automaticamente cadastrados para, se assim desejarem, participar da Assembleia em segunda convocação, por meio de novo link de acesso que será compartilhado dentro de 24 horas antes do início da Assembleia.

O acionista que não tiver se cadastrado na Plataforma para participação em primeira convocação e não tiver enviado Boletim para a Assembleia em primeira convocação, e que desejar participar da Assembleia, deverá observar atentamente a todas as condições abaixo indicadas, em observância ao disposto na Resolução CVM 81.

A administração da Companhia reitera aos Senhores Acionistas que não haverá a possibilidade de comparecer presencialmente à Assembleia, uma vez que esta será realizada de modo exclusivamente digital.

Orientações para Participação na Assembleia via Plataforma

O acionista que desejar participar da Assembleia via Plataforma deverá cadastrar-se na plataforma Atlas AGM (via www.atlasagm.com), para registrar seus votos, bem como encaminhar à Companhia, no endereço eletrônico ri@city3.com.br, com solicitação de confirmação de recebimento, com antecedência de, no mínimo, **2 (dois) dias de antecedência** da data da realização da Assembleia, ou seja, até o **dia 08 de julho de 2025**, e-mail contendo a seguinte documentação (“**Solicitação de Acesso**”): (i) comprovante de propriedade de ações de emissão da Companhia, emitido pela instituição financeira depositária ou custodiante emitido com no máximo 10 (dez) dias de antecedência da data de realização da Assembleia; (ii) o instrumento de mandato ou documentos que comprovem os poderes do representante legal do acionista (observado, ainda, o detalhamento abaixo); bem como (iii) os seguintes documentos:

Pessoa Física: cópia do documento de identidade do acionista;

Pessoa Jurídica: (i) cópia do último estatuto social ou contrato social consolidado e os documentos societários que comprovem a representação legal do acionista; e (ii) cópia do documento de identidade do(s) representante(s) legal(is) do acionista; e

Fundo de Investimento: (i) cópia do último regulamento consolidado do fundo de investimento; (ii) cópia do estatuto ou contrato social do seu administrador ou gestor, conforme o caso, observada a política de voto do fundo e documentos societários que comprovem os poderes de representação; e (iii) cópia do documento de identidade do(s) representante(s) legal(is) do fundo de investimento.

Nos casos de participação na Assembleia por meio de procuração, deverão ser apresentadas na Solicitação de Acesso: (i) cópia autenticada do instrumento de mandato, ou via assinada eletronicamente por meio de plataforma certificada que comprove a autoria e integridade do documento e dos signatários, com poderes outorgados há menos de 1 (um) ano; (ii) cópia do documento de identificação do procurador com foto; e, em caso de acionista pessoa jurídica

ou fundo de investimento, e (iii) cópia da documentação societária que comprove os poderes do(s) representante(s) legal(is) que outorgaram a procuração.

As pessoas naturais acionistas da Companhia somente poderão ser representadas na Assembleia por procurador que seja acionista, administrador da Companhia, advogado ou instituição financeira, consoante previsto no art. 126, §1º, da Lei das S.A. As pessoas jurídicas que forem acionistas da Companhia poderão, nos termos da decisão da CVM no âmbito do Processo CVM RJ2014/3578, julgado em 4 de novembro de 2014, ser representadas por procurador constituído em conformidade com seu contrato ou estatuto social e segundo as normas do Código Civil, sem a necessidade de tal pessoa ser administrador da Companhia, acionista ou advogado.

A Companhia dispensará o reconhecimento das firmas e o apostilamento dos documentos dos acionistas expedidos no exterior, sendo, contudo, necessária a apresentação da tradução simples para o português dos documentos que tenham sido originalmente lavrados em língua diversa.

Nos termos do artigo 6º, §3º, da Resolução CVM 81, a Companhia desde já informa que não autorizará a participação na Assembleia de qualquer acionista que não tenha realizado o seu cadastro e anexado os documentos exigidos no prazo acima indicado, assim como para os Participantes que solicitaram o link de acesso à Plataforma, mas o fizeram sem apresentar os documentos de participação necessários no prazo indicado.

Tendo em vista a necessidade de adoção medidas de segurança na participação digital e a distância, a Companhia enviará, por e-mail, as instruções e os dados de acesso necessários para participação do acionista por meio da Plataforma somente àqueles acionistas que tiverem apresentado corretamente sua solicitação no prazo e nas condições apresentadas nesta Proposta da Administração, e após ter verificado, de forma satisfatória, os documentos de sua identificação e representação ("Participantes"). **Os dados de acesso recebidos pelos acionistas serão pessoais e não poderão ser compartilhados com quaisquer terceiros sob pena de responsabilização.**

Caso o acionista que tenha enviado sua Solicitação de Acesso na forma indicada nesta Proposta da Administração não receba da Companhia o e-mail com as instruções para acesso e participação da Assembleia até às 18 horas do dia **09 de julho de 2025**, deverá entrar em contato com a Companhia pelo e-mail ri@city3.com.br, a fim de que lhe sejam (re)enviadas as respectivas instruções para acesso.

Recomenda-se que os Participantes certifiquem previamente o funcionamento de sua câmera, ferramenta de áudio e conexão de acesso à internet.

A Companhia destaca, ainda, que as informações e orientações para acesso à Plataforma, incluindo, sem limitação, o link de acesso, são únicas e intransferíveis, assumindo o acionista (e demais Participantes, conforme o caso) integral responsabilidade com relação à posse e ao sigilo das informações e orientações que lhes forem transmitidas pela Companhia nos termos desta Proposta. O acionista (e demais Participantes, conforme o caso) serão exclusivamente responsáveis pela veracidade das informações de identificação apresentadas à Companhia, responsabilizando-se civil e criminalmente pela utilização pessoal das informações de acesso à Assembleia, sendo vedada a sua divulgação a terceiros.

Assim, os acionistas (e demais Participantes, conforme o caso) se comprometem a: (i) utilizar os convites individuais única e exclusivamente para a participação remota e/ou votação na Assembleia, (ii) não transferir ou divulgar, no todo ou em parte, os convites individuais a qualquer terceiro, acionista ou não, sendo o convite intransferível; e (iii) não gravar ou reproduzir, no todo ou em parte, nem tampouco transferir, a qualquer terceiro, acionista ou não, o conteúdo ou qualquer informação transmitida por meio virtual durante a realização da Assembleia.

A Companhia solicita que o acesso à Plataforma ocorra por videoconferência (modalidade pela qual o Participante poderá assistir à assembleia e se manifestar por voz e com vídeo) a fim de assegurar a autenticidade das comunicações, exceto se o acionista for instado, por qualquer motivo, a desligar a funcionalidade de vídeo da Plataforma. Solicita, ainda, com o objetivo de manter o bom andamento da Assembleia, que os Participantes respeitem eventual tempo máximo que poderá ser estabelecido pela Companhia para sua manifestação.

No mais, considerando o previsto no artigo 28, §1º, II, da Resolução CVM 81, a Companhia realizará a gravação integral da Assembleia, destacando-se, contudo, a vedação de gravação ou transmissão, ainda que de forma parcial, pelos Participantes. Os Participantes, autorizam, desde já, a utilização, pela Companhia, de quaisquer informações constantes da gravação da Assembleia para: (i) registro da possibilidade de manifestação e visualização dos documentos apresentados durante a Assembleia; (ii) registro da autenticidade e segurança das comunicações durante a Assembleia; (iii) registro da presença e dos votos proferidos pelos Participantes; (iv) cumprimento de ordem legal de autoridades competentes; e (v) defesa da Companhia, seus administradores e terceiros contratados, em qualquer esfera judicial, arbitral, regulatória ou administrativa.

Orientações para voto via Boletim de Voto à Distância

Em atendimento à Resolução CVM 81, a Companhia disponibiliza, nesta data, o Boletim nas páginas eletrônicas da Companhia (<https://ri.city3.com.br/>), da CVM (<http://www.cvm.gov.br>) e da B3 (<http://www.b3.com.br/>), em versão passível de impressão e preenchimento manual. Os acionistas que optarem por manifestar seus votos a distância na Assembleia deverão preencher o Boletim disponibilizado pela Companhia indicando se desejam aprovar, rejeitar ou abster-se de votar nas deliberações descritas no Boletim, observados os procedimentos descritos abaixo.

Sem prejuízo da possibilidade de participar e votar na Assembleia, conforme instruções contidas no Edital de Convocação e nesta Proposta da Administração, **a Companhia recomenda aos seus acionistas que utilizem e seja dada preferência ao Boletim.**

a) Envio do Boletim diretamente à Companhia

Depois de preenchido o Boletim, os Senhores Acionistas deverão enviar, aos cuidados do Departamento de Relações com Investidores, exclusivamente por meio eletrônico para o e-mail ri@city3.com.br ou através da Plataforma Digital, os seguintes documentos:

- (i) Boletim, com todos os campos devidamente preenchidos, todas as páginas rubricadas e a última página assinada pelo acionista ou seu(s) representante(s) legal(is), ou, alternativamente, com assinatura digital do acionista ou seu(s) representante(s) legal(is); e
- (ii) cópia de documento hábil de identidade do acionista e de comprovação de representação, conforme o caso, em conformidade com as instruções contidas acima.

Para ser aceito validamente, o Boletim, observado o disposto acima, deverá ser recebido pela Companhia até o dia **06 de julho de 2025**, inclusive, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM 81.

Nos termos do artigo 46 da Resolução CVM 81, a Companhia comunicará aos acionistas, por meio de envio de e-mail ao endereço eletrônico informado pelos acionistas no Boletim, no prazo de 3 (três) dias contados do recebimento do referido boletim:

- (i) o recebimento do Boletim, bem como se o Boletim e os documentos recebidos são suficientes para que os votos do

acionista sejam considerados válidos; ou

- (ii) a necessidade de retificação ou reenvio do Boletim ou dos documentos que o acompanham, descrevendo os procedimentos e prazos necessários à regularização do voto a distância.

Conforme parágrafo único do artigo 46 da Resolução CVM 81, o acionista pode retificar ou reenviar o Boletim ou os documentos que o acompanham, desde que observado o prazo para o recebimento pela Companhia acima indicado.

Não serão considerados os votos proferidos por acionistas nos casos em que o Boletim e/ou os documentos de representação dos acionistas elencados acima sejam enviados (ou reenviados e/ou retificados, conforme o caso) sem observância dos prazos e formalidades de envio indicadas acima.

b) Envio do Boletim por meio dos prestadores de serviço

Conforme facultado pelo artigo 27, II, da Resolução CVM 81, além do envio do Boletim diretamente para a Companhia, os Senhores Acionistas poderão enviar instruções de preenchimento do Boletim para prestadores de serviço aptos a prestar serviços de coleta e transmissão de instruções de preenchimento do Boletim, desde que referidas instruções sejam enviadas até **06 de julho de 2025**.

Dessa forma, as instruções de voto poderão ser enviadas para os seguintes prestadores de serviço:

- i. no caso de acionistas detentores de ações de emissão da Companhia que estejam depositadas na Central Depositária da B3, as instruções de voto poderão ser enviadas por intermédio (i.1) dos respectivos agentes de custódia; ou (i.2) da Central Depositária da B3;
- ii. no caso de acionistas detentores de ações que estejam em ambiente escritural, as instruções de voto poderão ser enviadas por intermédio do BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, escriturador das ações da Companhia ("Escriturador").

Os agentes de custódia, a Central Depositária da B3 e o Escriturador verificarão as instruções de voto por eles recebidas dos acionistas.

Os acionistas deverão entrar em contato com os seus respectivos agentes de custódia, com a Central Depositária da B3 e com o Escriturador, caso necessitem de informações adicionais para verificar os procedimentos por eles estabelecidos para emissão das instruções de voto via Boletim, bem como os documentos e informações exigidos para tanto.

Referidos prestadores de serviço comunicarão aos acionistas o recebimento das instruções de voto ou a necessidade de retificação ou reenvio, devendo prever os procedimentos e prazos aplicáveis.

São Paulo, 02 de julho de 2025.

João Carlos Falbo Mansur
Presidente do Conselho de Administração

RDVC CITY S.A.

Companhia Aberta
CNPJ/MF nº 52.805.925/0001-03
NIRE 35.300.634.063

**ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
A SER REALIZADA EM 10 DE JULHO DE 2025**

ANEXO I – LAUDO DE AVALIAÇÃO – ATIVOS

(Este anexo inicia-se na próxima página.)

(Restante da página intencionalmente deixado em branco.)



REAG Administradora de Recursos Ltda. RDVC City S.A.

Avaliação a Valor Justo das Empresas Operacionais e do
Terreno Fairbanks, na data-base de 30 de setembro de 2024

Estritamente Confidencial

09 de junho de 2025



Building a better
working world

REAG Administradora de Recursos Ltda
RDVC City S.A.
São Paulo - SP, Brasil

**Ernst & Young Assessoria Empresarial
Ltda.**

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1909
Torre Norte - 10º andar
04543-011 – São Paulo – SP
Telefone: +55 11 2573-3000
www.ey.com.br

Avaliação de Valor Justo das Empresas Operacionais e Terreno Fairbanks

09 junho de 2025

De contrato datado de 23 de janeiro de 2025 (“Contrato”), a Ernst & Young Assessoria Empresarial Ltda. (“EY”) apresenta à REAG Administradora de Recursos Ltda (“Reag”) e à RDVC City S.A. (“RDVC City” ou “RDVC”), em conjunto denominadas “Clientes”, o relatório (“Relatório”) contendo a avaliação a valor justo de empresas investidas direta ou indiretamente por fundos geridos pela Reag (“Empresas Operacionais”) e terreno denominado Fairbanks (“Terreno Fairbanks”), na data base de 30 de setembro de 2024 (“Data-base”).

O objetivo deste Relatório é auxiliar a administração dos Clientes (“Administração”) na análise e aprovação da subscrição de novas ações de sua emissão, através da contribuição das Empresas Operacionais e do Terreno Fairbanks (“Aumento de Capital”), operação que será submetida à deliberação de assembleia geral dos acionistas da RDVC City, em cumprimento ao Disposto no artigo 170, § 3º e no artigo 8 da Lei nº 6.404 (“Lei das S.A.s”).

Destacamos que, para realizar o escopo de serviços, nos baseamos em informações financeiras e operacionais fornecidas pela Administração. Fomos informados de que os dados representam as melhores estimativas na Data-base, e que a Administração possui autorização para fornecer as mesmas.

Objetivo do nosso relatório e restrições de uso

Nosso relatório foi preparado com base nas diretrizes específicas dos Clientes, apenas para o objetivo descrito acima (“Objetivo”) e não deve ser usado para qualquer outro fim. Conforme solicitado pela Administração a avaliação a valor justo contempla apenas as Empresas Operacionais e seus respectivos projetos, e o Terreno Fairbanks, (em conjunto “Empreendimentos Avaliados” ou “Empreendimentos”), detalhados no organograma apresentado na Seção 1 deste Relatório.

Embora possamos fornecer recomendações aos Clientes, ela é a única responsável por qualquer decisão de executar ou implementar tal recomendação, a execução ou implementação real de qualquer recomendação do mesmo, a suficiência de tal recomendação para os fins dos Clientes e os resultados dessa implementação.

Ressaltamos que nossa estimativa de valor não deve ser considerada como um *fairness opinion* ou como um conselho/recomendação para a realização de qualquer transação envolvendo a REAG, a RDVC City, as Empresas Operacionais ou os Empreendimentos Avaliados, ou sobre o preço aplicável a qualquer transação. A definição final sobre a realização de uma transação e sobre o preço a ela atribuído é responsabilidade da administração e dos sócios dos Clientes.

REAG Administradora de Recursos Ltda
RDVC City S.A.
São Paulo - SP, Brasil

**Ernst & Young Assessoria Empresarial
Ltda.**

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1909
Torre Norte - 10º andar
04543-011 – São Paulo – SP
Telefone: +55 11 2573-3000
www.ey.com.br

Avaliação de Valor Justo das Empresas Operacionais e Terreno Fairbanks

09 junho de 2025

Informações financeiras prospectivas (“PFIs”)

As PFIs são baseadas em estimativas de julgamento e suposições feitas pelas Administrações da Reag e da RDVC sobre as circunstâncias e eventos que ainda não ocorreram.


Ao realizar sua avaliação, a EY questionou as suposições, as estimativas e as projeções de fluxo de caixa disponibilizadas pela Administração com relação aos Empreendimentos Avaliados que envolvem aspectos subjetivos, projeções e/ ou previsão (sejam ou não expressamente declaradas). A EY não oferece qualquer opinião ou qualquer tipo de garantia sobre as premissas ou componentes específicos, como data de lançamento, início e conclusão de obra, para cada Empreendimento Avaliado.

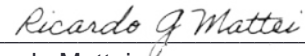
Uma vez que o valor de um ativo pode variar ao longo do tempo, qualquer estimativa de valor refere-se a uma data-base específica de avaliação. Nossa estimativa de valor é baseada unicamente nas informações conhecidas da Data-base. Destacamos que, em 20 de dezembro de 2023, o Congresso Nacional promulgou a Emenda Constitucional (EM 132) tratando da reforma do sistema tributário brasileiro (“Reforma Tributária”). O Congresso Nacional deverá aprovar, nos próximos anos, leis complementares para regulamentar as alterações trazidas pela emenda. Neste contexto, nossa avaliação, exceto quando especificamente mencionado, não levou em consideração qualquer modificação que poderá ser instituída pela Reforma Tributária, seja por efeitos diretos na tributação da Empresa, ou indiretos, como na precificação de produtos e serviços e na demanda estimada. Portanto, os resultados apresentados neste Relatório, principalmente quanto a este aspecto, podem divergir dos resultados reais, e tais divergências podem ser significativas. Quaisquer referências feitas ao impacto da Reforma Tributária no Relatório não devem ser interpretadas como um comentário completo ou como uma avaliação precisa do impacto potencial da reforma na empresa.

Agradecemos a oportunidade de colaborar com a REAG e com a RDVC City e nos colocamos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais necessários.

Atenciosamente,

Ernst & Young Assessoria Empresarial Ltda.



Andrea Fuga
Partner – Corporate Finance

Ricardo Mattei
Associate Partner – Corporate Finance

Table of contents

1	Sumário Executivo	5	7	Conclusão de Valores	40
2	Análise macroeconômica	10	8	Limitações	44
3	Visão geral do mercado	12	9	Anexos	47
4	RDVC CITY S.A	17			
5	Empreendimentos Avaliados	23			
6	Metodologia de Avaliação	31			

1

Sumário Executivo

Sumário Executivo

Objetivo e Escopo

Conforme solicitação dos Clientes, a EY elaborou a avaliação a valor justo das Empresas Operacionais e do Terreno Fairbanks, indicadas nas páginas a seguir, para auxiliar a Administração na proposição em Assembleia da RCVC City de aumento de capital através do recebimento das Empresas Operacionais e do Terreno Fairbanks como aporte, cumprindo o disposto no artigo 170, parágrafo 3 e no artigo 8 da Lei n. 6.404, Lei das S.A.s.

O escopo do nosso trabalho contemplou:

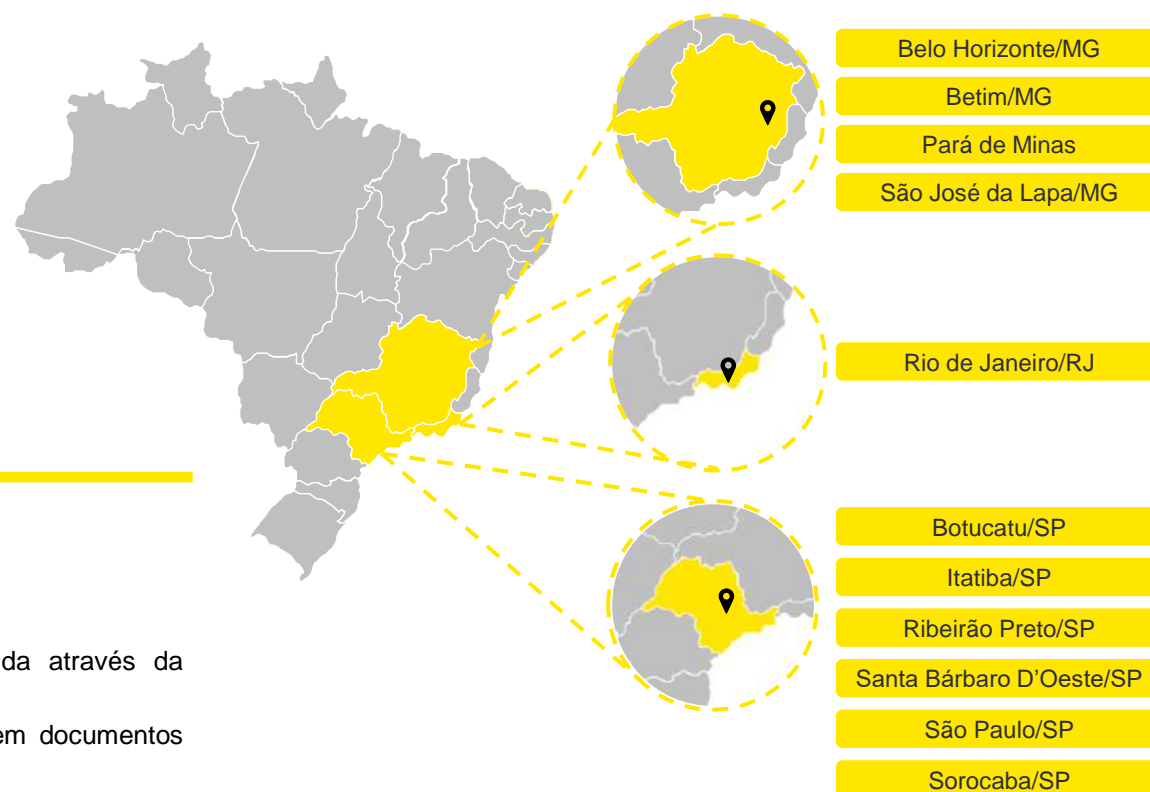
- ▶ Análise das documentações recebidas relacionadas às Empresas Operacionais e do Terreno Fairbanks, e seus respectivos empreendimentos;
- ▶ Pesquisa de mercado e seleção de metodologia de avaliação;
- ▶ Desenvolvimento dos modelos matemáticos de análise;
- ▶ Discussão e revisão dos resultados; e
- ▶ Elaboração e emissão do relatório.

Principais Premissas

- ▶ Padrão de Valor: Valor Justo.
- ▶ Data-base: 30 de setembro de 2024.
- ▶ Moeda: Reais (R\$).
- ▶ Metodologias de avaliação: Método de Capitalização da Renda através da aplicação do Fluxo de Caixa Descontado.
- ▶ Dados e informações dos ativos: as análises foram baseadas em documentos disponibilizados pela Administração.
- ▶ Dados de mercado: nossas recomendações e cálculos são baseados em expectativas mercadológicas da região, bem como em condições macroeconômicas existentes na Data-base do trabalho, as quais poderão ser diferentes no futuro e, consequentemente, impactar nos valores definidos.

Localização Macro dos Imóveis

Os imóveis que fazem parte do escopo estão localizados em 11 cidades brasileiras situadas nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro e Minas Gerais.



Fonte: EY/Clientes

Sumário Executivo

Recomendação de Valor

R\$ 1,13 bilhão

Conclusão

Com base nas informações recebidas e no trabalho realizado, nossa avaliação resultou em uma estimativa de valor justo das Empresas Operacionais e do Terreno Fairbanks de **R\$ 1.135.458.800,00 (um bilhão, cento e trinta e cinco milhões, quatrocentos e cinquenta e oito mil e oitocentos reais)**, na data-base de 30 de setembro de 2024, contemplando as empresas indicadas na tabela ao lado.

EY ID	Empresa	Empreendimento	Valor Justo* (R\$)
R.1	SPE FRJR Empreendimentos Imobiliários	Marimba	30.290.000
R.2	SPE Freisa 16	Para de Minas	11.429.000
R.3	SPE Freisa 19	São Jose da Lapa	20.194.000
R.4	SPE Freisa 17	Sorocaba	31.542.000
R.5	SPE Freisa 11	Bonfim	113.304.000
R.6	SPE VIC Center Ribeirao Preto	Marechal	44.220.000
R.7	SPE Freisa 18	Santa Barbara	33.029.000
R.8	SPE Freisa 14	Guaratiba	161.744.000
R.9	SPE FRJR Empreendimentos Imobiliários	Atacadao	75.530.000
R.10	SPE FRJR Empreendimentos Imobiliários	Santa Luzia	36.640.000
R.11	SPE Vespasiano Pastinho	Vespasiano Pastinho	46.202.000
R.12	REDEVCO Botucatu SPE LTDA	Botucatu	103.737.000
F.1	SPE Amoreiras	Hebe Amoreiras	26.488.000
F.2	Fairbanks	Fairbanks	51.282.000
F.3	SPE FDC Empreendimentos	Fazenda Dona Carolina	201.107.000
F.4	SPE Portofino LTDA	Porto Fino Casas	53.347.000
F.5	REDEVCO Fildelfo Azevedo VNC SPE	Vila Nova Conceição (Filadelfo)	11.281.000
F.6	REDEVCO Pignatari SPE	Pignatari	16.864.000
F.7	SPE Cunha Gago	Palaia	17.565.000
-	SPE FRJR Empreendimentos Imobiliários	Holding FRJR	49.663.800
TOTAL			1.135.458.800

Nota*: Os valores justos das Empresas Operacionais e do Terreno Fairbanks apresentados nesta tabela incluem os valores dos Empreendimentos contidos nestas empresas e de demais ativos e passivos existentes nas empresas na Data-base.

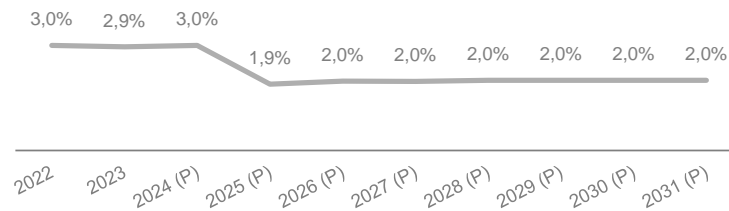
2

Análise macroeconômica

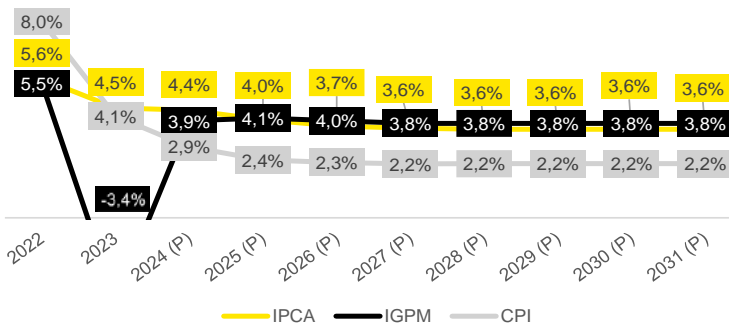


Análise macroeconômica

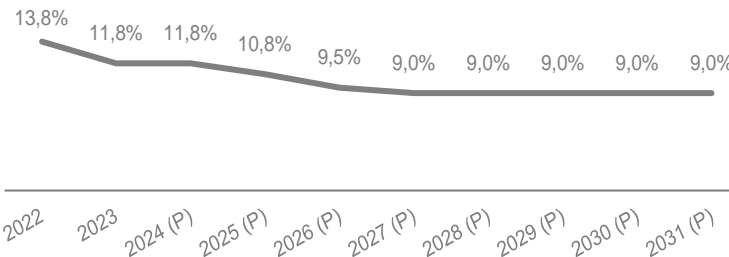
PIB anual (%)



Inflação anual (%)



Selic anual (%)



Fonte: IBGE e Banco Central do Brasil

Análise Macroeconômica

Ao realizar a avaliação de um negócio ou de seus ativos, é importante compreender as principais tendências econômicas do país em que o mesmo opera. Considerando que as Empresas estão inseridas no mercado brasileiro, as principais informações macroeconômicas estão apresentadas a seguir. A análise abaixo se refere à Data-base, conforme informações divulgadas pelo Banco Central do Brasil (“BACEN”), Boletim Focus, Fundação Getúlio Vargas (“FGV”), Oxford Economics e JP Morgan.

Atividade econômica

O Produto Interno Bruto (“PIB”), encerrou o ano de 2023 em 2,9%. Segundo expectativas do BACEN, até 30 de setembro de 2024, é esperado um crescimento de 3,0% do PIB em 2024 e 1,9% em 2025.

Inflação

O índice de inflação oficial, IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), foi de 4,5% em 2023. De acordo com as expectativas de mercado apresentadas pelo BACEN até 30 de setembro de 2024, a variação do índice de inflação IPCA deve chegar a 4,4% em 2024 e 4,0% em 2025. Já o Índice Geral de Preços do Mercado (“IGP-M”), calculado pela FGV, fechou ano de 2023 em -3,4%. As expectativas dos analistas do Boletim Focus é de que esse índice fique em 3,9% em 2024 e 4,1% em 2025. O índice CPI (inflação norte-americana), segundo dados da Oxford Economics, fechou 2023 em 4,1% e a expectativa é que fique em 2,9% em 2024 e 2,4% em 2025.

Política monetária

Considerando o cenário básico, o balanço de riscos e o amplo conjunto de informações disponíveis, o Comitê de Política Monetária (“Copom”) optou unanimemente pela manutenção da taxa Selic em 10,50%, em reunião realizada no dia 31 de julho. No cenário doméstico, o mercado de trabalho e a atividade econômica, em particular o consumo das famílias, têm surpreendido e divergido do cenário de desaceleração previsto.

A taxa de câmbio fechou o mês de setembro de 2024 em 5,45 BRL/USD. As expectativas de mercado apontam para taxas médias de 5,30 BRL/USD para 2025 e 5,28 BRL/USD para 2026.

Risco-Brasil

O CDS (CreditDefault Swap) é um derivativo que transaciona em cima de riscos de não pagamento sobre títulos de renda fixa negociados no exterior. Desta forma, o CDS é precificado com base na remuneração esperada por investidores para assumir o risco de default de emissões de bonds soberanos, e desta forma, mensura indiretamente o Risco País. Para o Brasil, considerando um prazo de 10 anos, o índice encerrou o mês setembro de 2024 em 2,49%, e o mesmo percentual de média dos últimos seis meses, com base em consulta efetuada na plataforma Capital IQ da Standard & Poor’s.

3

Visão geral do mercado

Visão geral do mercado

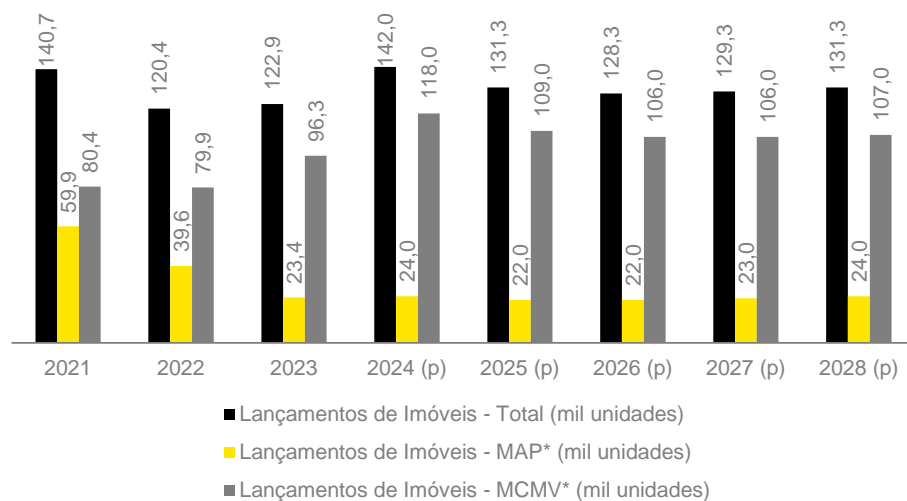
Mercado Imobiliário Brasileiro

O mercado imobiliário brasileiro é um pilar fundamental da economia, envolvendo a incorporação, construção, compra, venda e aluguel de propriedades residenciais, comerciais e industriais. Em 2024, segundo dados da ABRAINC (Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias), o setor mostra sinais de recuperação, que se referem ao crescimento consistente no segmento de Médio e Alto Padrão (MAP), a retomada da relevância do programa Minha Casa Minha Vida, que impulsiona a oferta de unidades habitacionais para faixas de renda mais baixas, e o recorde nas vendas de residências. Mesmo com uma retração de 11,4% no número de imóveis disponíveis entre 2022 e 2023, as vendas de residências alcançaram o melhor desempenho histórico em 2023 e a expectativa é de que continuem crescendo em 2024, o que demonstra uma forte demanda por imóveis e a confiança dos consumidores, apesar da menor oferta. Apesar desses pontos positivos, o setor ainda enfrenta desafios importantes.

O aumento da taxa de juros impacta diretamente nos financiamentos imobiliários, no entanto, os ajustes nas regras do programa Minha Casa Minha Vida contribuíram para manter a movimentação do mercado, especialmente entre famílias de baixa renda. Apesar disso, o déficit habitacional ainda é um problema significativo no Brasil. Milhões de famílias brasileiras enfrentam déficit habitacional, com cerca de 5,9 milhões em moradias inadequadas (dado de maio de 2025 da Fundação João Pinheiro, reportado pela Câmara dos Deputados). Os estados de São Paulo, com aproximadamente 1,25 milhão de residências, e Minas Gerais, com cerca de 557 mil, apresentam os maiores déficits absolutos. Além disso, a falta de capacidade de investimento público e os custos elevados de financiamento permanecem como barreiras para o crescimento mais robusto do setor.

Diante dos desafios, as perspectivas para 2024 no mercado imobiliário permanecem positivas. A Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) projeta um crescimento do Produto Interno Bruto (PIB) da construção de 2,5% em 2024, impulsionado por ajustes em políticas públicas e programas habitacionais. Além disso, a ABRAINC em parceria com a Fipe, prevê um aumento de 10% nas vendas de imóveis novos em 2024. A estabilização econômica também deve desempenhar um papel importante nesse cenário. Além disso, o aumento da participação de investimentos privados, especialmente no segmento de infraestrutura, contribui para a modernização e a expansão do mercado imobiliário, criando oportunidades para um desenvolvimento mais sustentável.

Lançamento de Imóveis Mercado Imobiliário Brasileiro



Fonte: Lafis

Visão geral do mercado de São Paulo

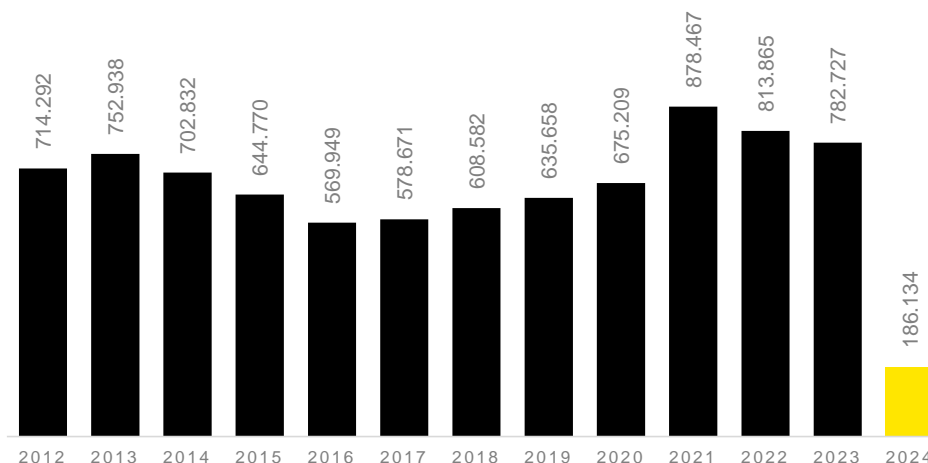
Mercado Imobiliário de São Paulo

O mercado imobiliário do estado de São Paulo apresenta um panorama dinâmico e diversificado, refletindo tanto o crescimento populacional quanto a forte demanda por imóveis residenciais e comerciais. No primeiro trimestre de 2024, segundo dados Lafis, foram registradas aproximadamente 290.370 transações imobiliárias no estado, sendo que 64,1% dessas operações correspondem a compras e vendas. Embora tenha ocorrido um leve crescimento de 0,8% nas transações imobiliárias em relação ao mesmo período de 2023, houve uma queda de 7,3% na comparação com o trimestre anterior. O déficit habitacional no estado é um dos mais significativos do Brasil, totalizando cerca de 1,75 milhão de moradias, conforme um estudo sobre o Déficit Habitacional no Brasil, referente a 2022 e publicado em abril de 2024 pela Fundação João Pinheiro (FJP). Essa situação evidencia desafios como a habitação precária, a coabitação excessiva e o alto custo do aluguel, que impactam diretamente a qualidade de vida da população. A maior parte dessa demanda está concentrada nas faixas de menor renda, tornando programas habitacionais, como o Minha Casa Minha Vida, essenciais para reduzir essa carência.

Segundo dados da SECOVI-SP, o mercado imobiliário paulista tem visto um crescimento expressivo na demanda por empreendimentos de médio e alto padrão, especialmente em áreas urbanas consolidadas. O aumento do número de empreendimentos verticais reflete a busca por otimização do espaço em regiões com alta densidade populacional e infraestrutura já estabelecida, onde a expansão horizontal é limitada. Esse movimento também é impulsionado pela valorização imobiliária nessas áreas, tornando o investimento em construções verticais mais rentável.

No quesito valorização imobiliária, São Paulo tem acompanhado a tendência nacional de alta nos preços, com um crescimento de 14,48% em 2023, superando a média nacional de 5,13% (Índice FipeZAP de Venda Residencial, Dez/2023). Esse movimento é impulsionado pela demanda crescente, pela oferta limitada em regiões centrais e pela atratividade do mercado para investidores, tanto nacionais quanto estrangeiros. Diante desse cenário, o mercado imobiliário paulista se mantém como um dos mais robustos e estratégicos do Brasil, com perspectivas positivas para os próximos anos, desde que fatores como disponibilidade de crédito, políticas habitacionais e estabilidade econômica continuem a favorecer o setor.

Número De Operações de Compra e Venda no estado de SP¹



Nota: [1] as Informações são referentes ao 1º trimestre de 2024.

Fonte: Lafis/FIPE

Operações de Compra e Venda no Estado de SP em 2024

186.134 operações¹

Nota: [1] as Informações são referentes ao 1º trimestre de 2024.

0,8%

De crescimento comparado ao ano anterior (2023).

Fonte: Lafis/FIPE

Visão geral do mercado de São Paulo

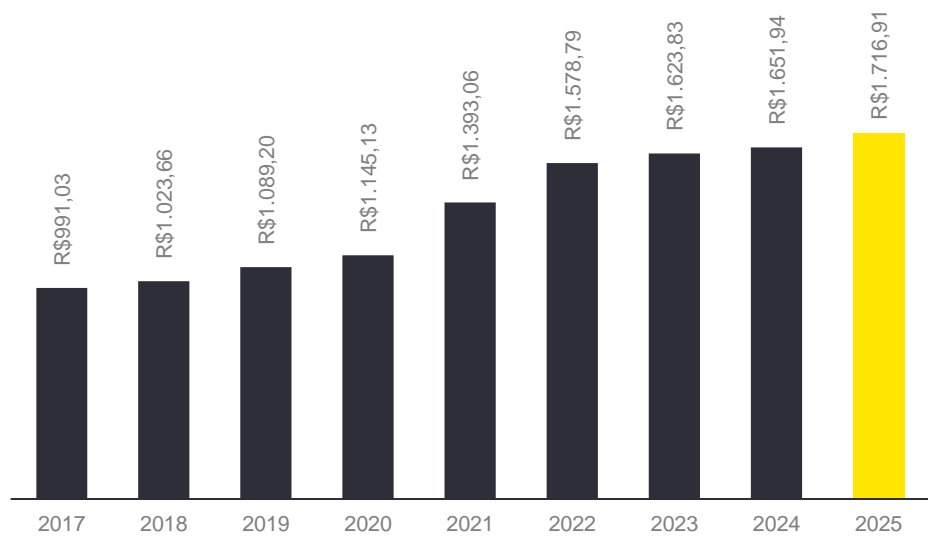
Mercado Imobiliário de Minas Gerais

No contexto do mercado imobiliário de Minas Gerais, nos últimos anos, o segmento de imóveis de Médio e Alto Padrão (MAP) teve um crescimento notável, impulsionado pela demanda crescente em cidades como Belo Horizonte e Uberlândia. Apesar disso, o número de imóveis disponíveis no mercado mineiro apresentou uma retração de 9,2% entre 2022 e 2023, conforme dados do Secovi-MG. Contudo, as vendas de residências em Minas Gerais atingiram um desempenho histórico em 2023 e devem continuar em ascensão ao longo de 2024, com uma projeção de crescimento de 2,5% nas vendas de imóveis novos em 2024, segundo a Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) para o setor da construção civil.

O custo médio do metro quadrado no estado de Minas Gerais (MG) demonstra uma tendência de aumento contínuo ao longo dos anos. Observa-se que o custo médio do metro quadrado tem aumentado de forma consistente, com um aumento mais acentuado a partir de 2021. O valor projetado para 2025 é de R\$ 1.716,91, indicando uma continuidade na tendência de alta dos preços no mercado imobiliário de Minas Gerais, conforme dados da pesquisa Custo Unitário Básico por metro quadrado de construção (CUB/m²) do Sinduscon-MG.

Um fator crucial para o setor foi o impacto das taxas de juros elevadas nos financiamentos imobiliários. Ajustes nas regras do programa Minha Casa Minha Vida também ajudaram a manter a movimentação do mercado, especialmente entre famílias de baixa renda. Apesar dessas conquistas, o déficit habitacional continua a ser um problema significativo no estado, com aproximadamente 557 mil famílias vivendo em condições inadequadas, como moradias precárias ou coabitação excessiva, segundo a Fundação João Pinheiro (FJP) em seu levantamento mais recente (2022). Minas Gerais é um dos estados com maior déficit habitacional absoluto, refletindo a necessidade urgente de políticas públicas eficazes. Mesmo diante desses desafios, as perspectivas para 2025 são otimistas, com projeções de crescimento moderado impulsionado por ajustes em políticas habitacionais e a estabilização econômica. O aumento da participação de investimentos privados, especialmente em infraestrutura, também contribui para a modernização e expansão do mercado imobiliário, criando oportunidades para um desenvolvimento mais sustentável.

Custo Médio do metro quadrado no estado de MG¹



Nota: As Informações de 2025 são referentes ao 1º quadrimestre.

Fonte: Lafis/FIPE

Visão geral do mercado de São Paulo

Mercado Imobiliário do Rio de Janeiro

O mercado imobiliário do estado do Rio de Janeiro exhibe um cenário complexo e diversificado, refletindo a dinâmica populacional e a demanda por imóveis residenciais e comerciais. No primeiro trimestre de 2024, foram registradas aproximadamente 180.500 transações imobiliárias no estado, das quais 61,5% corresponderam a compras e vendas, conforme dados do Registro de Imóveis do Brasil (RIB). Embora tenha havido um crescimento de 1,2% nas transações imobiliárias em relação ao mesmo período de 2023, uma queda de 5,6% foi observada na comparação com o trimestre anterior, segundo o mesmo Registro de Imóveis do Brasil (RIB). O mercado imobiliário carioca é caracterizado por sua diversidade, impulsionado pelo crescimento populacional, desenvolvimento econômico e investimentos estratégicos no setor, abrigando um grande número de empresas de construção civil, tanto no segmento de imóveis residenciais quanto comerciais, além de infraestrutura e serviços especializados.

Além do setor residencial, o mercado imobiliário fluminense tem visto um crescimento expressivo na demanda por empreendimentos de médio e alto padrão, especialmente em áreas urbanas consolidadas como a Zona Sul do Rio. O aumento do número de empreendimentos verticais reflete a busca por otimização do espaço e valorização imobiliária, impulsionado pela oferta limitada e alta demanda em regiões com infraestrutura consolidada. Esse movimento, que se alinha com a tendência de valorização imobiliária em grandes centros urbanos, é evidenciado por dados de mercado como os do FipeZAP, que indicam um aumento no valor do metro quadrado. Em termos de valorização imobiliária, o Rio de Janeiro acompanha a tendência nacional de alta nos preços, com crescimento significativo nos últimos anos, impulsionado pela demanda crescente, pela oferta limitada em regiões centrais e pela atratividade do mercado para investidores, tanto nacionais quanto estrangeiros.

Diante desse cenário, o mercado imobiliário carioca se mantém como um dos mais dinâmicos e estratégicos do Brasil, com perspectivas positivas para os próximos anos, desde que fatores como disponibilidade de crédito, políticas habitacionais e estabilidade econômica continuem a favorecer o setor.



Fonte: Lafis/FIPE

4

RDVC CITY S.A

Visão geral da RDVC City

Descrição

A RDVC City é uma empresa atuante no setor imobiliário, focada em investimento, desenvolvimento e gestão estratégica de ativos. Sua atuação é orientada por uma abordagem integrada, que combina inovação, eficiência operacional e práticas sustentáveis para maximizar o valor de seu portfólio.

Entre suas principais atividades, destaca-se a identificação e aquisição de propriedades com elevado potencial de valorização. A empresa adota uma abordagem criteriosa, baseada em análises de mercado, tendências econômicas e critérios específicos de localização e demanda.

No desenvolvimento de projetos, a RDVC City emprega soluções de engenharia avançadas e design inovador para criar empreendimentos que atendam às exigências de funcionalidade, sustentabilidade e eficiência energética. Esses projetos incluem tanto novas construções quanto a renovação de ativos existentes, com o objetivo de aprimorar seu desempenho e adequação às necessidades dos ocupantes. Na gestão de ativos, a RDVC City foca na definição de políticas de locação, gestão de contratos e manutenção de relacionamentos sólidos com inquilinos e parceiros comerciais.

A REAG é uma gestora com foco em Fundos Imobiliários, que administra um portfólio de Empresas investindo na incorporação e gestão de imóveis comerciais e residenciais.

Estrutura Societária na presente data – Fundos Administrados pela REAG

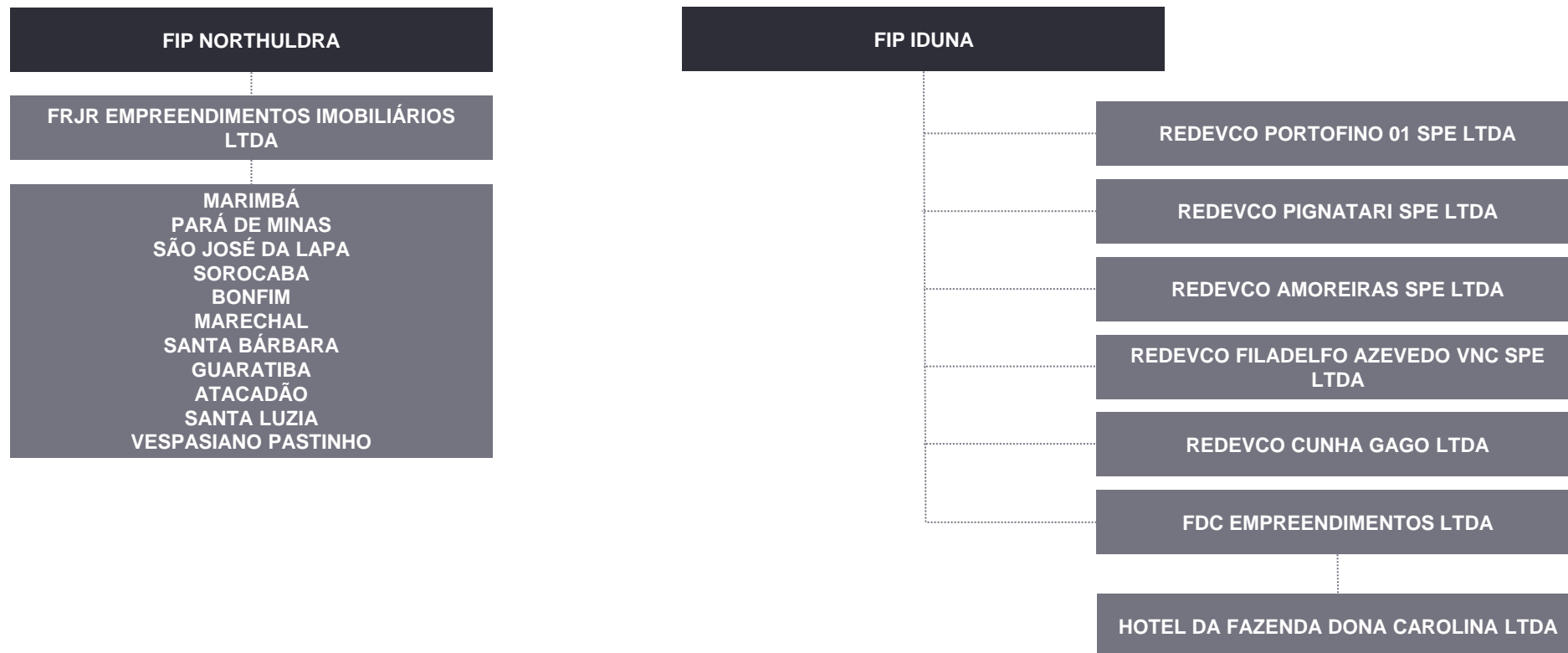


Empresas Operacionais avaliadas

Fonte: Clientes

Visão geral da RDVC City

Estrutura Societária na presente data – Fundos Administrados pela REAG

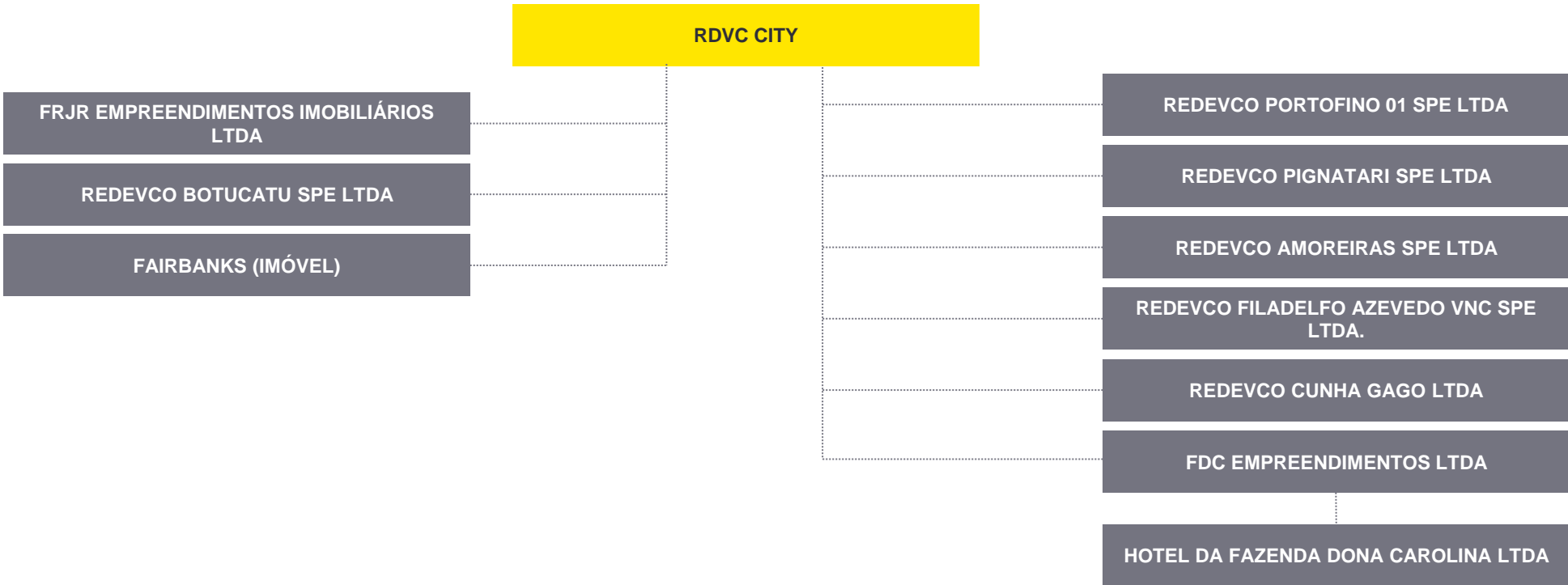


Empresas Operacionais avaliadas

Fonte: Clientes

Visão geral da RDVC City

Estrutura Societária Futura após reorganização societária – RDVC após o recebimento das Empresas Operacionais como aportes



Empresas Operacionais avaliadas

Fonte: Clientes

Visão geral dos Empreendimentos Avaliados

Resumo – Lista e Características dos Empreendimentos Avaliados

Conforme mencionado anteriormente, o escopo do trabalho contemplou a avaliação de 19 empreendimentos das Empresas Operacionais e do Terreno Fairbanks, localizados nos estados de Minas Gerais, São Paulo e Rio de Janeiro, conforme resumo apresentado abaixo.

SPE	Empreendimento	Cidade/UF	Tipologia	Unidades	Participação (%)
SPE FRJR Empreendimentos Imobiliários	Marimba	Betim/MG	Casas	257	100%
SPE Freisa 16	Para de Minas	Pará de Minas/MG	Casas	136	100%
SPE Freisa 19	São José da Lapa	São José da Lapa/MG	Casas	510	100%
SPE Freisa 17	Sorocaba	Sorocaba/SP	Casas	608	100%
SPE Freisa 11	Bonfim	Ribeirão Preto/SP	Casas	2.100	100%
SPE VIC Center Ribeirao Preto	Marechal	Ribeirão Preto/SP	Casas	704	100%
SPE Freisa 18	Santa Bárbara	Santa Bárbara D'Oeste/SP	Casas	298	100%
SPE Freisa 14	Guaratiba	Rio de Janeiro/RJ	Casas	4.699	100%
SPE FRJR Empreendimentos Imobiliários	Atacadão	Betim/MG	Casas e lotes	1.300	100%
SPE FRJR Empreendimentos Imobiliários	Atacadão Casas	Betim/MG	Casas	700	100%
SPE FRJR Empreendimentos Imobiliários	Atacadão Lotes	Betim/MG	Lotes	600	100%
SPE FRJR Empreendimentos Imobiliários	Santa Luzia	Santa Luzia/MG	Casas	2.032	100%
SPE Vespasiano Pastinho	Vespasiano Pastinho	Belo Horizonte/MG	Casas	1.068	100%
SPE Botucatu	Botucatu	Botucatu/MG	Casas e Apartamentos	1.617	100%
SPE Botucatu	Botucatu Apartamentos e Com.	Botucatu/MG	Apartamento/Comercial	1.224	100%
SPE Botucatu	Botucatu Casas	Botucatu/MG	Casas	392	100%

Fonte: Clientes

Visão geral dos Empreendimentos Avaliados

Resumo - Lista e Características dos Empreendimentos Avaliados

SPE	Empreendimento	Cidade/UF	Tipologia	Unidades	Participação (%)
SPE Amoreiras	Hebe Amoreiras	Morumbi/SP	Apartamentos	25	50%
Fairbanks	Fairbanks	Butantã/SP	Apartamentos	959	50%
-	Fazenda Dona Carolina	Itatiba/SP	Casas, lotes e hotel	333	100%
SPE FDC Empreendimentos	FDC Lotes	Itatiba/SP	Lotes	252	100%
SPE FDC Empreendimentos	FDC Casas	Itatiba/SP	Casas	80	100%
SPE Hotel da Fazenda Dona Carolina	FDC Hotel	Itatiba/SP	Hotel	1	100%
SPE Portofino LTDA	Porto Fino Casas	Piedade/SP	Lotes	20	100%
REDEVCO FILADELFO AZEVEDO VNC SPE	Vila Nova Conceição (Filadelfo)	Vila Nova Conceição/SP	Apartamentos	-	100%
REDEVCO PIGNATARI SPE	Pignatari	Morumbi/SP	Casas	5	100%
SPE Cunha Gago	Palaia	Pinheiros/SP	Retrofit	15	100%

Nota: Todas as informações relacionadas na tabela foram fornecidas pela Administração.

5

Empreendimentos Avaliados

Identificação dos Empreendimentos Avaliados

Abaixo está apresentado um resumo descritivo dos empreendimentos de alto padrão, incluindo número de unidades previstas, data de lançamento, bem como outras informações relevantes, conforme documentos disponibilizados pela Administração.



Hebe Amoreiras		<ul style="list-style-type: none">Nome do Projeto: Hebe AmoreirasEndereço: Av. Oscar Americano x Amoreiras – Morumbi/SPNúmero de unidades: 28 (sendo 3 permutas físicas)Lançamento: 10/2025Preço Médio: R\$ 7.250.000 /unid.	O empreendimento Hebe será desenvolvido no bairro de Cidade Jardim, em São Paulo, no local da antiga propriedade da apresentadora Hebe Camargo. Trata-se de um prédio residencial com 28 unidades, com três opções de plantas: 13 apartamentos com 194,92 m², 7 apartamentos com 374,91 m² e 8 coberturas com 368,46 m².
Fairbanks		<ul style="list-style-type: none">Nome do Projeto: FairbanksEndereço: Rua Desembargador Armando Fairbanks, 162 – São Paulo/ SPNúmero de unidades: 959Lançamento: 06/2026Preço Médio: R\$ 722.000 /unid.	O empreendimento Fairbanks será desenvolvido no bairro do Butantã/SP. Trata-se de um prédio residencial com unidades divididas em quatro tipologias de apartamentos, com tamanhos variando entre 27 m² a 85 m². O projeto também inclui uma loja de 1.308 m² no térreo e outras unidades não residenciais.
Fazenda Dona Carolina		<ul style="list-style-type: none">Nome do Projeto: Fazenda Dona Carolina LotesEndereço: Rod. Alkindar Monteiro Junqueira, s/n, Itatiba/SPNúmero de unidades: 360 (sendo 30% em permuta)Lançamento: 02/2026Preço Médio: R\$ 500.000 /unid.	O empreendimento Dona Carolina Lotes será desenvolvido na cidade de Itatiba, em São Paulo. Onde se encontrava o Hotel Histórico Fazenda Dona Carolina. Será um condomínio fechado de 360 lotes.

Fonte: Clientes

Identificação dos Empreendimentos Avaliados

Fazenda Dona Carolina		<ul style="list-style-type: none"> Nome do Projeto: Fazenda Dona Carolina Casas Endereço: Rod. Alkindar Monteiro Junqueira, s/n, Itatiba/SP Número de unidades: 80 Lançamento: 07/2026 Preço Médio: R\$ 10.450.000 /ud 	O empreendimento Dona Carolina Casas será desenvolvido na cidade de Itatiba, em São Paulo. Onde se encontrava o Hotel Histórico Fazenda Dona Carolina. Será um condomínio fechado de casas de alto padrão. O empreendimento contará com 80 unidades residenciais, e são previstas 11 fases de construção.
Fazenda Dona Carolina		<ul style="list-style-type: none"> Nome do Projeto: Fazenda Dona Carolina Hotel Endereço: Rod. Alkindar Monteiro Junqueira, s/n, Itatiba/SP 	O empreendimento Hotel Dona Carolina será desenvolvido na fazenda de mesmo nome, localizada na cidade de Itatiba/SP. Trata-se de um hotel já existente, o qual passará por um <i>retrofit</i> , e que seguirá sendo explorado comercialmente, enquanto passa para a condição de comercialização de multipropriedade.
Porto Fino		<ul style="list-style-type: none"> Nome do Projeto: Porto Fino Endereço: Estrada Municipal Carolina Paes Granjeiro – Piedade/SP Número de unidades: 20 Lançamento: 06/2025 Preço Médio: R\$11.000.000 /ud 	O empreendimento Porto Fino será realizado na cidade de Piedade, em São Paulo. Consiste em um condomínio residencial com 20 casas de alto padrão, com previsão para lançamento em junho de 2025.

Identificação dos Empreendimentos Avaliados

Vila Nova Conceição		<ul style="list-style-type: none">Nome do Projeto: Vila Nova Conceição (Filadelfo)Endereço: Av. Santo Amaro – São Paulo/ SP	O empreendimento Filadelfo será desenvolvido no bairro da Vila Nova Conceição, em São Paulo. Trata-se de uma incorporação residencial de médio/alto padrão contendo apartamentos residenciais divididos em unidades de apartamento tipo com 120,68 m² e apartamentos duplex com 311,50 m². O projeto também inclui uma loja no Térreo.
Pignatari	A Administração não forneceu imagem do empreendimento.	<ul style="list-style-type: none">Nome do Projeto: PignatariEndereço: Rua Joaquim Candido de Azevedo Marques, 400 – São Paulo/ SPNúmero de unidades: 5Lançamento: 03/2026Preço Médio: R\$ 26.320.000 /unid.	O empreendimento Pignatari será desenvolvido no bairro do Morumbi, em São Paulo. Trata-se de um condomínio fechado de casas de alto padrão, com 5 casas de 670 m² cada.
Palaia		<ul style="list-style-type: none">Nome do Projeto: PalaiaEndereço: R. Cunha Gago, 412 – São Paulo/ SPNúmero de unidades: 15Lançamento: jan/2026Preço Médio: R\$ 2.523.252 /unid.	O empreendimento Palaia será desenvolvido no bairro de Pinheiros, em São Paulo. Trata-se de um prédio comercial que passará por um <i>retrofit</i> e obras para transformação em um prédio residencial.

Identificação dos Empreendimentos Avaliados

Abaixo está apresentado um resumo descritivo dos empreendimentos de baixo/médio padrão, incluindo número de unidades previstas, data de lançamento e imagens ilustrativas dos empreendimentos, indicando sua tipologia, conforme informações apresentadas pela Administração.

Marimbá		<ul style="list-style-type: none">Nome do Projeto: MarimbáEndereço: Betim/MGNúmero de unidades: 257Lançamento: 05/2023Preço Médio: R\$205.000 /unid.	<p>O empreendimento Marimbá está em andamento na cidade de Betim, em Minas Gerais. Lançado em maio de 2023 e com previsão para conclusão das obras em julho de 2025. O empreendimento contará com 257 unidades habitacionais. Na Data-base, apenas 36 dessas unidades estavam disponíveis em estoque.</p>
Para de Minas		<ul style="list-style-type: none">Nome do Projeto: Pará de MinasEndereço: Pará de Minas/MGNúmero de unidades: 136Lançamento: 10/2023Preço Médio: R\$ 205.000 /unid.	<p>O empreendimento Pará de Minas, situado na cidade homônima em Minas Gerais, terá no total 136 casas de 2 quartos com quintal. Na Data-base o empreendimento estava em obras, com previsão para conclusão em agosto de 2025, e apenas 16 unidades estavam disponíveis para venda.</p>
São José da Lapa		<ul style="list-style-type: none">Nome do Projeto: São José da LapaEndereço: São José da Lapa/ MGNúmero de unidades: 510Lançamento: 12/2024Preço Médio: R\$ 193.000 /unid.	<p>O projeto São José da Lapa, em Minas Gerais, prevê a construção de 510 casas de 2 quartos com quintal, localizadas na divisa com São José da Lapa e próximas à cidade administrativa. O lançamento está previsto para dezembro de 2024, com um preço médio de R\$ 193.000 por unidade.</p>

Fonte: Clientes

Identificação dos Empreendimentos Avaliados

Sorocaba		<ul style="list-style-type: none">▶ Nome do Projeto: Sorocaba▶ Endereço: Sorocaba/ SP▶ Número de unidades: 608▶ Lançamento: 03/2026▶ Preço Médio: R\$ 246.807 /unid.	<p>O empreendimento Sorocaba, localizado na cidade de Sorocaba, em São Paulo, terá 608 unidades habitacionais e tem lançamento previsto para março de 2026. O preço médio de cada casa será de R\$ 246.807.</p>
Bonfim		<ul style="list-style-type: none">▶ Nome do Projeto: Bonfim Paulista▶ Endereço: Ribeirão Preto/SP▶ Número de unidades: 2.100▶ Lançamento: 07/2026▶ Preço Médio: R\$ 299.000 /unid.	<p>O projeto Bonfim, em Ribeirão Preto, São Paulo, está projetado para oferecer 2.100 unidades de 2 e 3 quartos com suíte, situadas ao lado do Alphaville e de condomínios de alto padrão. O lançamento está previsto para julho de 2026, com um preço médio de R\$ 299.000 por unidade, e o empreendimento contará com 3 fases de construção.</p>
Marechal		<ul style="list-style-type: none">▶ Nome do Projeto: Marechal Costa e Silva▶ Endereço: Ribeirão Preto/SP▶ Número de unidades: 704▶ Lançamento: 10/2025▶ Preço Médio: R\$ 329.000 /unid.	<p><i>A Administração não forneceu informações detalhadas sobre o empreendimento.</i></p>

Identificação dos Empreendimentos Avaliados

Santa Bárbara		<ul style="list-style-type: none">▶ Nome do Projeto: Santa Bárbara D'Oeste▶ Endereço: Santa Bárbara D'Oeste/ SP▶ Número de unidades: 298▶ Lançamento: 11/2024▶ Preço Médio: R\$ 376.000 /unid.	<p>O projeto Santa Bárbara, situado em Santa Bárbara D'Oeste, São Paulo, está projetado para oferecer 298 apartamentos de 2 quartos com suíte, com um preço médio de R\$ 376.000 por unidade. O lançamento está previsto para novembro de 2024.</p>
Guaratiba		<ul style="list-style-type: none">▶ Nome do Projeto: Guaratiba▶ Endereço: Pedra de Guaratiba/ RJ▶ Número de unidades: 4.699▶ Lançamento: 11/2024▶ Preço Médio: R\$ 225.000 /unid.	<p>O empreendimento Guaratiba, localizado em Guaratiba, no Rio de Janeiro, entre os bairros Recreio dos Bandeirantes, Campo Grande e Santa Cruz. Projetado para oferecer 4.699 unidades habitacionais, previsto para ser lançado em novembro de 2024 e com um preço médio de R\$ 225.000 por unidade. Além disso, o empreendimento terá 13 fases de construção.</p>
Atacadão		<ul style="list-style-type: none">▶ Nome do Projeto: Atacadão Betim▶ Endereço: Betim/ MG▶ Número de unidades: 1.300▶ Lançamento: 03/2026▶ Preço Médio: R\$ 237.632 (casas) e R\$ 355.667 (lotes) /uid.	<p>O projeto Atacadão Betim, em Betim, Minas Gerais, está projetado para oferecer 1.300 unidades, sendo 600 lotes e 700 casas. O lançamento está previsto para março de 2026, com preços médios de R\$ 355.667 para os lotes e R\$ 237.632 para as casas, e terá 3 fases de construção.</p>

Identificação dos Empreendimentos Avaliados

Santa Luzia		<ul style="list-style-type: none">▶ Nome do Projeto: Santa Luzia▶ Endereço: Santa Luzia/ MG▶ Número de unidades: 2.032▶ Lançamento: 07/2027▶ Preço Médio: R\$ 193.325 /unid.	<p>O empreendimento situado na cidade de Santa Luzia/MG será formado por 2.032 casas. Com previsão para lançamento em julho de 2027 e conclusão da última fase em maio de 2039, o empreendimento terá 7 fases de construção</p>
Vespasiano Pastinho		<ul style="list-style-type: none">▶ Nome do Projeto: Vespasiano Pastinho▶ Endereço: Belo Horizonte/ MG▶ Número de unidades: 1.068▶ Lançamento: 07/2025▶ Preço Médio: R\$ 215.900 /unid.	<p>O empreendimento localizado na cidade de Belo Horizonte, no bairro de Vespasiano, será composto por 1.068 casas a serem desenvolvidas em 2 fases, com lançamento previsto para julho de 2025 e conclusão da obra em junho de 2029.</p>
Botucatu		<ul style="list-style-type: none">▶ Nome do Projeto: Botucatu▶ Endereço: R. Humberto Milanese Jr. - Jardim Flamboyant – Botucatu/ SP▶ Número de unidades: 1.617▶ Lançamento: 06/2025▶ Preço Médio: R\$ 351.491 /unid.	<p>O empreendimento Botucatu está situado no bairro Jardim Flamboyant, em Botucatu. Será composto por 4 fases, contendo 1.224 apartamentos residenciais e uma unidade comercial. Além disso, no restante do terreno serão construídas 392 casas.</p>

6

Metodologia de Avaliação

Metodologia de Avaliação

Metodologias de avaliação

Os métodos e procedimentos adotados para realizar a avaliação dos Empreendimentos foram pautados nos preceitos e diretrizes estabelecidos na Norma Brasileira de Avaliações publicada pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, NBR 14.653 em suas partes: 1 – Procedimentos Gerais; 2 – Imóveis Urbanos; e 4 – Empreendimentos. Além disso, também foram seguidas as diretrizes e recomendações do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP.

De acordo com as referidas normativas, os ativos imobiliários podem ser avaliados através das abordagens da Renda, do Custo e do Mercado, pelo qual, as metodologias recomendadas pelas normativas de avaliação estão detalhadas abaixo. De forma geral, a escolha do método de avaliação está relacionada com o histórico do ativo imobiliário, suas características físicas e financeiras, potencial construtivo, entre outros. Assim, considerando que os ativos referem-se à empreendimentos de base imobiliária, a metodologia escolhida para a avaliação foi a da **Capitalização da Renda** através da aplicação do fluxo de caixa descontado.

Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos			Método para identificar o custo de um imóvel	Método para identificar o valor de um empreendimento
Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Método Involutivo	Método Evolutivo	Método da Quantificação de Custo	Método da Capitalização da Renda
Consiste na análise de vendas recentes ou ofertas correntes de ativos similares ao ativo avaliado. Caso o comparativo não seja exatamente igual ao ativo em questão, o mesmo deve ser ajustado de modo a refletir as mesmas características do ativo em análise.	Identifica o valor de um bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem avaliado.	A composição do valor total do imóvel avaliado pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerando os custos de reprodução das benfeitorias devidamente depreciados, e aplicando um fator de comercialização.	Identifica o custo de reposição novo (CRN) das construções ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos. Após essa etapa, o valor justo é calculado após aplicação de uma taxa de depreciação.	Identifica o valor do bem com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista. Este método é geralmente empregado em empreendimentos de base imobiliária com fins de exploração comercial/serviços ou quando deseja-se determinar o valor do bem com base no retorno de sua operação.

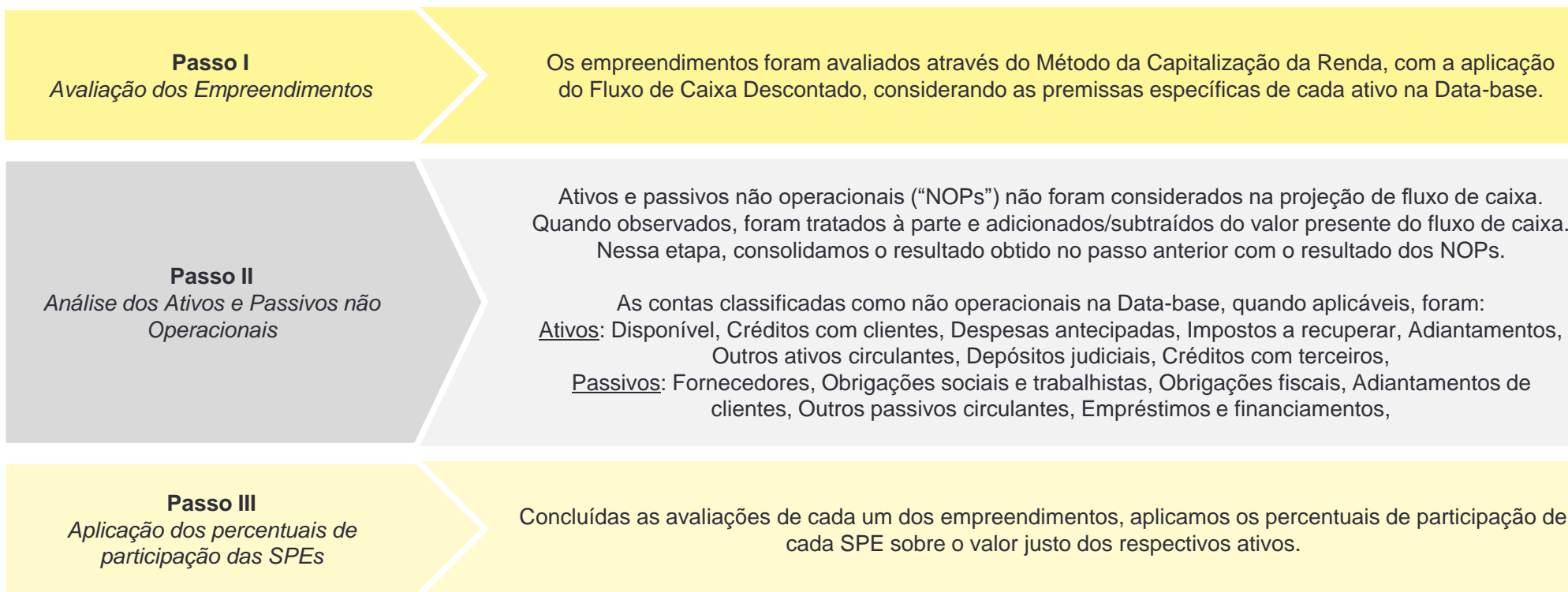
Fonte: NBR 14.653

Metodologia de Avaliação

Método da Capitalização de Renda

O método da capitalização da renda busca estabelecer o valor do empreendimento com base em sua capacidade de gerar resultados futuros. Assim, o valor do empreendimento corresponderá ao valor presente do fluxo de caixa projetado, descontado a taxas que reflitam adequadamente a remuneração do capital, bem como os riscos do empreendimento, do setor e do país, quando aplicável.

Essa metodologia é comumente empregada em propriedades comerciais, industriais e de investimento, onde a geração de receitas é um componente crítico do valor global. Abaixo está apresentado o fluxograma da avaliação.



Fonte: EY

Metodologia de Avaliação

Método da Capitalização de Renda | Premissas Adotadas

Para a avaliação dos empreendimentos, os Clientes disponibilizaram informações sobre a data de lançamento, início e conclusão das obras, além do número de unidades em estoque e preço médio das unidades. Também foram disponibilizadas projeções contendo expectativas de receitas, custos e despesas, para cada Empreendimento. As principais premissas consideradas na análise foram:

- **Receita de Unidades Vendidas:** refere-se aos recebíveis relacionados às unidades já vendidas, até a Data-base, com base na projeção fornecida pelos Clientes. Apenas os empreendimentos Marimbá e Pará de Minas possuem essa receita, pois são os únicos que o lançamento foi anterior à Data-base.
- **Receita de Venda Estoque:** refere-se à venda das unidades em estoque, considerando o total de unidades disponíveis e o preço médio das unidades. Essa projeção é baseada em uma curva de vendas que leva em conta o estágio do empreendimento, bem como as datas de início e término das obras, além da curva de pagamento.

Consideramos a curva de pagamento de acordo com informações apresentadas pelos Clientes, que também estão alinhadas com as práticas de mercado, de acordo com a tipologia e padrão de cada Empreendimentos.

- **Despesas de terrenos:** referem-se às despesas relacionadas à aquisição do terreno, e foram consideradas conforme projeção fornecida pela Administração, considerando as despesas a incorrer a partir da Data-base.
- **Corretagem:** refere-se ao custo com os corretores que exercem a atividade para facilitar as transações comerciais. Esse percentual variou entre 4% e 6%, conforme padrão do Empreendimento.
- **Impostos:** referem-se aos impostos sobre a receita, projetados em 4% em conformidade com o RET (Regime Especial de Tributação).
- **Marketing e Propaganda:** refere-se às despesas com marketing e

propaganda, com o intuito de promover abordagens estratégicas para atrair clientes, e alcançar os objetivos de venda. Consideramos um percentual do VGV (Valor Geral de Venda) das unidades em estoque, variando de 1% a 4%, conforme expectativas da Administração, as quais estão alinhadas com práticas de mercado..

- **Despesas com construção:** referem-se ao custo com a construção do Empreendimento. Em nossas análises, consideramos a projeção fornecida pelos Clientes.
- **Outras despesas:** referem-se às demais despesas relacionadas ao imóvel, como Registro, ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis), IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano), Despesas Administrativas e Despesas Financeiras.

Adicionalmente, considerando que o Hotel Dona Carolina (“Hotel”) é o único Empreendimento com operação hoteleira e que já possui uma dinâmica de negócio (diferentemente dos demais que são projetados para venda), a projeção foi realizada com base no seu resultado histórico, fornecido pela Administração. As premissas consideradas na análise do Hotel podem ser resumidas em:

- **Receitas de serviços:** referem-se às receitas relacionadas à hospedagem, alimentos e bebidas, e eventos.
- **Custos e despesas:** foram estimados com base em um percentual da receita de serviços, e podem ser divididos em: (i) Comissões e taxas; (ii) Impostos – que incluem PIS/COFINS e ISS; (iii) Despesas Gerais; (iv) Serviços de Terceiros; (v) Despesas com Pessoal; e (vi) Outros Custos.
- **Imposto de Renda (IRPJ) e Contribuição Social (CSLL):** Os impostos sobre a renda foram calculados de acordo com o regime de lucro real somente a partir de abril de 2025, pois segundo informações dos Clientes, até essa data havia isenção.

Metodologia de Avaliação

Método da Capitalização de Renda | Premissas Adotadas

Abaixo estão apresentadas as principais premissas consideradas na avaliação de cada empreendimento. Conforme informações da Administração os empreendimentos listados abaixo são de **baixo/médio padrão**.

Empreendimento	Receita			Curva de Pagamento			Curva de Vendas			Cronograma			
	Estoque (un)	VGW Estoque (R\$)	Preço médio (R\$/un)	Sinal	Mensais	Repasse	Lançam.	Durante C.	Após C.	Lançam.	Início das Obras	Fim das Obras	Fases
Marimbá	36	7.3780.000	205.000	1.000	20%	80%	0%	100%	0%	mai-23	nov-23	jul-25	-
Pará de Minas	16	3.280.000	205.000	1.000	20%	80%	0%	100%	0%	out-23	out-23	ago-25	-
São José da Lapa	510	98.430.000	193.000	1.000	20%	80%	40%	40%	20%	dez-24	jun-25	abr-27	-
Sorocaba	608	150.058.656	246.807	5.000	20%	80%	40%	40%	20%	mar-26	set-26	out-28	-
Bonfim	2.100	627.900.000	299.000	5.000	20%	80%	40%	40%	20%	jul-26	jan-27	abr-35	3
Marechal	704	231.616.000	329.000	5.000	20%	80%	40%	40%	20%	out-25	abr-26	jul-28	-
Santa Bárbara	298	112.048.000	376.000	5.000	20%	80%	40%	40%	20%	nov-24	abr-25	set-26	-
Guaratiba	4.699	1.057.275.000	225.000	5.000	20%	80%	40%	40%	20%	jun-25	jun-26	ago-40	13
Atacadão Casas	700	166.342.400	237.632	5.000	20%	80%	40%	40%	20%	mar-26	set-26	jan-30	3
Atacadão Lotes	600	213.400.000	355.667	-	100%	-	40%	40%	20%	mar-26	set-26	jul-29	3
Santa Luzia	2.032	392.836.400	193.325	5.000	20%	80%	40%	40%	20%	jul-27	jan-28	mai-39	7
Vespasiano	1.068	230.581.200	215.900	1.000	20%	80%	40%	40%	20%	jul-25	jan-26	jun-29	2
Botucatu Apto. ^[1]	1224	442.796.000	352.000	5.000	20%	80%	40%	40%	20%	jan-29	jul-29	dez-34	4
Botucatu Casas	392	137.160.800	349.900	5.000	20%	80%	40%	40%	20%	jun-25	dez-25	jul-27	1

Fonte: EY / Clientes.

Nota: [1] Além dos apartamentos (1.224), foi projetada a venda de uma unidade comercial. O VGW já contempla o valor desta unidade.

Metodologia de Avaliação

Método da Capitalização de Renda | Premissas Adotadas

Abaixo estão apresentadas as principais premissas consideradas na avaliação de cada empreendimento. Conforme informações da Administração os empreendimentos listados abaixo são de **alto padrão**.

Empreendimento	Receita			Curva de Pagamento			Curva de Vendas			Cronograma			
	Estoque (un)	VGv Estoque (R\$)	Preço médio (R\$/un)	Sinal	Mensais	Repasse	Lançam.	Durante C.	Após C.	Lançam.	Início das Obras	Fim das Obras	Fases
Hebe Amoreiras	25	181.250.000	7.250.000	10%	20%	70%	50%	30%	20%	out-25	abr-26	out-27	-
Fairbanks	959	692.398.000	722.000	12%	23%	65%	40%	40%	20%	jun-26	dez-26	jun-29	-
FDC Lotes	252	126.000.000	500.000	10%	90%	0%	40%	40%	20%	fev-26	ago-26	ago-28	-
FDC Casas	80	836.000.000	10.450.000	10%	30%	60%	50%	50%	0%	jul-26	jan-27	fev-39	11
FDC Hotel ^[1]	1	-	-	-	-	-				-	-	-	-
Porto Fino Casas	20	220.000.000	11.000.000	10%	20%	70%	50%	30%	20%	jun-25	ago-25	fev-27	-
Filadelfo ^[2]	-	-	-	-	-	-	50%	30%	20%	-	-	-	-
Pignatari	5	131.600.000	26.320.000	10%	40%	50%	50%	30%	20%	mar-26	set-26	mar-28	-
Palaia	15	37.848.780	2.523.252	10%	40%	50%	50%	30%	20%	jan-26	jul-26	jul-27	-

Fonte: EY / Clientes

Notas:

[1] O hotel já está inaugurado, portanto não se aplicam os itens indicados acima.

[2] Conforme informações da Administração, será recebida apenas a permuta do empreendimento Filadelfo, a gestão e execução do empreendimento serão realizadas por outra incorporadora, portanto não se aplicam os itens indicados acima.

Metodologia de Avaliação

Taxa de Desconto | Empreendimentos de baixo/médio padrão

CAPM – Descrição	Parâmetros
Beta desalavancado ^[a]	0,75
Cap. de Terc./ Cap. Próprio ^[b]	0,00%
Taxa de IR&CS	0,00%
Beta realavancado	0,75
Prêmio de risco de mercado ^[c]	5,00%
Taxa livre de risco (RF EUA) ^[d]	4,49%
Risco país – CDS ^[e]	2,49%
Diferencial de Inflação ^[f]	1,39%
CAPM Real	8,32%

[a] Fonte: Capital IQ. Com base na média das empresas comparáveis selecionadas.

[b] Não foi considerada a relação de Capital Terceiros / Capital Próprio nas SPEs, uma vez que a dívida da SPE é integralmente desembolsada e quitada durante o período de obra.

[c] Fonte: EY LLP - o prêmio de risco de mercado é baseado no prêmio de risco histórico e expectativas de prêmio de risco futuro.

[d] Fonte: Federal Reserve (media histórica de 6 meses do T-bonds 20-anos).

[e] Fonte: Credit Default Swap, S&P Capital IQ.

[f] Fonte: Inflação Brasileira - Séries Estatísticas do Banco Central do Brasil. Inflação Americana - Oxford Economics.

A taxa de desconto é aplicada sobre os fluxos de caixa futuros para determinar sua equivalência no presente. Além disso, consiste em um indicador para comparar o retorno de um determinado investimento. Nesse contexto, para determinar a taxa de desconto foi utilizado o método CAPM, resultando na taxa de retorno exigida pelo investidores. Esta taxa considera a taxa livre de risco, o risco país, o beta e alavancagem médios das empresas comparáveis (desenvolvedoras de empreendimentos de baixo / médio padrão), o prêmio de risco de mercado, e o diferencial de inflação, conforme apresentado ao lado.

Abaixo, apresentamos as informações das empresas comparáveis consideradas na composição da taxa de desconto para os empreendimentos de baixo/médio padrão.

Empresas Comparáveis	Identificador	Beta	Cap. de Terc./ Cap. Próprio	Tributos	Beta Desalavancado
Direcional Engenharia S.A.	BOVESPA:DIRR3	1,05	45,20%	27,00%	0,79
MRV Engenharia e Participações S.A.	BOVESPA:MRVE3	1,09	143,50%	27,00%	0,53
Trisul S.A.	BOVESPA:TRIS3	1,34	114,40%	20,80%	0,70
Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S	BOVESPA:PLPL3	1,06	41,60%	17,50%	0,79
Cury Construtora e Incorporadora S.A.	BOVESPA:CURY3	1,02	12,10%	27,00%	0,94
Média		1,11	71,36%	23,86%	0,75

Adicionalmente, para determinar a taxa de desconto de cada Empreendimento, consideramos os riscos específicos associados a eles. Ao analisar os empreendimentos imobiliários de baixo/médio padrão, identificaram-se os riscos listados abaixo, que são particulares ao negócio. Os riscos considerados para cada empreendimento estão apresentados nos Anexos.

- Empreendimentos Faseados:** a análise considerou riscos adicionais atrelados a empreendimentos com mais de uma fase.
- Estoque:** analisamos os estoques dos empreendimentos, considerando sua data de conclusão.
- Conclusão da Obra:** a análise levou em conta a data de conclusão da obra, considerando que quanto mais tardia essa data, maior o risco atrelado à não conclusão do empreendimento.

Metodologia de Avaliação

Taxa de Desconto | Empreendimentos de alto padrão

CAPM – Descrição	Parâmetros
Beta desalavancado ^[a]	0,94
Cap. de Terc./ Cap. Próprio ^[b]	0,00%
Taxa de IR&CS	0,00%
Beta realavancado	0,94
Prêmio de risco de mercado ^[c]	5,00%
Taxa livre de risco (RF EUA) ^[d]	4,49%
Risco país – CDS ^[e]	2,49%
Diferencial de Inflação ^[f]	1,39%
CAPM Real	9,25%

[a] Fonte: Capital IQ. Com base na média das empresas comparáveis selecionadas.

[b] Não foi considerada a relação de Capital Terceiros / Capital Próprio nas SPEs, uma vez que a dívida da SPE é integralmente desembolsada e quitada durante o período de obra.

[c] Fonte: EY LLP - o prêmio de risco de mercado é baseado no prêmio de risco histórico e expectativas de prêmio de risco futuro.

[d] Fonte: Federal Reserve (media histórica de 6 meses do T-bonds 20-anos).

[e] Fonte: Credit Default Swap, S&P Capital IQ.

[f] Fonte: Inflação Brasileira - Séries Estatísticas do Banco Central do Brasil. Inflação Americana - Oxford Economics.

Abaixo, apresentamos as informações das empresas comparáveis consideradas na composição da taxa de desconto para os empreendimentos de alto padrão.

Empresas Comparáveis	Identificador	Beta	Cap. de Terc./ Cap. Próprio	Tributos	Beta Desalavancado
Even Construtora e Incorporadora S.A.	BOVESPA:EVEN3	1,21	49,90%	19,90%	0,86
EZTEC Empreendimentos e Participações S.A.	BOVESPA:EZTC3	1,21	19,20%	27,00%	1,06
Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.	BOVESPA:MTRE3	1,65	111,20%	25,30%	0,90
Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.	BOVESPA:LAVV3	1,11	8,50%	27,00%	1,05
Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.	BOVESPA:MELK3	0,96	26,00%	16,10%	0,79
Moura Dubeux Engenharia S.A.	MDNE3	1,36	28,28%	18,51%	1,11
Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Particip	CYRE3	1,25	71,57%	27,00%	0,82
Média		1,25	44,95%	22,97%	0,94

Adicionalmente, para determinar a taxa de desconto de cada empreendimento, consideramos os riscos específicos associados a eles. Ao analisar os empreendimentos imobiliários de alto padrão, identificamos os riscos listados abaixo, que são particulares ao negócio. Os riscos considerados para cada empreendimento estão apresentados nos Anexos.

- **Empreendimentos Faseados:** a análise considerou riscos adicionais atrelados a empreendimentos com mais de uma fase.
- **Estoque:** analisamos os estoques dos empreendimentos, considerando sua data de conclusão.
- **Conclusão da Obra:** a análise levou em conta a data de conclusão da obra, considerando que quanto mais tardia essa data, maior o risco atrelado à não conclusão do empreendimento.
- **Outros:** além dos riscos mencionados acima também foram considerados riscos atrelados ao número elevado de unidades do empreendimento (Fairbanks – 929 unidades), bem como o risco atrelado à gestão do empreendimento por outra incorporadora (Filadelfo).

Metodologia de Avaliação

Taxa de Desconto | Hotel

CAPM – Descrição	Parâmetros
Beta desalavancado ^[a]	0,88
Cap. de Terc./ Cap. Próprio ^[b]	0,00%
Taxa de IR&CS	0,00%
Beta realavancado	0,88
Prêmio de risco de mercado ^[c]	5,00%
Taxa livre de risco (RF EUA) ^[d]	4,49%
Risco país – CDS ^[e]	2,49%
Diferencial de Inflação ^[f]	1,39%
CAPM Real	8,93%

Da mesma forma descrita anteriormente, calculamos a taxa de desconto aplicável ao Hotel.

Abaixo, apresentamos as informações das empresas comparáveis consideradas na composição da taxa de desconto do Hotel.

Empresas Comparáveis	Identificador	Beta	Cap. de Terc./ Cap. Próprio	Tributos	Beta Desalavancado
Hyatt Hotels Corporation	NYSE:H	1,15	26,95%	29,03%	0,97
Marriott International, Inc.	NasdaqGS:MAR	1,07	19,64%	16,51%	0,92
Pierre et Vacances SA	ENXTPA:VAC	1,28	95,10%	27,00%	0,76
Accor SA	ENXTPA: AC	1,11	36,39%	27,00%	0,88
Hilton Worldwide Holdings Inc.	NYSE:HLT	1,00	22,53%	29,74%	0,86
Whitbread plc	LSE:WTB	0,97	16,19%	28,27%	0,87
Média		1,10	36,13%	26,26%	0,88

Para determinar a taxa de desconto do Hotel, consideramos os riscos específicos associados à ocupação, tipologia do empreendimento e volatilidade do mercado hoteleiro.

[a] Fonte: Capital IQ. Com base na média das empresas comparáveis selecionadas.

[b] Não foi considerada a relação de Capital Terceiros / Capital Próprio nas SPEs, uma vez que a dívida da SPE é integralmente desembolsada e quitada durante o período de obra.

[c] Fonte: EY LLP - o prêmio de risco de mercado é baseado no prêmio de risco histórico e expectativas de prêmio de risco futuro.

[d] Fonte: Federal Reserve (media histórica de 6 meses do T-bonds 20-anos).

[e] Fonte: Credit Default Swap, S&P Capital IQ.

[f] Fonte: Inflação Brasileira - Séries Estatísticas do Banco Central do Brasil. Inflação Americana - Oxford Economics.

7

Conclusão de Valores

Conclusão de Valores

Resumo dos resultados

Valor Justo dos Empreendimentos	Outros ativos e passivos Não Operacionais	Recomendação de Valor
Estimativa do Valor Justo dos Empreendimentos Avaliados	Valores dos ativos e passivos não operacionais existentes nos balancetes das Empresas Operacionais na Data-base	Valor Justo das Empresas Operacionais e do Terreno Fairbanks
R\$1.105.245.000	R\$30.213.800	R\$1.135.458.800

Nota: Os valores apresentados acima consideram apenas 50% de participação nas SPEs Amoreiras e Fairbanks (imóvel), conforme indicado pelos Clientes.

Conclusão de Valores

Resumo dos resultados

Empresa	Empreendimento	Valor do Empreendimento(R\$)	NOPs (R\$)	Valor Justo da Empresa Operacional (R\$)
SPE FRJR Empreendimentos Imobiliários	Holding FRJR	-	49.663.800	49.663.800
SPE FRJR Empreendimentos Imobiliários	Marimbá	30.290.000	-	30.290.000
SPE Freisa 16	Pará de Minas	9.530.000	1.899.000	11.429.000
SPE Freisa 19	São José da Lapa	20.200.000	(6.000)	20.194.000
SPE Freisa 17	Sorocaba	31.540.000	2.000	31.542.000
SPE Freisa 11	Bonfim	110.750.000	2.554.000	113.304.000
SPE VIC Center Ribeirao Preto	Marechal	44.220.000	-	44.220.000
SPE Freisa 18	Santa Bárbara	33.000.000	29.000	33.029.000
SPE Freisa 14	Guaratiba	161.820.000	(76.000)	161.744.000
SPE FRJR Empreendimentos Imobiliários	Atacadão	75.530.000	-	75.530.000
SPE FRJR Empreendimentos Imobiliários	Santa Luzia	36.640.000	-	36.640.000
SPE Vespasiano Pastinho	Vespasiano Pastinho	46.190.000	12.000	46.202.000
REDEVCO Botucatu SPE LTDA	Botucatu	103.730.000	7.000	103.737.000

Fonte: EY / Clientes.

Conclusão de Valores

Resumo dos resultados

Empresa	Empreendimento	Valor do Empreendimento(R\$)	NOPs (R\$)	Valor Justo da Empresa Operacional (R\$)
SPE Amoreiras ^[1]	Hebe Amoreiras	26.410.000	77.500	26.487.500
Fairbanks ^[1]	Fairbanks	51.285.000	(2.500)	51.282.500
FDC	Fazenda Dona Carolina	201.700.000	(593.000)	201.107.000
SPE FDC Empreendimentos	FDC Lotes	45.280.000	-	-
SPE FDC Empreendimentos	FDC Casas	104.970.000	-	-
SPE Hotel da Fazenda Dona Carolina	FDC Hotel	51.450.000	-	-
SPE Portofino LTDA	Porto Fino Casas	63.060.000	(9.713.000)	53.347.000
REDEVCO Fildelfo Azevedo VNC SPE	Vila Nova Conceição (Filadelfo)	11.280.000	1.000	11.281.000
REDEVCO Pignatari SPE	Pignatari	29.860.000	(12.996.000)	16.864.000
SPE Cunha Gago	Palaia	18.210.000	(645.000)	17.565.000

Fonte: EY / Clientes.

Nota [1] = Para o valor das Empresas SPE Amoreiras e do Terreno Fairbanks foi considerada apenas a participação de 50% .

8

Limitações

Declaração de Limitações Gerais

1. Nossa análise é baseada em informações fornecidas pelos Clientes. De acordo com as práticas profissionais, a análise é derivada da aplicação da Abordagem da Renda utilizando a metodologia do Fluxo de Caixa Descontado para a avaliação das Empresas Operacionais e do Terreno Fairbanks listadas neste relatório.
2. Para atingir o objetivo do trabalho de Avaliação de Valor Justo, foram aplicados procedimentos sempre baseados em fatos históricos, econômicos e de mercado vigentes em 30 de setembro de 2024. Os valores apresentados nesse relatório são resultantes da análise de dados históricos (financeiros e gerenciais), além de projeções de eventos futuros.
3. Os comentários apresentados neste relatório foram desenvolvidos por profissionais da EY com base nas informações fornecidas pelos Clientes, assim como por fontes externas, quando indicado.
4. Nenhum dos sócios ou profissionais da equipe EY que participou da elaboração deste trabalho tem qualquer interesse financeiro nos Clientes, caracterizando, assim, sua independência. Os honorários estimados para a execução deste trabalho não foram baseados e não têm qualquer relação com os resultados aqui reportados.
5. Este trabalho foi desenvolvido com base em informações fornecidas pelos Clientes, e não foi realizado qualquer tipo de procedimento de auditoria. Por não ter realizado procedimentos de auditoria, a EY não pode assumir responsabilidades com relação às informações históricas utilizadas neste relatório.
6. As projeções têm como base as informações extraídas das demonstrações financeiras não auditadas disponibilizadas pelos Clientes, experiências adquiridas em reuniões, bem como em informações operacionais adicionais disponibilizadas pelos Clientes relacionadas aos Empreendimentos Avaliados.
7. Fez parte do nosso trabalho obter informações com os Clientes que julgamos confiáveis, sendo a responsabilidade pela sua veracidade exclusivamente dos Clientes.
8. Não foram efetuadas investigações sobre os títulos de propriedade das Empresas, nem verificações da existência de ônus ou gravames.
9. A EY não tem responsabilidade de atualizar este relatório para eventos e circunstâncias que ocorram após a Data-base.
10. Nosso trabalho não contempla nenhum processo de auditoria, *due diligence* e/ou assessoria tributária e, portanto, não consideramos nesta avaliação quaisquer contingências que não estejam registradas contabilmente pelas Empresas Operacionais, na Data-base, ou que não nos tenham sido informadas pelos Clientes.
11. Não fez parte de o nosso trabalho fornecer planilhas eletrônicas e/ou modelos financeiros que suportaram nossas análises.
12. Não foi calculado o valor por ação, bem como não foi considerado nenhum prêmio de controle ou desconto por liquidez na avaliação. Portanto, considerou-se que as estimativas de valor representam 100% do capital das Empresas Operacionais.
13. As expectativas/estimativas de valor das Empresas Operacionais e do Terreno Fairbanks contidas neste relatório foram calculadas com base na metodologia do Fluxo de caixa descontado o que não reflete, necessariamente, o eventual preço de negociação das Empresas Operacionais. Vale ressaltar que as metodologias apresentam algumas limitações, conforme mencionado neste relatório.
14. Não tivemos a oportunidade de expor os Empreendimentos ou as Empresas Operacionais, individualmente ou em conjunto, ao mercado. Como consequência, não pudemos concluir se existem potenciais participantes de mercado que pagariam uma quantia pelas Empresas Operacionais ou por seus ativos, ou que receberiam a quitação de seus passivos, por valores diferentes da nossa estimativa.
15. Este Relatório, as estimativas/expectativas, bem como as conclusões apresentadas, são para o uso dos Clientes e seus acionistas. O Relatório poderá ser divulgado e reproduzido, sempre em sua totalidade, dentro do limite requerido pela legislação e regulamentação societária brasileira, bem como de acordo com qualquer requerimento imposto pela CVM ou outro órgão regulatório, conforme aplicável, ficando desde já autorizada a divulgação do Relatório neste contexto.

Declaração de Limitações Gerais

16. Este relatório foi preparado para o propósito descrito no nosso contrato, e não deverá ser utilizado para nenhum outro fim. A EY não assumirá nenhuma responsabilidade por nenhum terceiro e nem em caso de o relatório ser usado fora do propósito mencionado.
17. Algumas informações financeiras históricas usadas na nossa avaliação foram derivadas de demonstrações financeiras auditadas e/ ou não auditadas e são da responsabilidade dos Clientes. As demonstrações financeiras podem incluir divulgações requeridas pelos princípios contábeis geralmente aceitos. Não realizamos uma verificação independente da exatidão ou completude dos dados fornecidos e não emitimos nosso parecer ou qualquer tipo de garantia quanto à sua exatidão ou completude.
18. Não assumimos qualquer responsabilidade por quaisquer decisões contábeis ou fiscais, que são de responsabilidade dos Clientes. Entendemos que os Clientes assumem a responsabilidade por qualquer questão contábil ou fiscal relacionada aos ativos por nós analisados, e pela utilização final do nosso Relatório.
19. Qualquer usuário deste Relatório deve estar ciente das condições que nortearam este trabalho, bem como das situações de mercado e econômicas do Brasil, na Data-base da avaliação.
20. De acordo com o nosso contrato, antes da emissão do Relatório em versão final, os Clientes nos confirmaram estar de acordo com a EY quanto às principais premissas adotadas nas análises da avaliação das Empresas Operacionais e que não tinham conhecimento de qualquer outro fator que pudesse afetar significativamente os resultados aqui apresentados.
21. Nossa avaliação é realizada com base em elementos que são razoavelmente esperados, portanto, não leva em consideração possíveis eventos extraordinários e imprevisíveis (novo regulamento para as empresas, mudanças na legislação tributária, catástrofes naturais, eventos políticos e sociais, nacionalizações, entre outros). O método do fluxo de caixa descontado não antecipa mudanças nos ambientes externo e interno em que as Empresas estão inseridas, exceto aquelas apontadas neste Relatório.
22. Nossa avaliação foi baseada nas melhores informações e estimativas disponíveis. No entanto, como qualquer projeção engloba risco e incertezas, os resultados reais podem apresentar diferença quando comparados às projeções realizadas.
23. Uma vez que o valor de um ativo pode variar ao longo do tempo, qualquer estimativa de valor refere-se a uma data específica de avaliação. Nossas estimativas de valor são baseadas unicamente nas informações conhecidas da Data-base. Em 20 de dezembro de 2023, o Congresso Nacional promulgou Emenda Constitucional (EM 132) tratando da reforma do sistema tributário brasileiro (“Reforma Tributária”). A Emenda pauta mudanças nos chamados tributos indiretos (ICMS, ISS, IPI, PIS e Cofins), tendo como principal efeito sua substituição por uma cobrança única, a qual ocorrerá gradativamente entre 2026 e 2033. O Congresso Nacional deverá aprovar, nos próximos anos, leis complementares para regulamentar as alterações trazidas pela emenda. Neste contexto, nossa avaliação, exceto quando especificamente mencionado, não levou em consideração qualquer modificação que poderá ser instituída pela Reforma Tributária, seja por efeitos diretos na tributação das Empresas Operacionais, ou indiretos, como na precificação de produtos e serviços e na demanda estimada. Portanto, os resultados apresentados neste Relatório, principalmente quanto a este aspecto, podem divergir dos resultados reais, e tais divergências podem ser significativas. Quaisquer referências feitas ao impacto da Reforma Tributária no Relatório não devem ser interpretadas como um comentário completo ou como uma avaliação precisa do impacto potencial da reforma nas projeções.

9

Anexos

Anexo 1: Taxa de Desconto

Taxa de desconto – empreendimentos baixo/médio padrão

Empreendimento	CAPM	Risco	Taxa de Desconto (%)
Marimbá	8,32%	0,75%	9,07%
Pará de Minas	8,32%	0,75%	9,07%
São José da Lapa	8,32%	1,50%	9,82%
Sorocaba	8,32%	1,50%	9,82%
Bonfim	8,32%	2,17%	10,48%
Marechal	8,32%	1,50%	9,82%
Santa Bárbara	8,32%	1,25%	9,57%
Guaratiba	8,32%	2,79%	11,11%
Atacadão Casas	8,32%	2,17%	10,48%
Atacadão Lotes	8,32%	2,17%	10,48%
Santa Luzia	8,32%	2,57%	10,89%
Vespasiano Pastinho	8,32%	1,88%	10,19%
Botucatu Apartamentos	8,32%	2,25%	10,57%
Botucatu Casas	8,32%	1,25%	9,57%

Fonte: EY

Taxa de desconto – empreendimentos alto padrão e hotel

Empreendimento	CAPM	Risco	Taxa de Desconto (%)
Hebe Amoreiras	9,25%	1,25%	10,50%
Fairbanks	9,25%	2,25%	11,50%
FDC Lotes	9,25%	1,25%	10,50%
FDC Casas	9,25%	2,55%	11,80%
FDC Hotel	8,93%	2,00%	10,93%
Porto Fino Casas	9,25%	1,25%	10,50%
Filadelfo	9,25%	4,00%	13,25%
Pignatari	9,25%	1,25%	10,50%
Palaia	9,25%	1,25%	10,50%

Fonte: EY

Anexo 2: Fluxo de Caixa dos Empreendimentos

Marimba

Timeline	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Meses do período	3	12	12	12	12	12	12	12	12
Receitas									
Receitas de venda	279.833	2.931.302	2.989.946	233.514	233.514	233.514	233.514	178.378	66.486
Receita unidades vendidas	31.062.785	8.134.269	1.125.436	869.856	869.856	780.312	208.936	-	-
Total Receitas	31.342.618	11.065.571	4.115.382	1.103.370	1.103.370	1.013.826	442.450	178.378	66.486
Despesas									
Terreno	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Corretagem	(30.750)	(174.250)	(164.000)	-	-	-	-	-	-
Impostos	(1.253.705)	(442.623)	(164.615)	(44.135)	(44.135)	(40.553)	(17.698)	(7.135)	(2.659)
PP&MKT	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Construção	(6.757.181)	(4.512.331)	(46.800)	-	-	-	-	-	-
Outras despesas	(850.447)	(1.722.750)	(315.070)	(315.070)	(315.070)	(315.070)	(236.302)	-	-
Total Despesas	(8.892.083)	(6.851.954)	(690.485)	(359.205)	(359.205)	(355.623)	(254.000)	(7.135)	(2.659)
Fluxo de Caixa	22.450.535	4.213.617	3.424.897	744.165	744.165	658.203	188.449	171.243	63.827
Período	3	15	27	39	51	63	75	87	99
9,07%	0,98	0,90	0,82	0,75	0,69	0,63	0,58	0,53	0,49
Fluxo de Caixa Livre de Desconto	21.968.657	3.780.412	2.817.337	561.265	514.606	417.323	109.551	91.273	31.192
Taxa de Desconto	9,07%								
EY									
Σ Fluxo de Caixa Livre de Desconto	30.291.616								
VJ Ativo (R\$)	30.290.000								

Anexo 2: Fluxo de Caixa dos Empreendimentos

Para de Minas

Timeline	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Meses do período	3	12	12	12	12	12	12
Receitas							
Receitas de venda	5.353	2.562.412	314.588	150.588	150.588	93.333	3.137
Receita unidades vendidas	499.765	21.180.824	694.588	694.588	313.529	-	-
Total Receitas	505.118	23.743.235	1.009.176	845.176	464.118	93.333	3.137
Despesas							
Terreno	-	-	-	-	-	-	-
Corretagem	(30.750)	(133.250)	-	-	-	-	-
Impostos	(20.205)	(949.729)	(40.367)	(33.807)	(18.565)	(3.733)	(125)
PP&MKT	-	-	-	-	-	-	-
Construção	(3.316.119)	(9.417.483)	(25.497)	-	-	-	-
Outras despesas	(594.367)	(493.690)	(144.000)	(144.000)	(72.000)	-	-
Total Despesas	(3.961.441)	(10.994.152)	(209.864)	(177.807)	(90.565)	(3.733)	(125)
Fluxo de Caixa	(3.456.323)	12.749.083	799.312	667.369	373.553	89.600	3.012
Período	3	15	27	39	51	63	75
9,07%	0,98	0,90	0,82	0,75	0,69	0,63	0,58
Fluxo de Caixa Livre de Desconto	(3.382.137)	11.438.341	657.518	503.344	258.320	56.810	1.751
Taxa de Desconto	9,07%						
EY							
Σ Fluxo de Caixa Livre de Desconto	9.533.947						
VJ Ativo (R\$)	9.530.000						

Fonte: EY

Anexo 2: Fluxo de Caixa dos Empreendimentos

São José da Lapa

Timeline	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Meses do período	3	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Receitas										
Receitas de venda	34.000	14.302.868	41.057.532	22.378.700	12.688.386	3.880.857	2.180.800	1.341.514	548.557	16.786
Total Receitas	34.000	14.302.868	41.057.532	22.378.700	12.688.386	3.880.857	2.180.800	1.341.514	548.557	16.786
Despesas										
Terreno	(1.500.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Corretagem	(328.100)	(2.200.200)	(984.300)	(936.050)	(472.850)	-	-	-	-	-
Impostos	(1.360)	(572.115)	(1.642.301)	(895.148)	(507.535)	(155.234)	(87.232)	(53.661)	(21.942)	(671)
PP&MKT	(103.833)	(854.628)	(287.538)	-	-	-	-	-	-	-
Construção	-	(12.409.492)	(29.960.334)	(3.452.489)	-	-	-	-	-	-
Outras despesas	(3.532)	(1.485.854)	(4.265.264)	(2.324.812)	(1.318.134)	(403.163)	(226.553)	(139.363)	(56.987)	(1.744)
Total Despesas	(1.936.825)	(17.522.289)	(37.139.738)	(7.608.499)	(2.298.519)	(558.397)	(313.785)	(193.024)	(78.929)	(2.415)
Fluxo de Caixa	(1.902.825)	(3.219.421)	3.917.794	14.770.200	10.389.867	3.322.460	1.867.015	1.148.490	469.628	14.371
Período	3	15	27	39	51	63	75	87	99	111
9,82%	0,98	0,89	0,81	0,74	0,67	0,61	0,56	0,51	0,46	0,42
Fluxo de Caixa Livre de Desconto	(1.858.796)	(2.863.793)	3.173.485	10.894.625	6.978.578	2.032.113	1.039.841	582.475	216.888	6.043
Taxa de Desconto	9,82%									
EY										
Σ Fluxo de Caixa Livre de Desconto	20.201.460									
VJ Ativo (R\$)	20.200.000									

Anexo 2: Fluxo de Caixa dos Empreendimentos

Sorocaba											
Timeline	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Meses do período	3	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Receitas											
Receitas de venda	-	-	7.144.321	41.063.186	57.277.560	26.958.478	6.734.173	4.733.622	2.959.819	1.906.235	1.058.802
Total Receitas	-	-	7.144.321	41.063.186	57.277.560	26.958.478	6.734.173	4.733.622	2.959.819	1.906.235	1.058.802
Despesas											
Terreno	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Corretagem	-	-	(3.442.958)	(1.332.758)	(1.332.758)	(1.394.460)	-	-	-	-	-
Impostos	-	-	(285.773)	(1.642.527)	(2.291.102)	(1.078.339)	(269.367)	(189.345)	(118.393)	(76.249)	(42.352)
PP&MKT	-	-	(2.493.812)	(1.320.254)	-	-	-	-	-	-	-
Construção	-	-	(2.247.218)	(33.734.631)	(29.918.973)	-	-	-	-	-	-
Outras despesas	-	-	(643.270)	(3.697.302)	(5.157.233)	(2.427.323)	(606.340)	(426.212)	(266.500)	(171.636)	(95.334)
Total Despesas	-	-	(9.113.031)	(41.727.472)	(38.700.067)	(4.900.122)	(875.707)	(615.557)	(384.893)	(247.886)	(137.686)
Fluxo de Caixa	-	-	(1.968.710)	(664.285)	18.577.493	22.058.355	5.858.466	4.118.065	2.574.926	1.658.350	921.116
Período	3	15	27	39	51	63	75	87	99	111	123
9,82%	0,98	0,89	0,81	0,74	0,67	0,61	0,56	0,51	0,46	0,42	0,38
Fluxo de Caixa Livre de Desconto	-	-	(1.594.691)	(489.982)	12.477.974	13.491.528	3.262.894	2.088.543	1.189.175	697.410	352.742
Taxa de Desconto	9,82%										
EY											
Σ Fluxo de Caixa Livre de Desconto	31.543.081										
VJ Ativo (R\$)	31.540.000										

Anexo 2: Fluxo de Caixa dos Empreendimentos

Sorocaba (continuação)

Timeline	2035
Meses do período	12
Receitas	
Receitas de venda	222.459
Total Receitas	222.459
Despesas	
Terreno	-
Corretagem	-
Impostos	(8.898)
PP&MKT	-
Construção	-
Outras despesas	(20.030)
Total Despesas	(28.928)
Fluxo de Caixa	193.531
Período	135
9,82%	0,35
Fluxo de Caixa Livre de Desconto	67.488
Taxa de Desconto	9,82%
EY	
Σ Fluxo de Caixa Livre de Desconto	31.543.081
VJ Ativo (R\$)	31.540.000

Anexo 2: Fluxo de Caixa dos Empreendimentos

Bonfim

Timeline	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Meses do período	3	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Receitas											
Receitas de venda	-	-	4.646.281	33.996.968	89.366.403	51.130.555	56.135.109	95.331.484	54.844.777	58.387.998	96.067.225
Total Receitas	-	-	4.646.281	33.996.968	89.366.403	51.130.555	56.135.109	95.331.484	54.844.777	58.387.998	96.067.225
Despesas											
Terreno	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Corretagem	-	-	(3.324.880)	(1.459.120)	(1.435.200)	(4.807.920)	(2.128.880)	(1.435.200)	(4.807.920)	(2.128.880)	(1.435.200)
Impostos	-	-	(185.851)	(1.359.879)	(3.574.656)	(2.045.222)	(2.245.404)	(3.813.259)	(2.193.791)	(2.335.520)	(3.842.689)
PP&MKT	-	-	(1.545.838)	(1.426.927)	(118.911)	(1.545.838)	(1.426.927)	(118.911)	(1.545.838)	(1.426.927)	(118.911)
Construção	-	-	-	(61.164.024)	#####	(15.677.218)	-	-	-	-	-
Outras despesas	-	-	(380.328)	(2.782.872)	(7.315.219)	(4.185.367)	(4.595.022)	(7.803.499)	(4.489.400)	(4.779.436)	(7.863.724)
Total Despesas	-	-	(5.436.898)	(68.192.822)	#####	(28.261.566)	(10.396.234)	(13.170.869)	(13.036.949)	(10.670.763)	(13.260.524)
Fluxo de Caixa	-	-	(790.616)	(34.195.854)	(48.730.357)	22.868.990	45.738.875	82.160.615	41.807.828	47.717.235	82.806.701
Período	3	15	27	39	51	63	75	87	99	111	123
10,48%	0,98	0,88	0,80	0,72	0,65	0,59	0,54	0,49	0,44	0,40	0,36
Fluxo de Caixa Livre de Desconto	-	-	(631.752)	(24.731.857)	(31.899.612)	13.549.876	24.528.804	39.880.181	18.367.650	18.974.651	29.803.451
Taxa de Desconto	10,48%										
EY											
Σ Fluxo de Caixa Livre de Desconto	110.754.988										
VJ Ativo (R\$)	110.750.000										

Anexo 2: Fluxo de Caixa dos Empreendimentos

Bonfim (continuação)

Timeline	2024	...	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Meses do período	3		12	12	12	12	12	12
Receitas								
Receitas de venda	-		50.198.496	24.391.030	6.700.822	3.714.222	2.252.889	735.741
Total Receitas	-		50.198.496	24.391.030	6.700.822	3.714.222	2.252.889	735.741
Despesas								
Terreno	-		-	-	-	-	-	-
Corretagem	-		(1.483.040)	(669.760)	-	-	-	-
Impostos	-		(2.007.940)	(975.641)	(268.033)	(148.569)	(90.116)	(29.430)
PP&MKT	-		-	-	-	-	-	-
Construção	-		-	-	-	-	-	-
Outras despesas	-		(4.109.072)	(1.996.564)	(548.506)	(304.033)	(184.414)	(60.225)
Total Despesas	-		(7.600.052)	(3.641.965)	(816.539)	(452.602)	(274.529)	(89.655)
Fluxo de Caixa	-		42.598.444	20.749.065	5.884.284	3.261.620	1.978.360	646.086
Período	3		135	147	159	171	183	195
10,48%	0,98		0,33	0,29	0,27	0,24	0,22	0,20
Fluxo de Caixa Livre de Desconto	-		13.877.056	6.117.932	1.570.371	787.852	432.533	127.852
Taxa de Desconto	10,48%							
EY								
Σ Fluxo de Caixa Livre de Desconto	110.754.988							
VJ Ativo (R\$)	110.750.000							

Anexo 2: Fluxo de Caixa dos Empreendimentos

Marechal											
Timeline	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Meses do período	3	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Receitas											
Receitas de venda	-	851.354	26.955.015	86.656.332	62.531.268	38.745.046	7.311.200	4.515.569	2.876.308	1.159.877	14.031
Total Receitas	-	851.354	26.955.015	86.656.332	62.531.268	38.745.046	7.311.200	4.515.569	2.876.308	1.159.877	14.031
Despesas											
Terreno	-	(16.247.843)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Corretagem	-	(2.270.100)	(3.767.050)	(1.924.650)	(1.974.000)	(1.645.000)	-	-	-	-	-
Impostos	-	(34.054)	(1.078.201)	(3.466.253)	(2.501.251)	(1.549.802)	(292.448)	(180.623)	(115.052)	(46.395)	(561)
PP&MKT	-	(640.500)	(1.527.346)	(394.154)	-	-	-	-	-	-	-
Construção	-	-	(20.343.067)	(62.701.473)	(19.793.487)	-	-	-	-	-	-
Outras despesas	-	(44.361)	(1.404.514)	(4.515.302)	(3.258.245)	(2.018.844)	(380.956)	(235.288)	(149.872)	(60.436)	(731)
Total Despesas	-	(19.236.857)	(28.120.178)	(73.001.833)	(27.526.983)	(5.213.646)	(673.404)	(415.910)	(264.925)	(106.831)	(1.292)
Fluxo de Caixa	-	(18.385.504)	(1.165.163)	13.654.500	35.004.285	33.531.401	6.637.796	4.099.659	2.611.383	1.053.045	12.738
Período	3	15	27	39	51	63	75	87	99	111	123
9,82%	0,98	0,89	0,81	0,74	0,67	0,61	0,56	0,51	0,46	0,42	0,38
Fluxo de Caixa Livre de Desconto	-	(16.354.578)	(943.803)	10.071.675	23.511.383	20.508.774	3.696.945	2.079.208	1.206.012	442.853	4.878
Taxa de Desconto	9,82%										
EY											
Σ Fluxo de Caixa Livre de Desconto	44.223.346										
VJ Ativo (R\$)	44.220.000										

Anexo 2: Fluxo de Caixa dos Empreendimentos

Santa Barbara

Timeline	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Meses do período	3	12	12	12	12	12	12	12	12
Receitas									
Receitas de venda	258.832	34.815.181	44.007.747	21.192.696	4.482.771	4.042.768	2.087.196	989.068	171.739
Total Receitas	258.832	34.815.181	44.007.747	21.192.696	4.482.771	4.042.768	2.087.196	989.068	171.739
Despesas									
Corretagem	(864.800)	(2.425.200)	(1.334.800)	(977.600)	-	-	-	-	-
Impostos	(10.353)	(1.392.607)	(1.760.310)	(847.708)	(179.311)	(161.711)	(83.488)	(39.563)	(6.870)
PP&MKT	(254.207)	(821.283)	(195.544)	-	-	-	-	-	-
Construção	-	(28.606.080)	(17.439.018)	-	-	-	-	-	-
Outras despesas	(22.697)	(3.052.975)	(3.859.079)	(1.858.407)	(393.098)	(354.514)	(183.028)	(86.732)	(15.060)
Total Despesas	(1.152.057)	(36.298.145)	(24.588.750)	(3.683.715)	(572.409)	(516.225)	(266.516)	(126.295)	(21.930)
Fluxo de Caixa	(893.225)	(1.482.964)	19.418.997	17.508.982	3.910.362	3.526.543	1.820.680	862.773	149.810
Período	3	15	27	39	51	63	75	87	99
9,57%	0,98	0,89	0,81	0,74	0,68	0,62	0,56	0,52	0,47
Fluxo de Caixa Livre de Desconto	(873.054)	(1.322.914)	15.810.614	13.010.790	2.652.043	2.182.899	1.028.582	444.859	70.500
Taxa de Desconto	9,57%								
EY									
Σ Fluxo de Caixa Livre de Desconto	33.004.320								
VJ Ativo (R\$)	33.000.000								

Fonte: EY

Anexo 2: Fluxo de Caixa dos Empreendimentos

Guaratiba

Timeline	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Meses do período	3	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Receitas											
Receitas de venda	-	642.059	13.751.172	58.237.118	66.915.428	66.310.003	73.819.125	80.307.629	81.354.465	65.402.802	80.832.598
Total Receitas	-	642.059	13.751.172	58.237.118	66.915.428	66.310.003	73.819.125	80.307.629	81.354.465	65.402.802	80.832.598
Despesas											
Terreno	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Corretagem	-	(1.175.625)	(2.388.375)	(3.291.750)	(4.096.125)	(4.318.875)	(4.504.500)	(4.591.125)	(3.823.875)	(3.724.875)	(4.974.750)
Impostos	-	(25.682)	(550.047)	(2.329.485)	(2.676.617)	(2.652.400)	(2.952.765)	(3.212.305)	(3.254.179)	(2.616.112)	(3.233.304)
PP&MKT	-	(713.364)	(1.101.403)	(1.164.135)	(1.285.389)	(1.444.367)	(1.646.750)	(1.720.041)	(1.352.482)	(1.305.231)	(1.854.085)
Construção	-	-	(8.900.691)	(34.142.490)	(29.752.796)	(26.121.766)	(30.274.027)	(33.287.909)	(34.489.959)	(21.096.203)	(27.896.402)
Outras despesas	-	(38.589)	(826.470)	(3.500.156)	(4.021.738)	(3.985.351)	(4.436.663)	(4.826.634)	(4.889.551)	(3.930.827)	(4.858.185)
Total Despesas	-	(1.953.261)	(13.766.986)	(44.428.016)	(41.832.665)	(38.522.758)	(43.814.706)	(47.638.014)	(47.810.045)	(32.673.248)	(42.816.727)
Fluxo de Caixa	-	(1.311.202)	(15.814)	13.809.102	25.082.762	27.787.245	30.004.420	32.669.616	33.544.421	32.729.554	38.015.871
Período	3	15	27	39	51	63	75	87	99	111	123
11,11%	0,97	0,88	0,79	0,71	0,64	0,58	0,52	0,47	0,42	0,38	0,34
Fluxo de Caixa Livre de Desconto	-	(1.149.479)	(12.478)	9.806.801	16.032.547	15.985.928	15.536.128	15.225.333	14.070.460	12.356.438	12.917.645
Taxa de Desconto	11,11%										
EY											
Σ Fluxo de Caixa Livre de Desconto	161.822.550										
VJ Ativo (R\$)	161.820.000										

Anexo 2: Fluxo de Caixa dos Empreendimentos

Guaratiba (continuação)

Timeline	2024	...	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
Meses do período	3		12	12	12	12	12	12	12	12	12
Receitas											
Receitas de venda	-		78.689.073	72.610.967	75.856.346	86.477.087	62.013.887	57.890.946	17.485.471	8.066.471	5.331.176
Total Receitas	-		78.689.073	72.610.967	75.856.346	86.477.087	62.013.887	57.890.946	17.485.471	8.066.471	5.331.176
Despesas											
Terreno	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Corretagem	-		(3.984.750)	(3.972.375)	(4.875.750)	(3.564.000)	(2.549.250)	(1.831.500)	(482.625)	-	-
Impostos	-		(3.147.563)	(2.904.439)	(3.034.254)	(3.459.083)	(2.480.555)	(2.315.638)	(699.419)	(322.659)	(213.247)
PP&MKT	-		(1.326.873)	(1.482.737)	(1.861.446)	(1.163.948)	(715.512)	(428.857)	(321.987)	(177.225)	(84.168)
Construção	-		(33.273.581)	(27.844.611)	(29.290.370)	(40.302.881)	(20.388.246)	(16.591.393)	-	-	-
Outras despesas	-		(4.729.356)	(4.364.050)	(4.559.104)	(5.197.429)	(3.727.147)	(3.479.351)	(1.050.908)	(484.809)	(320.413)
Total Despesas	-		(46.462.122)	(40.568.213)	(43.620.924)	(53.687.342)	(29.860.710)	(24.646.738)	(2.554.939)	(984.694)	(617.828)
Fluxo de Caixa	-		32.226.950	32.042.754	32.235.422	32.789.745	32.153.177	33.244.207	14.930.531	7.081.777	4.713.348
Período	3		135	147	159	171	183	195	207	219	231
11,11%	0,97		0,31	0,28	0,25	0,22	0,20	0,18	0,16	0,15	0,13
Fluxo de Caixa Livre de Desconto	-	...	9.856.048	8.820.205	7.986.333	7.311.682	6.453.099	6.005.175	2.427.449	1.036.292	620.776
Taxa de Desconto	11,11%										
EY											
Σ Fluxo de Caixa Livre de Desconto	161.822.550										
VJ Ativo (R\$)	161.820.000										

Anexo 2: Fluxo de Caixa dos Empreendimentos

Guaratiba (continuação)

Timeline	2024	...	2044	2045	2046	2047
Meses do período	3		12	12	12	12
Receitas						
Receitas de venda	-		3.207.647	1.577.059	458.235	38.235
Total Receitas	-		3.207.647	1.577.059	458.235	38.235
Despesas						
Terreno	-		-	-	-	-
Corretagem	-		-	-	-	-
Impostos	-		(128.306)	(63.082)	(18.329)	(1.529)
PP&MKT	-		-	-	-	-
Construção	-		-	-	-	-
Outras despesas	-		(192.785)	(94.784)	(27.541)	(2.298)
Total Despesas	-		(321.091)	(157.866)	(45.870)	(3.827)
Fluxo de Caixa	-		2.886.556	1.419.192	412.365	34.408
Período	3		243	255	267	279
11,11%	0,97		0,12	0,11	0,10	0,09
Fluxo de Caixa Livre de Desconto	-	...	342.177	151.418	39.599	2.974
Taxa de Desconto	11,11%					
EY						
Σ Fluxo de Caixa Livre de Desconto	161.822.550					
VJ Ativo (R\$)	161.820.000					

Anexo 2: Fluxo de Caixa dos Empreendimentos

Atacadão Casas

Timeline	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Meses do período	3	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Receitas											
Receitas de venda	-	-	7.384.900	36.393.333	47.810.388	43.175.351	16.835.408	7.361.154	4.282.335	2.245.965	720.671
Total Receitas	-	-	7.384.900	36.393.333	47.810.388	43.175.351	16.835.408	7.361.154	4.282.335	2.245.965	720.671
Despesas											
Terreno	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Corretagem	-	-	(1.561.718)	(2.430.738)	(2.644.844)	(1.460.962)	(629.725)	(88.161)	-	-	-
Impostos	-	-	(295.396)	(1.455.733)	(1.912.416)	(1.727.014)	(673.416)	(294.446)	(171.293)	(89.839)	(28.827)
PP&MKT	-	-	(638.060)	(938.324)	(825.725)	(330.290)	-	-	-	-	-
Construção	-	-	(9.499.807)	(32.867.667)	(34.379.661)	(27.967.496)	(936.594)	(438.008)	(321.238)	(160.619)	-
Outras despesas	-	-	(807.635)	(3.980.083)	(5.228.687)	(4.721.785)	(1.841.170)	(805.038)	(468.329)	(245.625)	(78.815)
Total Despesas	-	-	(12.802.616)	(41.672.545)	(44.991.333)	(36.207.547)	(4.080.905)	(1.625.653)	(960.860)	(496.083)	(107.642)
Fluxo de Caixa	-	-	(5.417.715)	(5.279.213)	2.819.055	6.967.804	12.754.503	5.735.501	3.321.475	1.749.882	613.029
Período	3	15	27	39	51	63	75	87	99	111	123
10,48%	0,98	0,88	0,80	0,72	0,65	0,59	0,54	0,49	0,44	0,40	0,36
Fluxo de Caixa Livre de Desconto	-	-	(4.329.093)	(3.818.145)	1.845.395	4.128.424	6.839.974	2.783.972	1.459.241	695.837	220.639
Taxa de Desconto	10,48%										
EY											
Σ Fluxo de Caixa Livre de Desconto	9.863.069										
VJ Ativo (R\$)	9.860.000										

Anexo 2: Fluxo de Caixa dos Empreendimentos

Atacadão Casas (continuação)

Timeline	2024	...	2035
Meses do período	3		12
Receitas			
Receitas de venda	-		132.895
Total Receitas	-		132.895
Despesas			
Terreno	-		-
Corretagem	-		-
Impostos	-		(5.316)
PP&MKT	-		-
Construção	-		-
Outras despesas	-		(14.534)
Total Despesas	-		(19.850)
Fluxo de Caixa	-		113.045
Período	3		135
10,48%	0,98		0,33
Fluxo de Caixa Livre de Desconto	-	...	36.826
Taxa de Desconto	10,48%		
EY			
Σ Fluxo de Caixa Livre de Desconto	9.863.069		
VJ Ativo (R\$)	9.860.000		

Anexo 2: Fluxo de Caixa dos Empreendimentos

Atacadão Lotes

Timeline	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Meses do período	3	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Receitas											
Receitas de venda	-	-	3.364.167	13.881.900	27.419.050	37.382.367	41.291.667	39.269.167	28.798.100	15.260.950	5.297.633
Total Receitas	-	-	3.364.167	13.881.900	27.419.050	37.382.367	41.291.667	39.269.167	28.798.100	15.260.950	5.297.633
Despesas											
Terreno	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Corretagem	-	-	(2.022.904)	(3.246.462)	(3.713.975)	(1.640.509)	(593.600)	(92.750)	-	-	-
Impostos	-	-	(134.567)	(555.276)	(1.096.762)	(1.495.295)	(1.651.667)	(1.570.767)	(1.151.924)	(610.438)	(211.905)
PP&MKT	-	-	(512.083)	(788.192)	(775.634)	(201.090)	-	-	-	-	-
Construção	-	-	(4.456.211)	(12.505.330)	(12.934.516)	(6.195.421)	(660.286)	(198.086)	-	-	-
Outras despesas	-	-	(301.639)	(1.244.683)	(2.458.454)	(3.351.787)	(3.702.304)	(3.520.962)	(2.582.103)	(1.368.331)	(474.998)
Total Despesas	-	-	(7.427.403)	(18.339.943)	(20.979.342)	(12.884.102)	(6.607.857)	(5.382.565)	(3.734.027)	(1.978.769)	(686.903)
Fluxo de Caixa	-	-	(4.063.237)	(4.458.043)	6.439.708	24.498.264	34.683.810	33.886.602	25.064.073	13.282.181	4.610.730
Período	3	15	27	39	51	63	75	87	99	111	123
10,48%	0,98	0,88	0,80	0,72	0,65	0,59	0,54	0,49	0,44	0,40	0,36
Fluxo de Caixa Livre de Desconto	-	-	(3.246.780)	(3.224.241)	4.215.528	14.515.221	18.600.203	16.448.317	11.011.529	5.281.629	1.659.475
Taxa de Desconto	10,48%										
EY											
Σ Fluxo de Caixa Livre de Desconto	65.666.485										
VJ Ativo (R\$)	65.670.000										

Anexo 2: Fluxo de Caixa dos Empreendimentos

Atacadão Lotes (continuação)

Timeline	2024	...	2035	2036
Meses do período	3		12	12
Receitas				
Receitas de venda	-		1.388.333	46.667
Total Receitas	-		1.388.333	46.667
Despesas				
Terreno	-		-	-
Corretagem	-		-	-
Impostos	-		(55.533)	(1.867)
PP&MKT	-		-	-
Construção	-		-	-
Outras despesas	-		(124.481)	(4.184)
Total Despesas	-		(180.014)	(6.051)
Fluxo de Caixa	-		1.208.319	40.616
Período	3		135	147
10,48%	0,98		0,33	0,29
Fluxo de Caixa Livre de Desconto	-	...	393.627	11.976
Taxa de Desconto	10,48%			
EY				
Σ Fluxo de Caixa Livre de Desconto	65.666.485			
VJ Ativo (R\$)	65.670.000			

Anexo 2: Fluxo de Caixa dos Empreendimentos

Santa Luzia											
Timeline	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Meses do período	3	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Receitas											
Receitas de venda	-	-	-	1.773.086	25.939.305	37.884.883	21.856.393	37.209.193	38.618.276	24.314.081	39.507.849
Total Receitas	-	-	-	1.773.086	25.939.305	37.884.883	21.856.393	37.209.193	38.618.276	24.314.081	39.507.849
Despesas											
Terreno	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Corretagem	-	-	-	(1.222.781)	(861.263)	(2.105.309)	(1.669.361)	(1.828.855)	(2.264.802)	(1.244.046)	(2.243.537)
Impostos	-	-	-	(70.923)	(1.037.572)	(1.515.395)	(874.256)	(1.488.368)	(1.544.731)	(972.563)	(1.580.314)
PP&MKT	-	-	-	(1.509.227)	(292.109)	(1.898.705)	(1.087.293)	(1.785.108)	(2.385.553)	(925.010)	(2.434.238)
Construção	-	-	-	-	(22.290.380)	(9.328.937)	(21.229.478)	(14.397.251)	(12.552.658)	(22.290.380)	(9.328.937)
Outras despesas	-	-	-	(184.734)	(2.702.560)	(3.947.144)	(2.277.170)	(3.876.745)	(4.023.555)	(2.533.231)	(4.116.237)
Total Despesas	-	-	-	(2.987.665)	(27.183.884)	(18.795.491)	(27.137.559)	(23.376.327)	(22.771.299)	(27.965.232)	(19.703.263)
Fluxo de Caixa	-	-	-	(1.214.579)	(1.244.579)	19.089.392	(5.281.166)	13.832.867	15.846.977	(3.651.151)	19.804.586
Período	3	15	27	39	51	63	75	87	99	111	123
10,89%	0,97	0,88	0,79	0,71	0,64	0,58	0,52	0,47	0,43	0,38	0,35
Fluxo de Caixa Livre de Desconto	-	-	-	(868.004)	(802.092)	11.094.312	(2.767.862)	6.537.823	6.754.197	(1.403.342)	6.864.450
Taxa de Desconto	10,89%										
EY											
Σ Fluxo de Caixa Livre de Desconto	36.639.495										
VJ Ativo (R\$)	36.640.000										

Anexo 2: Fluxo de Caixa dos Empreendimentos

Santa Luzia (continuação)

Timeline	2024	...	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
Meses do período	3		12	12	12	12	12	12	12	12	12
Receitas											
Receitas de venda	-		24.888.223	39.344.445	39.631.196	24.864.354	16.801.876	10.700.365	3.913.990	2.747.658	1.729.292
Total Receitas	-		24.888.223	39.344.445	39.631.196	24.864.354	16.801.876	10.700.365	3.913.990	2.747.658	1.729.292
Despesas											
Terreno	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Corretagem	-		(1.669.361)	(1.828.855)	(2.264.802)	(1.254.679)	(744.301)	(404.049)	-	-	-
Impostos	-		(995.529)	(1.573.778)	(1.585.248)	(994.574)	(672.075)	(428.015)	(156.560)	(109.906)	(69.172)
PP&MKT	-		(1.379.401)	(1.931.162)	(2.395.961)	(927.025)	(829.655)	(586.232)	(440.177)	(294.123)	(49.021)
Construção	-		(21.229.478)	(14.397.251)	(12.552.658)	(25.991.439)	(759.875)	-	-	-	-
Outras despesas	-		(2.593.050)	(4.099.213)	(4.129.089)	(2.590.563)	(1.750.551)	(1.114.848)	(407.790)	(286.273)	(180.171)
Total Despesas	-		(27.866.820)	(23.830.258)	(22.927.759)	(31.758.280)	(4.756.458)	(2.533.143)	(1.004.527)	(690.302)	(298.363)
Fluxo de Caixa	-		(2.978.597)	15.514.187	16.703.438	(6.893.927)	12.045.418	8.167.221	2.909.463	2.057.356	1.430.928
Período	3		135	147	159	171	183	195	207	219	231
10,89%	0,97		0,31	0,28	0,25	0,23	0,21	0,19	0,17	0,15	0,14
Fluxo de Caixa Livre de Desconto	-	...	(931.018)	4.373.022	4.245.852	(1.580.273)	2.489.967	1.522.483	489.099	311.889	195.621
Taxa de Desconto	10,89%										
EY											
Σ Fluxo de Caixa Livre de Desconto	36.639.495										
VJ Ativo (R\$)	36.640.000										

Fonte: EY

Anexo 2: Fluxo de Caixa dos Empreendimentos

Santa Luzia (continuação)

Timeline	2024	...	2044	2045	2046
Meses do período	3		12	12	12
Receitas					
Receitas de venda	-		782.711	271.795	57.429
Total Receitas	-		782.711	271.795	57.429
Despesas					
Terreno	-		-	-	-
Corretagem	-		-	-	-
Impostos	-		(31.308)	(10.872)	(2.297)
PP&MKT	-		-	-	-
Construção	-		-	-	-
Outras despesas	-		(81.549)	(28.318)	(5.983)
Total Despesas	-		(112.857)	(39.190)	(8.280)
Fluxo de Caixa	-		669.854	232.606	49.148
Período	3		243	255	267
10,89%	0,97		0,12	0,11	0,10
Fluxo de Caixa Livre de Desconto	-	...	82.582	25.860	4.927
Taxa de Desconto	10,89%				
EY					
Σ Fluxo de Caixa Livre de Desconto	36.639.495				
VJ Ativo (R\$)	36.640.000				

Anexo 2: Fluxo de Caixa dos Empreendimentos

Vespasiano Pastinho

Timeline	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Meses do período	3	12	12	6	12	12	12	12	12	12	12
Receitas											
Receitas de venda	-	3.128.665	18.420.347	67.080.456	55.343.822	50.555.536	17.786.176	11.775.345	3.526.897	1.948.392	786.819
Total Receitas	-	3.128.665	18.420.347	67.080.456	55.343.822	50.555.536	17.786.176	11.775.345	3.526.897	1.948.392	786.819
Despesas											
Terreno	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Corretagem	-	(2.288.540)	(1.144.270)	(4.015.740)	(1.716.405)	(1.424.940)	(604.520)	(334.645)	-	-	-
Impostos	-	(125.147)	(736.814)	(2.683.218)	(2.213.753)	(2.022.221)	(711.447)	(471.014)	(141.076)	(77.936)	(31.473)
PP&MKT	-	(813.280)	(114.240)	(984.640)	(228.480)	(209.440)	(114.240)	(38.080)	-	-	-
Construção	-	(1.709.554)	(15.754.812)	(42.744.837)	(31.381.093)	(16.688.054)	(118.429)	(29.607)	-	-	-
Outras despesas	-	(316.578)	(1.863.888)	(6.787.629)	(5.600.042)	(5.115.532)	(1.799.719)	(1.191.505)	(356.874)	(197.151)	(79.615)
Total Despesas	-	(5.253.098)	(19.614.024)	(57.216.065)	(41.139.773)	(25.460.188)	(3.348.355)	(2.064.851)	(497.950)	(275.086)	(111.088)
Fluxo de Caixa	-	(2.124.434)	(1.193.677)	9.864.391	14.204.049	25.095.347	14.437.821	9.710.495	3.028.947	1.673.305	675.731
Período	3	15	27	33	45	57	69	81	93	105	117
10,19%	0,98	0,89	0,80	0,77	0,69	0,63	0,57	0,52	0,47	0,43	0,39
Fluxo de Caixa Livre de Desconto	-	(1.881.682)	(959.472)	7.553.306	9.870.096	15.825.043	8.262.202	5.042.872	1.427.482	715.643	262.263
Taxa de Desconto	10,19%										
EY											
Σ Fluxo de Caixa Livre de Desconto	46.186.945										
VJ Ativo (R\$)	46.190.000										

Anexo 2: Fluxo de Caixa dos Empreendimentos

Vespasiano Pastinho (continuação)

Timeline	2024	...	2035
Meses do período	3		12
Receitas			
Receitas de venda	-		228.745
Total Receitas	-		228.745
Despesas			
Terreno	-		-
Corretagem	-		-
Impostos	-		(9.150)
PP&MKT	-		-
Construção	-		-
Outras despesas	-		(23.146)
Total Despesas	-		(32.296)
Fluxo de Caixa	-		196.450
Período	3		129
10,19%	0,98		0,35
Fluxo de Caixa Livre de Desconto	-	...	69.192
Taxa de Desconto	10,19%		
EY			
Σ Fluxo de Caixa Livre de Desconto	46.186.945		
VJ Ativo (R\$)	46.190.000		

Anexo 2: Fluxo de Caixa dos Empreendimentos

Botucatu Apartamentos

Timeline	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Meses do período	3	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Receitas											
Receitas de venda	-	-	-	-	-	19.207.060	59.987.076	78.310.439	84.279.521	74.345.307	78.282.205
Total Receitas	-	-	-	-	-	19.207.060	59.987.076	78.310.439	84.279.521	74.345.307	78.282.205
Despesas											
Terreno	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Corretagem	-	-	-	-	-	(2.833.600)	(3.801.600)	(3.836.800)	(3.645.920)	(4.576.000)	(2.217.600)
Impostos	-	-	-	-	-	(768.282)	(2.399.483)	(3.132.418)	(3.371.181)	(2.973.812)	(3.131.288)
PP&MKT	-	-	-	-	-	(1.097.310)	(1.193.325)	(971.577)	(749.829)	(1.433.361)	(384.059)
Construção	-	-	-	-	-	(16.533.597)	(33.766.532)	(40.747.888)	(36.746.379)	(30.223.387)	(30.627.798)
Outras despesas	-	-	-	-	-	(1.604.270)	(5.010.420)	(6.457.716)	(6.124.653)	(6.209.692)	(6.538.521)
Total Despesas	-	-	-	-	-	(22.837.059)	(46.171.360)	(55.146.398)	(50.637.961)	(45.416.253)	(42.899.266)
Fluxo de Caixa	-	-	-	-	-	(3.629.999)	13.815.715	23.164.041	33.641.559	28.929.054	35.382.939
Período	3	15	27	39	51	63	75	87	99	111	123
10,57%	0,98	0,88	0,80	0,72	0,65	0,59	0,53	0,48	0,44	0,39	0,36
Fluxo de Caixa Livre de Desconto	-	-	-	-	-	(2.142.278)	7.374.248	11.182.368	14.688.270	11.423.623	12.636.844
Taxa de Desconto	10,57%										
EY											
Σ Fluxo de Caixa Livre de Desconto	67.493.670										
VJ Ativo (R\$)	67.490.000										

Anexo 2: Fluxo de Caixa dos Empreendimentos

Botucatu Apartamentos (continuação)

Timeline	2024	...	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Meses do período	3		12	12	12	12	12	12
Receitas								
Receitas de venda	-		28.129.096	11.115.646	5.756.458	2.500.292	814.985	67.915
Total Receitas	-		28.129.096	11.115.646	5.756.458	2.500.292	814.985	67.915
Despesas								
Terreno	-		-	-	-	-	-	-
Corretagem	-		(985.600)	(123.200)	-	-	-	-
Impostos	-		(1.125.164)	(444.626)	(230.258)	(100.012)	(32.599)	(2.717)
PP&MKT	-		(288.044)	(144.022)	(48.007)	-	-	-
Construção	-		-	-	-	-	-	-
Outras despesas	-		(2.349.483)	(928.434)	(480.808)	(208.837)	(68.072)	(5.673)
Total Despesas	-		(4.748.290)	(1.640.282)	(759.074)	(308.849)	(100.671)	(8.389)
Fluxo de Caixa	-		23.380.806	9.475.364	4.997.384	2.191.444	714.314	59.526
Período	3		135	147	159	171	183	195
10,57%	0,98		0,32	0,29	0,26	0,24	0,22	0,20
Fluxo de Caixa Livre de Desconto	-	...	7.552.301	2.768.158	1.320.422	523.691	154.386	11.636
Taxa de Desconto	10,57%							
EY								
Σ Fluxo de Caixa Livre de Desconto	67.493.670							
VJ Ativo (R\$)	67.490.000							

Anexo 2: Fluxo de Caixa dos Empreendimentos

Botucatu Casas

Timeline	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Meses do período	3	12	12	12	12	12	12	12	12
Receitas									
Receitas de venda	-	5.992.512	50.175.170	48.659.459	20.370.128	6.239.042	3.383.958	1.831.936	508.593
Total Receitas	-	5.992.512	50.175.170	48.659.459	20.370.128	6.239.042	3.383.958	1.831.936	508.593
Despesas									
Terreno	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Corretagem	-	(2.851.685)	(1.644.530)	(1.504.570)	(857.255)	-	-	-	-
Impostos	-	(239.700)	(2.007.007)	(1.946.378)	(814.805)	(249.562)	(135.358)	(73.277)	(20.344)
PP&MKT	-	(1.778.291)	(183.735)	(183.735)	(183.735)	(183.735)	(183.735)	(15.311)	-
Construção	-	(3.714.649)	(37.273.432)	(16.835.292)	(509.443)	(254.722)	-	-	-
Outras despesas	-	(481.665)	(4.032.974)	(3.911.144)	(1.637.308)	(501.481)	(271.995)	(147.247)	(40.880)
Total Despesas	-	(9.065.991)	(45.141.678)	(24.381.119)	(4.002.546)	(1.189.499)	(591.089)	(235.836)	(61.223)
Fluxo de Caixa	-	(3.073.479)	5.033.492	24.278.341	16.367.583	5.049.543	2.792.870	1.596.100	447.370
Período	3	15	27	39	51	63	75	87	99
9,57%	0,98	0,89	0,81	0,74	0,68	0,62	0,56	0,52	0,47
Fluxo de Caixa Livre de Desconto	-	(2.741.772)	4.098.183	18.041.049	11.100.644	3.125.623	1.577.815	822.975	210.530
Taxa de Desconto	9,57%								
EY									
Σ Fluxo de Caixa Livre de Desconto	36.235.046								
VJ Ativo (R\$)	36.240.000								

Fonte: EY

Anexo 2: Fluxo de Caixa dos Empreendimentos

Hebe Amoreiras

Timeline	2024	2025	2026	2027	2028
Meses do período	3	12	12	12	12
Receitas					
Receitas de venda	-	2.358.877	18.322.368	124.318.755	36.250.000
Total Receitas	-	2.358.877	18.322.368	124.318.755	36.250.000
Despesas					
Terreno	-	-	-	-	-
Corretagem	-	(1.305.000)	(5.220.000)	(2.175.000)	(2.175.000)
Impostos	-	(94.355)	(732.895)	(4.972.750)	(1.450.000)
PP&MKT	-	(1.812.500)	(4.322.115)	(1.115.385)	-
Construção	-	(3.625.000)	(28.565.721)	(37.786.279)	-
Outras despesas	-	(86.197)	(669.525)	(4.542.783)	(1.324.626)
Total Despesas	-	(6.923.052)	(39.510.256)	(50.592.196)	(4.949.626)
Fluxo de Caixa	-	(4.564.175)	(21.187.888)	73.726.559	31.300.374
Período	3	15	27	39	51
10,50%	0,98	0,88	0,80	0,72	0,65
Fluxo de Caixa Livre de Desconto	-	(4.028.595)	(16.924.353)	53.294.382	20.475.762
Taxa de Desconto	10,50%				
EY					
Σ Fluxo de Caixa Livre de Desconto	52.817.196				
VJ Ativo (R\$)	52.820.000				

Anexo 2: Fluxo de Caixa dos Empreendimentos

Fairbanks

Timeline	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Meses do período	3	12	12	12	12	12	12
Receitas							
Receitas de venda	-	-	39.954.061	41.030.620	57.013.727	478.589.591	75.810.000
Total Receitas	-	-	39.954.061	41.030.620	57.013.727	478.589.591	75.810.000
Despesas							
Terreno	-	-	(4.794.487)	(4.923.674)	(6.841.647)	(57.430.751)	(9.097.200)
Corretagem	-	-	(13.790.200)	(5.523.300)	(5.523.300)	(5.992.600)	(3.790.500)
Impostos	-	-	(1.598.162)	(1.641.225)	(2.280.549)	(19.143.584)	(3.032.400)
PP&MKT	-	-	(11.184.891)	(9.587.049)	-	-	-
Construção	-	-	(1.400.452)	(93.952.896)	(164.179.185)	(26.391.398)	-
Outras despesas	-	-	(1.287.409)	(1.322.098)	(1.837.109)	(15.421.220)	(2.442.767)
Total Despesas	-	-	(34.055.601)	(116.950.243)	(180.661.791)	(124.379.553)	(18.362.867)
Fluxo de Caixa	-	-	5.898.460	(75.919.622)	(123.648.064)	354.210.039	57.447.133
Período	3	15	27	39	51	63	75
11,50%	0,97	0,87	0,78	0,70	0,63	0,56	0,51
Fluxo de Caixa Livre de Desconto	-	-	4.616.999	(53.296.137)	(77.848.371)	200.006.264	29.091.868
Taxa de Desconto	11,50%						
EY							
Σ Fluxo de Caixa Livre de Desconto	102.570.623						
VJ Ativo (R\$)	102.570.000						

Anexo 2: Fluxo de Caixa dos Empreendimentos

Fazenda Dona Carolina Lotes

Timeline	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Meses do período	3	12	12	12	12	12
Receitas						
Receitas de venda	-	-	17.845.966	35.140.189	54.513.845	18.500.000
Total Receitas	-	-	17.845.966	35.140.189	54.513.845	18.500.000
Despesas						
Terreno	-	-	-	-	-	-
Corretagem	-	-	(3.510.000)	(1.500.000)	(1.440.000)	(1.110.000)
Impostos	-	-	(713.839)	(1.405.608)	(2.180.554)	(740.000)
PP&MKT	-	-	(2.616.923)	(1.163.077)	-	-
Construção	-	-	(6.280.912)	(16.768.543)	(9.764.545)	-
Outras despesas	-	-	(1.157.576)	(2.279.364)	(3.536.033)	(1.200.000)
Total Despesas	-	-	(14.279.250)	(23.116.591)	(16.921.132)	(3.050.000)
Fluxo de Caixa	-	-	3.566.716	12.023.598	37.592.713	15.450.000
Período	3	15	27	39	51	63
10,50%	0,98	0,88	0,80	0,72	0,65	0,59
Fluxo de Caixa Livre de Desconto	-	-	2.849.003	8.691.444	24.592.020	9.146.440
Taxa de Desconto	10,50%					
EY						
Σ Fluxo de Caixa Livre de Desconto	45.278.907					
VJ Ativo (R\$)	45.280.000					

Anexo 2: Fluxo de Caixa dos Empreendimentos

Fazenda Dona Carolina Casas											
Timeline	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Meses do período	3	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Receitas											
Receitas de venda	-	-	2.873.750	13.389.063	23.030.192	70.935.834	70.752.098	71.225.793	72.032.510	72.077.009	70.437.019
Total Receitas	-	-	2.873.750	13.389.063	23.030.192	70.935.834	70.752.098	71.225.793	72.032.510	72.077.009	70.437.019
Despesas											
Terreno	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Corretagem	-	-	(1.254.000)	(2.508.000)	(3.762.000)	(3.762.000)	(3.762.000)	(4.389.000)	(4.389.000)	(4.389.000)	(3.762.000)
Impostos	-	-	(114.950)	(535.563)	(921.208)	(2.837.433)	(2.830.084)	(2.849.032)	(2.881.300)	(2.883.080)	(2.817.481)
PP&MKT	-	-	(1.027.425)	(1.804.580)	(1.804.580)	(1.804.580)	(1.804.580)	(1.804.580)	(1.804.580)	(1.975.817)	(1.975.817)
Construção	-	-	(665.142)	(20.188.281)	(26.944.093)	(26.795.273)	(27.015.700)	(26.819.468)	(27.149.074)	(27.135.870)	(26.996.302)
Outras despesas	-	-	(156.750)	(730.313)	(1.256.192)	(3.869.227)	(3.859.205)	(3.885.043)	(3.929.046)	(3.931.473)	(3.842.019)
Total Despesas	-	-	(3.218.267)	(25.766.736)	(34.688.073)	(39.068.513)	(39.271.569)	(39.747.123)	(40.153.001)	(40.315.241)	(39.393.620)
Fluxo de Caixa	-	-	(344.517)	(12.377.674)	(11.657.881)	31.867.321	31.480.529	31.478.671	31.879.510	31.761.768	31.043.399
Período	3	15	27	39	51	63	75	87	99	111	123
11,80%	0,97	0,87	0,78	0,70	0,62	0,56	0,50	0,45	0,40	0,36	0,32
Fluxo de Caixa Livre de Desconto	-	-	(268.069)	(8.614.808)	(7.257.674)	17.745.762	15.680.589	14.025.165	12.704.994	11.322.407	9.898.619
Taxa de Desconto	11,80%										
EY											
Σ Fluxo de Caixa Livre de Desconto	104.974.483										
VJ Ativo (R\$)	104.970.000										

Anexo 2: Fluxo de Caixa dos Empreendimentos

Fazenda Dona Carolina Casas (continuação)

Timeline	2024	...	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Meses do período	3		12	12	12	12	12	12
Receitas								
Receitas de venda	-		71.888.249	71.573.170	63.508.870	72.593.049	22.803.393	66.880.000
Total Receitas	-		71.888.249	71.573.170	63.508.870	72.593.049	22.803.393	66.880.000
Despesas								
Terreno	-		-	-	-	-	-	-
Corretagem	-		(4.389.000)	(4.389.000)	(4.389.000)	(3.135.000)	(1.254.000)	(627.000)
Impostos	-		(2.875.530)	(2.862.927)	(2.540.355)	(2.903.722)	(912.136)	(2.675.200)
PP&MKT	-		(1.975.817)	(1.975.817)	(2.483.885)	(1.241.942)	-	-
Construção	-		(27.259.435)	(26.849.607)	(26.927.812)	(31.772.112)	(11.354.310)	-
Outras despesas	-		(3.921.177)	(3.903.991)	(3.464.120)	(3.959.621)	(1.243.821)	(3.648.000)
Total Despesas	-		(40.420.959)	(39.981.342)	(39.805.171)	(43.012.397)	(14.764.267)	(6.950.200)
Fluxo de Caixa	-		31.467.290	31.591.828	23.703.699	29.580.652	8.039.126	59.929.800
Período	3		135	147	159	171	183	195
11,80%	0,97		0,29	0,26	0,23	0,20	0,18	0,16
Fluxo de Caixa Livre de Desconto	-	...	8.975.031	8.059.769	5.409.227	6.038.070	1.467.812	9.787.589
Taxa de Desconto	11,80%							
EY								
Σ Fluxo de Caixa Livre de Desconto	104.974.483							
VJ Ativo (R\$)	104.970.000							

Anexo 2: Fluxo de Caixa dos Empreendimentos

Fazenda Dona Carolina Hotel

Timeline	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Meses do período	3	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Receitas												
Receitas de serviços	14.841.025	55.747.370	55.747.370	55.747.370	55.747.370	55.747.370	55.747.370	55.747.370	55.747.370	55.747.370	55.747.370	55.747.370
Comissões e taxas	(273.014)	(1.672.421)	(1.672.421)	(1.672.421)	(1.672.421)	(1.672.421)	(1.672.421)	(1.672.421)	(1.672.421)	(1.672.421)	(1.672.421)	(1.672.421)
Total Receitas	14.568.010	54.074.949	54.074.949	54.074.949	54.074.949	54.074.949	54.074.949	54.074.949	54.074.949	54.074.949	54.074.949	54.074.949
Despesas												
Impostos	(614.250)	(5.518.990)	(5.518.990)	(5.518.990)	(5.518.990)	(5.518.990)	(5.518.990)	(5.518.990)	(5.518.990)	(5.518.990)	(5.518.990)	(5.518.990)
Despesas Gerais	(3.011.186)	(4.738.526)	(4.738.526)	(4.738.526)	(4.738.526)	(4.738.526)	(4.738.526)	(4.738.526)	(4.738.526)	(4.738.526)	(4.738.526)	(4.738.526)
Servicos de Terceiros	(351.382)	(4.281.398)	(4.281.398)	(4.281.398)	(4.281.398)	(4.281.398)	(4.281.398)	(4.281.398)	(4.281.398)	(4.281.398)	(4.281.398)	(4.281.398)
Despesas com Pessoal	(5.764.000)	(18.954.106)	(18.954.106)	(18.954.106)	(18.954.106)	(18.954.106)	(18.954.106)	(18.954.106)	(18.954.106)	(18.954.106)	(18.954.106)	(18.954.106)
Custos	(3.381.532)	(12.219.823)	(12.219.823)	(12.219.823)	(12.219.823)	(12.219.823)	(12.219.823)	(12.219.823)	(12.219.823)	(12.219.823)	(12.219.823)	(12.219.823)
Total Despesas	(13.122.349)	(45.712.843)	(45.712.843)	(45.712.843)	(45.712.843)	(45.712.843)	(45.712.843)	(45.712.843)	(45.712.843)	(45.712.843)	(45.712.843)	(45.712.843)
IR e CSLL												
Base de cálculo	-	6.271.579	8.362.105	8.362.105	8.362.105	8.362.105	8.362.105	8.362.105	8.362.105	8.362.105	8.362.105	8.362.105
IR	-	(1.543.895)	(2.066.526)	(2.066.526)	(2.066.526)	(2.066.526)	(2.066.526)	(2.066.526)	(2.066.526)	(2.066.526)	(2.066.526)	(2.066.526)
CSLL	-	(564.442)	(752.589)	(752.589)	(752.589)	(752.589)	(752.589)	(752.589)	(752.589)	(752.589)	(752.589)	(752.589)
Total IR e CSLL	-	(2.108.337)	(2.819.116)	(2.819.116)	(2.819.116)	(2.819.116)	(2.819.116)	(2.819.116)	(2.819.116)	(2.819.116)	(2.819.116)	(2.819.116)
Total	1.445.661	6.253.769	5.542.990	5.542.990	5.542.990	5.542.990	5.542.990	5.542.990	5.542.990	5.542.990	5.542.990	5.542.990
Fluxo de Caixa	1.445.661	6.253.769	5.542.990	5.542.990	5.542.990	5.542.990	5.542.990	5.542.990	5.542.990	5.542.990	5.542.990	5.542.990
Período	3	15	27	39	51	63	75	87	99	111	123	
10,93%	0,97	0,88	0,79	0,71	0,64	0,58	0,52	0,47	0,42	0,38	0,35	
Fluxo de Caixa Livre de Descon	1.408.655	5.493.293	4.389.224	3.956.767	3.566.919	3.215.481	2.898.669	2.613.072	2.355.614	2.123.523	1.914.299	
Taxa de Desconto	10,93%											
EY												
Σ Fluxo de Caixa Livre de Desc	33.935.516											
Valor terminal presente	17.514.886											
VJ Ativo (R\$)	51.450.000											
Perpetuidade												
NOI					5.542.990							
Cap rate					11%							
Valor terminal					50.715.617							
Fator de Desconto					0,35							
Valor terminal presente					17.514.886							

Fonte: EY

Anexo 2: Fluxo de Caixa dos Empreendimentos

Porto Fino Casas

Timeline	2024	2025	2026	2027	2028
Meses do período	3	12	12	12	12
Receitas					
Receitas de venda	-	16.458.509	24.871.388	156.670.103	22.000.000
Total Receitas	-	16.458.509	24.871.388	156.670.103	22.000.000
Despesas					
Terreno	-	-	-	-	-
Corretagem	-	(6.600.000)	(2.640.000)	(2.640.000)	(1.320.000)
Impostos	-	(658.340)	(994.856)	(6.266.804)	(880.000)
PP&MKT	-	(4.569.231)	(2.030.769)	-	-
Construção	-	(13.018.111)	(67.809.641)	(3.280.777)	-
Outras despesas	-	(823.875)	(1.245.005)	(7.842.547)	(1.101.270)
Total Despesas	-	(25.669.558)	(74.720.271)	(20.030.128)	(3.301.270)
Fluxo de Caixa	-	(9.211.049)	(49.848.883)	136.639.975	18.698.730
Período	3	15	27	39	51
10,50%	0,98	0,88	0,80	0,72	0,65
Fluxo de Caixa Livre de Desconto	-	(8.130.185)	(39.818.036)	98.772.318	12.232.146
Taxa de Desconto	10,50%				
EY					
Σ Fluxo de Caixa Livre de Desconto	63.056.243				
VJ Ativo (R\$)	63.060.000				

Fonte: EY

Anexo 2: Fluxo de Caixa dos Empreendimentos

Vila Nova Conceição – Filadelfo

Timeline	2024	2025	2026	2027
Meses do período	3	12	12	12
Receitas				
Receitas de venda	-	-	-	16.902.702
Total Receitas	-	-	-	16.902.702
Despesas				
Terreno	-	-	-	-
Corretagem	-	-	-	-
Impostos	-	-	-	-
PP&MKT	-	-	-	-
Construção	-	-	-	-
Outras despesas	-	-	-	-
Total Despesas	-	-	-	-
Fluxo de Caixa	-	-	-	16.902.702
Período	3	15	27	39
13,25%	0,97	0,86	0,76	0,67
Fluxo de Caixa Livre de Desconto	-	-	-	11.280.210
Taxa de Desconto	13,25%			
EY				
Σ Fluxo de Caixa Livre de Desconto	11.280.210			
VJ Ativo (R\$)	11.280.000			

Anexo 2: Fluxo de Caixa dos Empreendimentos

Pignatari

Timeline	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Meses do período	3	12	12	12	12	12
Receitas						
Receitas de venda	-	-	9.134.588	24.037.057	72.108.355	26.320.000
Total Receitas	-	-	9.134.588	24.037.057	72.108.355	26.320.000
Despesas						
Terreno	-	-	-	-	-	-
Corretagem	-	-	(3.158.400)	(1.579.200)	(1.579.200)	(1.579.200)
Impostos	-	-	(365.384)	(961.482)	(2.884.334)	(1.052.800)
PP&MKT	-	-	(2.581.385)	(1.366.615)	-	-
Construção	-	-	(6.772.342)	(44.267.430)	(5.501.228)	-
Outras despesas	-	-	(457.260)	(1.203.250)	(3.609.609)	(1.317.530)
Total Despesas	-	-	(13.334.770)	(49.377.978)	(13.574.372)	(3.949.530)
Fluxo de Caixa	-	-	(4.200.182)	(25.340.921)	58.533.983	22.370.470
Período	3	15	27	39	51	63
10,50%	0,98	0,88	0,80	0,72	0,65	0,59
Fluxo de Caixa Livre de Desconto	-	-	(3.355.000)	(18.318.076)	38.291.168	13.243.376
Taxa de Desconto	10,50%					
EY						
Σ Fluxo de Caixa Livre de Desconto	29.861.468					
VJ Ativo (R\$)	29.860.000					

Anexo 2: Fluxo de Caixa dos Empreendimentos

Palaia

Timeline	2024	2025	2026	2027	2028
Meses do período	3	12	12	12	12
Receitas					
Receitas de venda	-	-	6.190.810	24.088.214	7.569.756
Total Receitas	-	-	6.190.810	24.088.214	7.569.756
Despesas					
Terreno	-	-	-	-	-
Corretagem	-	-	(1.211.161)	(605.580)	(454.185)
Impostos	-	-	(247.632)	(963.529)	(302.790)
PP&MKT	-	-	(414.881)	(152.851)	-
Construção	-	-	(3.692.451)	(3.279.880)	-
Outras despesas	-	-	(123.816)	(481.764)	(151.395)
Total Despesas	-	-	(5.689.942)	(5.483.604)	(908.371)
Fluxo de Caixa	-	-	500.868	18.604.610	6.661.385
Período	3	15	27	39	51
10,50%	0,98	0,88	0,80	0,72	0,65
Fluxo de Caixa Livre de Desconto	-	-	400.081	13.448.630	4.357.678
Taxa de Desconto	10,50%				
EY					
Σ Fluxo de Caixa Livre de Desconto	18.206.388				
VJ Ativo (R\$)	18.210.000				

Sobre a EY

A EY é líder global em serviços de Auditoria, Impostos, Transações Corporativas e Consultoria. Nossos insights e os serviços de qualidade que prestamos ajudam a criar confiança nos mercados de capitais e nas economias ao redor do mundo. Desenvolvemos líderes excepcionais que trabalham em equipe para cumprir nossos compromissos perante todas as partes interessadas. Com isso, desempenhamos papel fundamental na construção de um mundo de negócios melhor para nossas pessoas, nossos clientes e nossas comunidades.

EY refere-se à organização global e pode referir-se também a uma ou mais firmas-membro da Ernst & Young Global Limited (EYG), cada uma das quais é uma entidade legal independente.

A Ernst & Young Global Limited, companhia privada constituída no Reino Unido e limitada por garantia, não presta serviços a clientes. Para mais informações sobre nossa organização, visite ey.com.br.

© 2025 EYGM Limited. Todos os direitos reservados.

www.ey.com.br

RDVC CITY S.A.

Companhia Aberta
CNPJ/MF nº 52.805.925/0001-03
NIRE 35.300.634.063

**ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
A SER REALIZADA EM 10 DE JULHO DE 2025**

**ANEXO II – BALANÇOS PATRIMONIAIS E DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADO DAS
EMPRESAS EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 E 31 DE DEZEMBRO DE 2024**

(Este anexo inicia-se na próxima página.)

(Restante da página intencionalmente deixado em branco.)

BALANCETE ANALÍTICO

0080 FDC EMPREENDIMENTOS ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA

CNPJ: 71.734.610/0001-67

FOLHA: 000001

DATA: 15/05/2025

PERÍODO: 01/2024 A 09/2024

CONTA	DESCRIÇÃO	SDO. ANTERIOR	DÉBITO	CRÉDITO	SDO. ATUAL
1 - ATIVO		48.140.541,81 D	486.971.492,66	47.654.866,68	487.457.167,79 D
1.1 - CIRCULANTE		3.214.371,92 D	478.234.356,20	27.877.280,77	453.571.447,35 D
1.1.1 - DISPONÍVEL		53.882,63 D	476.722.205,13	23.228.412,74	453.547.675,02 D
1.1.1.02 - BANCOS C/ MOVIMENTO		53.882,63 D	22.891.199,26	22.941.995,60	3.086,29 D
0002 - BANCO DO ESTADO,DE SÃO PAULO S/A		2.484,27 D	0,00	0,00	2.484,27 D
0003 - BANCO ITAÚ S/A		51.398,36 D	22.556.376,22	22.607.172,56	602,02 D
0012 - BANCO BMP - CONTA 402530-0		0,00	334.823,04	334.823,04	0,00
1.1.1.03 - BANCOS C/ APLICAÇÃO		0,00	453.831.005,87	286.417,14	453.544.588,73 D
0014 - APLICAÇÃO CASH FIM - RI - REAG		0,00	453.831.005,87	286.417,14	453.544.588,73 D
1.1.3 - CRÉDITOS DIVERSOS		0,00	0,77	0,01	0,76 D
1.1.3.03 - IMPOSTOS A RECUPERAR		0,00	0,77	0,01	0,76 D
0002 - IMPOSTO DE RENDA RETIDO NA FONTE		0,00	0,77	0,01	0,76 D
1.1.5 - EXISTÊNCIAS		3.134.347,53 D	1.486.042,52	4.620.390,05	0,00
1.1.5.01 - ESTOQUE DE IMÓVEIS		3.134.347,53 D	1.486.042,52	4.620.390,05	0,00
0007 - LOTEAMENTO FAZ. D. CAROLINA 100%		215.331,10 D	1.482.142,52	1.697.473,62	0,00
0008 - CASA 1		2.919.016,43 D	3.900,00	2.922.916,43	0,00
1.1.6 - DESPESAS ANTECIPADAS		26.141,76 D	26.107,78	28.477,97	23.771,57 D
1.1.6.01 - PRÊMIOS DE SEGUROS		26.141,76 D	26.107,78	28.477,97	23.771,57 D
0001 - PRÊMIOS DE SEGUROS		26.141,76 D	26.107,78	28.477,97	23.771,57 D
1.2 - NÃO CIRCULANTE		44.926.169,89 D	8.737.136,46	19.777.585,91	33.885.720,44 D
1.2.1 - ATIVO REALIZAVEL A LONGO PRAZO		46.967,41 D	9.727,51	1.648,07	55.046,85 D
1.2.1.03 - DEPÓSITOS JUDICIAIS		46.967,41 D	9.727,51	1.648,07	55.046,85 D
0001 - LOTE J01 - ZAVATTA		46.967,41 D	0,00	0,00	46.967,41 D
0002 - MILTON ROSA PROC 0001292-16.2024.8.26.02		0,00	8.079,44	0,00	8.079,44 D
0003 - DEPOSITO JUDICIAL - LEONARDO PATRIKIOS		0,00	1.648,07	1.648,07	0,00
1.2.2 - INVESTIMENTOS		22.533.518,84 D	5.804.499,03	16.119.080,62	12.218.937,25 D
1.2.2.01 - RECURSOS EM INVESTIMENTOS		22.533.518,84 D	5.804.499,03	16.119.080,62	12.218.937,25 D
0001 - PART. EMPRESAS-HOTEL FAZENDA D.CAROLINA		22.533.518,84 D	5.804.499,03	16.119.080,62	12.218.937,25 D
1.2.3 - IMOBILIZADOS		22.345.683,64 D	2.922.909,92	3.656.857,22	21.611.736,34 D
1.2.3.01 - TECNICO		25.915.525,87 D	2.922.909,92	2.922.909,92	25.915.525,87 D
0001 - TERRENOS		1.442.015,09 D	0,00	0,00	1.442.015,09 D
0006 - EQUIPAMENTOS DE INFORMATICA		2.250,84 D	0,00	0,00	2.250,84 D
0011 - CONSTRUÇÕES		19.673.051,88 D	0,00	0,00	19.673.051,88 D
0013 - CENTRO DE CONVENÇÕES HOTEL		4.798.208,06 D	0,00	0,00	4.798.208,06 D
0014 - CASA 1		0,00	2.922.909,92	2.922.909,92	0,00
1.2.3.20 - DEPRECIAÇÃO ACUM. IMOBIL. TECNICO		3.569.842,23 C	0,00	733.947,30	4.303.789,53 C
0006 - DEPRECIAÇÃO ACUM. EQUIAPM. INFORMATICA		2.250,84 C	0,00	0,00	2.250,84 C
0011 - (-) DEPREC. ACUMULADA - CONSTRUÇÕES		2.609.219,79 C	0,00	590.191,56	3.199.411,35 C
0013 - (-) DEPREC. ACUM. - CENTRO DE CONVENÇÕES		958.371,60 C	0,00	143.755,74	1.102.127,34 C

BALANCETE ANALÍTICO

0080 FDC EMPREENDIMENTOS ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA

CNPJ: 71.734.610/0001-67

FOLHA: 000002

DATA: 15/05/2025

PERÍODO: 01/2024 A 09/2024

CONTA	DESCRIÇÃO	SDO. ANTERIOR	DÉBITO	CRÉDITO	SDO. ATUAL
2 - PASSIVO		48.140.541,81 C	792.452.935,56	1.231.769.561,54	487.457.167,79 C
2.1 - CIRCULANTE		14.921,44 C	63.762.553,62	41.375.529,00	22.372.103,18 D
2.1.1 - CREDORES		0,00	46.542.659,16	24.147.160,16	22.395.499,00 D
2.1.1.01 - CRÉDITOS DE FORNECEDORES		0,00	689.872,16	689.872,16	0,00
2008 - FININHO TOPOGRAFIA LTDA		0,00	1.200,00	1.200,00	0,00
6809 - REGINA CELIA DE BARROS SILVERIO		0,00	22.500,00	22.500,00	0,00
7207 - SIM CONECTE SOLUÇÕES INTEGRADAS LTDA		0,00	666.172,16	666.172,16	0,00
2.1.1.02 - EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS		0,00	45.852.787,00	23.457.288,00	22.395.499,00 D
0014 - (-) JUROS APROPRIAR - BCO MASTER 0955/24		0,00	45.852.787,00	23.457.288,00	22.395.499,00 D
2.1.2 - RESPONSABILIDADE TRANSITÓRIAS		14.921,44 C	17.219.894,46	17.228.368,84	23.395,82 C
2.1.2.02 - IMPOSTO A RECOLHER		7.914,43 C	259.334,53	251.453,81	33,71 C
0003 - PIS A RECOLHER		0,00	13.518,35	13.518,35	0,00
0004 - COFINS A RECOLHER		0,00	62.392,37	62.392,37	0,00
0006 - IRRF A RECOLHER		6,51 C	6,51	0,00	0,00
0007 - IRPJ A RECOLHER		4.942,45 C	127.899,13	122.977,75	21,07 C
0008 - CONTR. SOCIAL A RECOLHER		2.965,47 C	55.518,17	52.565,34	12,64 C
2.1.2.06 - OBRIGAÇÕES DIVERSAS		7.007,01 C	16.960.559,93	16.976.915,03	23.362,11 C
0002 - SEGUROS A PAGAR		7.007,01 C	11.679,43	28.034,53	23.362,11 C
0010 - LUCRO A ANGELA STEFANI Á PAGAR		0,00	6.193.102,09	6.193.102,09	0,00
0011 - LUCRO A PEDRO STEFANI Á PAGAR		0,00	6.391.322,15	6.391.322,15	0,00
0012 - LUCRO A JOSE SEABRA MARINO Á PAGAR		0,00	3.827.659,36	3.827.659,36	0,00
0013 - DIVIDENDOS PAGAR J.MARINO		0,00	125.065,40	125.065,40	0,00
0014 - DIVIDENDOS A PAGAR ANGELA STEFANI		0,00	206.764,20	206.764,20	0,00
0015 - DIVIDENDOS A PAGAR PEDRO MARINO		0,00	204.967,30	204.967,30	0,00
2.2 - PASSIVO NÃO CIRCULANTE		26.702.821,48 C	634.480.993,62	1.117.940.716,00	510.162.543,86 C
2.2.2 - CREDORES		26.702.821,48 C	634.480.993,62	1.117.940.716,00	510.162.543,86 C
2.2.2.02 - EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS		26.702.821,48 C	634.480.993,62	1.117.925.716,00	510.147.543,86 C
0003 - JOSÉ SEABRA MARINO		6.046.585,00 C	6.046.585,00	0,00	0,00
0005 - HOTEL FAZENDA DONA CAROLINA		20.656.236,48 C	19.640.410,62	4.656.836,54	5.672.662,40 C
0006 - EMPRÉSTIMO - BANCO MASTER Nº 0955/2024		0,00	0,00	1.067.416.092,46	1.067.416.092,46 C
0007 - (-) JUROS APROPRIAR BCO MASTER Nº0955/24		0,00	608.793.998,00	45.852.787,00	562.941.211,00 D
2.2.2.06 - OBRIGAÇÕES DIVERSAS		0,00	0,00	15.000,00	15.000,00 C
0009 - REAG 24 PARTICIPAÇÕES LTDA		0,00	0,00	15.000,00	15.000,00 C
2.5 - PATRIMÔNIO LÍQUIDO		21.422.798,89 C	94.209.388,32	72.453.316,54	333.272,89 D
2.5.1 - PATRIMÔNIO LÍQUIDO		21.422.798,89 C	94.209.388,32	72.453.316,54	333.272,89 D
2.5.1.01 - CAPITAL SOCIAL		6.400.000,00 C	0,00	19.015.079,32	25.415.079,32 C
0001 - CAPITAL SOCIAL SUBSCRITO		6.400.000,00 C	0,00	19.015.079,32	25.415.079,32 C
2.5.1.03 - AJUSTES DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL		0,00	286.417,14	3.816.005,87	3.529.588,73 C
0001 - AJUSTES DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL		0,00	286.417,14	3.816.005,87	3.529.588,73 C
2.5.1.05 - LUCROS ACUMULADOS		15.022.798,89 C	30.998.062,80	18.159.777,16	2.184.513,25 C
0001 - LUCROS ACUMULADOS EXERC. ANTERIORES		655.027,70 C	655.027,70	0,00	0,00
0002 - LUCROS ACUMULADOS DE EXERCÍCIO		6.819.735,98 C	9.537.880,89	2.718.144,91	0,00
0006 - (-) PEDRO STEFANI MARINO DIV.ANTECIPADOS		332.836,02 D	709.934,60	1.042.770,62	0,00
0007 - (-) ANGELA LOCIO E SILVA STEFANI DIV. AN		325.217,87 D	717.514,30	1.042.732,17	0,00
0008 - (-) JOSE SEABRA MARINO DIV. ANTECIPADOS		196.987,83 D	440.060,80	637.048,63	0,00
0010 - LUCROS ACUMULADOS ANO BASE 2022		8.403.076,93 C	10.540.247,15	2.137.170,22	0,00
0011 - LUCROS ACUMULADOS ANO BASE 2023		0,00	7.863.665,36	7.863.665,36	0,00
0012 - LUCROS ACUMULADOS 1º TRIMESTRE		0,00	533.732,00	2.718.245,25	2.184.513,25 C
2.5.1.06 - PREJUÍZOS ACUMULADOS		0,00	62.924.908,38	31.462.454,19	31.462.454,19 D
0002 - PREJUÍZOS ACUMULADOSDO EXERCÍCIOS		0,00	31.462.454,19	31.462.454,19	0,00
0004 - PREJUIZO ACUMULADO 2º TRIMESTRE		0,00	14.429.765,66	0,00	14.429.765,66 D
0005 - PREJUIZO ACUMULADO 3º TRIMESTRE		0,00	17.032.688,53	0,00	17.032.688,53 D

BALANCETE ANALÍTICO

0080 FDC EMPREENDIMENTOS ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA

CNPJ: 71.734.610/0001-67

FOLHA: 000003

DATA: 15/05/2025

PERÍODO: 01/2024 A 09/2024

CONTA	DESCRIÇÃO	SDO. ANTERIOR	DÉBITO	CRÉDITO	SDO. ATUAL
3 - RESULTADO DO EXERCÍCIO		0,00	50.372.884,66	50.372.884,66	0,00
3.1 - RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA		0,00	2.155.656,42	2.155.656,42	0,00
3.1.1 - RECEITA OPERACIONAL BRUTA		0,00	2.079.745,70	2.079.745,70	0,00
3.1.1.01 - RECEITAS OPERACIONAIS		0,00	2.079.745,70	2.079.745,70	0,00
0001 - PRODUTOS VENDIDOS		0,00	2.079.745,70	2.079.745,70	0,00
3.1.2 - DEDUÇÃO DA RECEITA OPERAC. BRUTA		0,00	75.910,72	75.910,72	0,00
3.1.2.02 - IMPOSTOS INCIDENTES		0,00	75.910,72	75.910,72	0,00
0002 - PIS S/ RECEITA BRUTA		0,00	13.518,35	13.518,35	0,00
0003 - COFINS S/ RECEITA BRUTA		0,00	62.392,37	62.392,37	0,00
3.2 - CUSTOS E DESPESAS DIRETAS		0,00	1.697.473,62	1.697.473,62	0,00
3.2.1 - CUSTO DE IMÓVEIS VENDIDOS		0,00	1.697.473,62	1.697.473,62	0,00
3.2.1.01 - CUSTO DE IMÓVEIS VENDIDOS		0,00	1.697.473,62	1.697.473,62	0,00
0006 - CUSTO DE IMÓVEIS VENDIDOS		0,00	1.697.473,62	1.697.473,62	0,00
3.3 - DESPESAS OPERACIONAIS		0,00	46.344.231,49	46.344.231,49	0,00
3.3.1 - DESPESAS OPERACIONAIS		0,00	46.344.231,49	46.344.231,49	0,00
3.3.1.02 - DESPESAS ADMINISTRATIVAS		0,00	1.768.349,66	1.768.349,66	0,00
0029 - ENERGIA ELÉTRICA		0,00	3.153,05	3.153,05	0,00
0036 - DESPESAS COM SEGUROS		0,00	28.477,97	28.477,97	0,00
0038 - DEPRECIAÇÃO		0,00	733.947,30	733.947,30	0,00
0051 - DESPESAS COM INFORMÁTICA		0,00	666.172,16	666.172,16	0,00
0056 - SERVIÇOS PRESTADOS P. JURÍDICA		0,00	23.700,00	23.700,00	0,00
0057 - CERTIFICADO DIGITAL		0,00	235,00	235,00	0,00
0058 - DESPESAS COM CONDOMÍNIO		0,00	24.042,71	24.042,71	0,00
0059 - DESPESAS COM LOCAÇÃO		0,00	19.500,00	19.500,00	0,00
0060 - DESPESAS COM CARTÓRIO		0,00	60.928,61	60.928,61	0,00
0061 - DESPESAS DIVERSAS		0,00	208.192,86	208.192,86	0,00
3.3.1.03 - DESPESAS FINANCEIRAS		0,00	32.099.284,50	32.099.284,50	0,00
0001 - JUROS PASSIVOS		0,00	23.470.808,69	23.470.808,69	0,00
0005 - DESPESAS BANCÁRIAS		0,00	4.311,00	4.311,00	0,00
0007 - IOF		0,00	8.624.144,85	8.624.144,85	0,00
0009 - OUTRAS DESPESAS FINANCEIRAS		0,00	19,96	19,96	0,00
3.3.1.04 - RECEITAS FINANCEIRAS		0,00	202,68	202,68	0,00
0005 - RENDIMENTO DE APLICAÇÕES		0,00	202,68	202,68	0,00
3.3.1.05 - DESPESAS TRIBUTÁRIAS		0,00	247.261,56	247.261,56	0,00
0005 - IMPOSTOS E TAXAS DIVERSAS		0,00	10.338,35	10.338,35	0,00
0006 - IMPOSTOS PREDIAL E TERRITORIAL		0,00	236.923,20	236.923,20	0,00
0008 - IRRF APLICAÇÃO FINANCEIRA		0,00	0,01	0,01	0,00
3.3.1.06 - OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS		0,00	2.922.909,92	2.922.909,92	0,00
0002 - RESULTADO NA ALIENAÇÃO ATIVO IMOBILIZADO		0,00	2.922.909,92	2.922.909,92	0,00
3.3.1.10 - RESULTADO EQUIVALENCIA PATRIMONIAL		0,00	6.383.313,25	6.383.313,25	0,00
0004 - EQUIVALENCIA PATRIMONIAL		0,00	5.804.499,03	5.804.499,03	0,00
0005 - EQUIVALENCIA PATRIMONIAL NEGATIVA		0,00	578.814,22	578.814,22	0,00
3.3.1.11 - OUTRAS RECEITAS		0,00	2.922.909,92	2.922.909,92	0,00
0002 - RESULTADO NA ALIENAÇÃO ATIVO IMOBILIZADO		0,00	2.922.909,92	2.922.909,92	0,00
3.5 - PROVISÃO PARA CONTR. SOCIAL		0,00	52.555,35	52.555,35	0,00
3.5.1 - PROVISÃO PARA CONTR. SOCIAL		0,00	52.555,35	52.555,35	0,00
3.5.1.01 - PROVISÃO PARA CONTR. SOCIAL		0,00	52.555,35	52.555,35	0,00
0001 - CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		0,00	52.555,35	52.555,35	0,00
3.6 - IMPOSTO DE RENDA E PARTICIPAÇÕES		0,00	122.967,78	122.967,78	0,00
3.6.1 - IMPOSTO DE RENDA E PARTICIPAÇÕES		0,00	122.967,78	122.967,78	0,00
3.6.1.01 - IMPOSTO DE RENDA E PARTICIPAÇÕES		0,00	122.967,78	122.967,78	0,00

BALANCETE ANALÍTICO

0080 FDC EMPREENDIMENTOS ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA

CNPJ: 71.734.610/0001-67

FOLHA: 000004

DATA: 15/05/2025

PERÍODO: 01/2024 A 09/2024

CONTA	DESCRIÇÃO	SDO. ANTERIOR	DÉBITO	CRÉDITO	SDO. ATUAL
	0001 - PROVISÃO PARA IMPOSTO DE RENDA	0,00	122.967,78	122.967,78	0,00

BALANCETE ANALÍTICO

0080 FDC EMPREENDIMENTOS ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA

CNPJ: 71.734.610/0001-67

FOLHA: 000005

DATA: 15/05/2025

PERÍODO: 01/2024 A 09/2024

CONTA	DESCRIÇÃO	SDO. ANTERIOR	DÉBITO	CRÉDITO	SDO. ATUAL
4 - APURAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCICIO		0,00	42.269.811,52	42.269.811,52	0,00
4.1 - APURAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCICIO		0,00	42.269.811,52	42.269.811,52	0,00
4.1.1 - APURAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCICIO		0,00	42.269.811,52	42.269.811,52	0,00
4.1.1.01 - APURAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCICIO		0,00	42.269.811,52	42.269.811,52	0,00
0001 - APURAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCICIO		0,00	42.269.811,52	42.269.811,52	0,00

Total do	ATIVO	487.457.167,79	D	Total do	PASSIVO	487.457.167,79	C
				Total de	RESULTADO DO EXERCÍCIO	0,00	

	Somatórias	487.457.167,79	D			487.457.167,79	C
--	------------	----------------	---	--	--	----------------	---

Não há diferença entre os Lançamentos:	0,00	Diferença entre o ATIVO e o PASSIVO:	0,00
--	------	--------------------------------------	------

Reconhecemos a exatidão do presente balancete encerrado em 30 de Setembro de 2024 conforme documentação apresentada.

IDUNA FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTI
CGC/CNPJ: 43.809.974/0001-23

AMANDA LAIS CLARO
FUNÇÃO: CONTADORA
CPF: 400.557.338-08
CT/CRC: 1SP309641/O-9

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

0080 FDC EMPREENDIMENTOS ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA

CNPJ: 71.734.610/0001-67

FOLHA: 000002

ENCERRADO EM: 31/12/2024

3 - RESULTADO DO EXERCÍCIO	
3.1 - RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	
3.1.1 - RECEITA OPERACIONAL BRUTA	
3.1.1.01 - RECEITAS OPERACIONAIS	
3.1.1.01.0001 - PRODUTOS VENDIDOS	2.079.745,70 C
RECEITAS OPERACIONAIS	2.079.745,70 C
3.1.2 - DEDUÇÃO DA RECEITA OPERAC. BRUTA	
3.1.2.02 - IMPOSTOS INCIDENTES	
3.1.2.02.0002 - PIS S/ RECEITA BRUTA	11.050,00 D
3.1.2.02.0003 - COFINS S/ RECEITA BRUTA	51.000,00 D
IMPOSTOS INCIDENTES	62.050,00 D
3.2 - CUSTOS E DESPESAS DIRETAS	
3.2.1 - CUSTO DE IMÓVEIS VENDIDOS	
3.2.1.01 - CUSTO DE IMÓVEIS VENDIDOS	
3.2.1.01.0006 - CUSTO DE IMÓVEIS VENDIDOS	1.697.473,62 D
CUSTO DE IMÓVEIS VENDIDOS	1.697.473,62 D
3.2.2 - CUSTOS E DESPESAS DIRETAS	
3.2.2.02 - DESPESAS DIRETAS	
3.2.2.02.0032 - RECUPERAÇÃO DE DESPESAS	4.159,38 C
DESPESAS DIRETAS	4.159,38 C
3.3 - DESPESAS OPERACIONAIS	
3.3.1 - DESPESAS OPERACIONAIS	
3.3.1.02 - DESPESAS ADMINISTRATIVAS	
3.3.1.02.0029 - ENERGIA ELÉTRICA	3.153,05 D
3.3.1.02.0036 - DESPESAS COM SEGUROS	35.486,60 D
3.3.1.02.0038 - DEPRECIAÇÃO	978.596,40 D
3.3.1.02.0051 - DESPESAS COM INFORMÁTICA	1.665.430,40 D
3.3.1.02.0052 - DESPESAS COM SERVIÇOS...	24.845,18 D
3.3.1.02.0056 - SERVIÇOS PRESTADOS P. JURÍDICA	36.600,00 D
3.3.1.02.0057 - CERTIFICADO DIGITAL	235,00 D
3.3.1.02.0058 - DESPESAS COM CONDOMÍNIO	24.042,71 D
3.3.1.02.0059 - DESPESAS COM LOCAÇÃO	19.500,00 D
3.3.1.02.0060 - DESPESAS COM CARTÓRIO	61.066,13 D
3.3.1.02.0061 - DESPESAS DIVERSAS	208.192,86 D
DESPESAS ADMINISTRATIVAS	3.057.148,33 D
3.3.1.03 - DESPESAS FINANCEIRAS	
3.3.1.03.0001 - JUROS PASSIVOS	45.866.376,47 D
3.3.1.03.0005 - DESPESAS BANCÁRIAS	5.748,00 D
3.3.1.03.0006 - MULTAS DE MORA	830,06 D
3.3.1.03.0007 - IOF	8.624.144,88 D
3.3.1.03.0009 - OUTRAS DESPESAS FINANCEIRAS	2.504,23 D
DESPESAS FINANCEIRAS	54.499.603,64 D
3.3.1.04 - RECEITAS FINANCEIRAS	
3.3.1.04.0005 - RENDIMENTO DE APLICAÇÕES	203,93 C
RECEITAS FINANCEIRAS	203,93 C
3.3.1.05 - DESPESAS TRIBUTÁRIAS	
3.3.1.05.0005 - IMPOSTOS E TAXAS DIVERSAS	96.682,76 D
3.3.1.05.0006 - IMPOSTOS PREDIAL E TERRITORIAL	236.923,20 D
3.3.1.05.0008 - IRRF APLICAÇÃO FINANCEIRA	0,01 D
DESPESAS TRIBUTÁRIAS	333.605,97 D

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

0080 FDC EMPREENDIMENTOS ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA

CNPJ: 71.734.610/0001-67

FOLHA: 000003

ENCERRADO EM: 31/12/2024

3.3.1.06 - OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS	
3.3.1.06.0002 - RESULTADO NA ALIENAÇÃO ATIVO IMOB	2.922.909,92 D
OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS	2.922.909,92 D
3.3.1.10 - RESULTADO EQUIVALENCIA PATRIMONIAL	
3.3.1.10.0004 - EQUIVALENCIA PATRIMONIAL	6.664.209,47 C
3.3.1.10.0005 - EQUIVALENCIA PATRIMONIAL NEGATIVA	1.280.756,31 D
RESULTADO EQUIVALENCIA PATRIMONIAL	5.383.453,16 C
3.3.1.11 - OUTRAS RECEITAS	
3.3.1.11.0002 - RESULTADO NA ALIENAÇÃO ATIVO IMOB	2.922.909,92 C
OUTRAS RECEITAS	2.922.909,92 C
3.5 - PROVISÃO PARA CONTR. SOCIAL	
3.5.1 - PROVISÃO PARA CONTR. SOCIAL	
3.5.1.01 - PROVISÃO PARA CONTR. SOCIAL	
3.5.1.01.0001 - CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	52.929,81 D
PROVISÃO PARA CONTR. SOCIAL	52.929,81 D
3.6 - IMPOSTO DE RENDA E PARTICIPAÇÕES	
3.6.1 - IMPOSTO DE RENDA E PARTICIPAÇÕES	
3.6.1.01 - IMPOSTO DE RENDA E PARTICIPAÇÕES	
3.6.1.01.0001 - PROVISÃO PARA IMPOSTO DE RENDA	123.591,87 D
IMPOSTO DE RENDA E PARTICIPAÇÕES	123.591,87 D
Total de RESULTADO DO EXERCÍCIO	52.358.841,07 D
(=) RECEITA LÍQUIDA	52.358.841,07 D
(=) PREJUÍZO BRUTO	52.358.841,07 D
(=) PREJUÍZO OPERACIONAL	52.358.841,07 D
Resultado Financeiro:	
Outras Receitas/Despesas:	
(=) PREJUÍZO ANTES DOS IMPOSTOS, PARTICIP. E CONTRIBUIÇÕES	52.358.841,07 D
Provisão de Impostos:	
Participações e Contribuições:	
(=) Total do PREJUÍZO do Período:	52.358.841,07 D

Reconhecemos a exatidão da presente demonstração encerrada em 31 de Dezembro de 2024 conforme documentação apresentada.

IDUNA FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTI
CGC/CNPJ: 43.809.974/0001-23

AMANDA LAIS CLARO
FUNÇÃO: CONTADORA
CPF: 400.557.338-08
CT/CRC: 1SP309641/O-9

Balancete de Verificação Societário

Empresa	1 - FRJR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	Página	1
CNPJ:	14.064.906/0001-84	Período	01/01/2024 a 30/09/2024

Cód. contábil	Cód. reduzido	Nome da conta	Saldo anterior	Débito	Crédito	Saldo atual
1	100000	ATIVO	233.366.038,76 D	199.773.175,88	188.430.882,44	244.708.332,20 D
1.1	110000	ATIVO CIRCULANTE	123.599.980,27 D	181.874.642,38	171.135.474,96	134.339.147,69 D
1.1.1	111000	DISPONÍVEL	4.928.274,36 D	83.347.978,85	79.322.417,88	8.953.835,33 D
1.1.1.02	111200	BANCOS C/ MOVIMENTO	4.928.274,36 D	83.340.578,85	79.322.417,88	8.946.435,33 D
1.1.1.02.01	11	BANCO SANTANDER	2.907.420,34 D	56.337.995,05	59.158.904,19	86.511,20 D
1.1.1.02.04	14	CAIXA ECONOMICA FEDERAL	0,01 D	0,00	0,00	0,01 D
1.1.1.02.05	15	CAIXA ECONOMICA FEDERAL - PALMARES	2.020.573,01 D	8.655.556,97	9.453.652,16	1.222.477,82 D
1.1.1.02.06	16	CAIXA ECONOMICA FEDERAL - BH	281,00 D	7.697.019,46	7.722.785,00	25.484,54 C
1.1.1.02.07	17	CAIXA ECONOMICA FEDERAL - MARIMBA	0,00 -	10.650.007,37	2.987.076,53	7.662.930,84 D
1.1.1.03	111300	APLICAÇÕES FINANCEIRAS	0,00 -	7.400,00	0,00	7.400,00 D
1.1.1.03.05	105	CEF - APLICAÇÃO FINANCEIRA	0,00 -	7.400,00	0,00	7.400,00 D
1.1.2	112000	CRÉDITOS COM CLIENTES	25.830.682,81 D	83.517.645,88	77.926.644,68	31.421.684,01 D
1.1.2.01	112100	CLIENTES A RECEBER	25.800.862,81 D	83.517.645,88	77.926.644,68	31.391.864,01 D
1.1.2.01.01	1121	ADQUIRENTES UNIDADES ESPECIFICAS	0,00 -	29.178.872,42	27.548.872,42	1.630.000,00 D
1.1.2.01.06	1126	ADQUIRENTES UNIDADES ESPECIFICAS - PALMARES	11.618.118,71 D	13.954.354,51	19.736.871,11	5.835.602,11 D
1.1.2.01.07	1127	ADQUIRENTES UNIDADES ESPECIFICAS - MARIMBA	21.916.894,86 D	26.496.506,34	9.970.705,17	38.442.696,03 D
1.1.2.01.08	1130	ADQUIRENTES UNIDADES ESPECIFICAS - EFFICAX	239.040,00 D	0,00	27.141,66	211.898,34 D
1.1.2.01.09	1131	ADQUIRENTES UNIDADES ESPECIFICAS - JGPV ADM PARTIC	180.000,00 D	0,00	180.000,00	0,00 -
1.1.2.01.10	1132	CONSELHO REGIONAL DE FISIOTERAPIA TERAPIA OCUPACIONAL	9.573.702,88 D	0,01	9.573.702,89	0,00 -
1.1.2.01.11	1133	CONTAS A RECEBER - OAR FII	1.600.000,00 D	0,00	0,00	1.600.000,00 D
1.1.2.01.12	1134	OUTRAS CONTAS A RECEBER	0,00 -	100.000,00	98.000,00	2.000,00 D
1.1.2.01.98	1128	(-) CLIENTES-AJUSTE POC - MARIMBÁ	19.150.806,41 C	8.352.122,13	5.531.648,19	16.330.332,47 C
1.1.2.01.99	1129	(-) CLIENTES-AJUSTE POC PALMARES	176.087,23 C	5.435.790,47	5.259.703,24	0,00 -
1.1.2.04	112400	OUTROS CRÉDITOS	29.820,00 D	0,00	0,00	29.820,00 D
1.1.2.04.01	11241	SILVIA P TEIXEIRA - ED DIAMOND TRADE 909	29.820,00 D	0,00	0,00	29.820,00 D
1.1.3	113000	ESTOQUE	52.197.581,69 D	3.172.919,21	11.413.826,74	43.956.674,16 D
1.1.3.02	113200	IMÓVEIS A COMERCIALIZAR	44.345.159,56 D	0,00	8.386.452,53	35.958.707,03 D
1.1.3.02.01	1321	AREA REMANESCENTE RIO DAS PEDRAS	6.000.000,00 D	0,00	0,00	6.000.000,00 D
1.1.3.02.02	1322	DIAMOND TRADE - ESPAÇO EMPREENDIMENTOS	25.592.588,95 D	0,00	2.331.000,00	23.261.588,95 D
1.1.3.02.03	1323	EDIFICIO DAMIGO LOGISTICA DE NEGOCIOS	6.055.452,53 D	0,00	6.055.452,53	0,00 -
1.1.3.02.08	1328	LOTE 51 A 56 AREA REMEMBRADA	400.000,00 D	0,00	0,00	400.000,00 D
1.1.3.02.09	1329	LOTEAMENTO CHACARA DE SAMBAETIBA	900.517,39 D	0,00	0,00	900.517,39 D
1.1.3.02.10	1330	LOTEAMENTO CHACARA SAMBAETI-QUADRA 59	300.000,00 D	0,00	0,00	300.000,00 D
1.1.3.02.11	1331	LOTEAMENTO PARQUE SANTA ROSA -QUADRA 37	781.013,00 D	0,00	0,00	781.013,00 D
1.1.3.02.12	1332	LOTEAMENTO TABATINGA - QUADRA 24	750.000,00 D	0,00	0,00	750.000,00 D
1.1.3.02.13	1333	TERRENO ALDEIA VELHA - ITABORAI	809.396,90 D	0,00	0,00	809.396,90 D
1.1.3.02.14	1334	TERRENO AREA-A	2.056.190,79 D	0,00	0,00	2.056.190,79 D
1.1.3.02.15	1335	TERRENO ENGENHO VELHO	700.000,00 D	0,00	0,00	700.000,00 D
1.1.3.03	113300	OBRAS EM CONSTRUÇÃO	7.546.909,40 D	2.192.648,26	2.227.123,58	7.512.434,08 D
1.1.3.03.03	1393	PROJETO GUARULHOS	1.600.000,00 D	0,00	0,00	1.600.000,00 D
1.1.3.03.04	1394	PROJETO HOTEL SBO	110.020,32 D	0,00	110.020,32	0,00 -
1.1.3.03.05	1395	PROJETO PALMARES	2.014.761,92 D	23.441,84	2.038.203,76	0,00 -
1.1.3.03.06	1396	PROJETO MARIMBA	2.163.727,57 D	2.169.206,42	69.702,53	4.263.231,46 D
1.1.3.03.07	1397	PEDRA DE GUARATIBA - 210 LOTES	1.658.399,59 D	0,00	9.196,97	1.649.202,62 D

Balancete de Verificação Societário

Empresa	1 - FRJR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	Página	2
CNPJ:	14.064.906/0001-84	Período	01/01/2024 a 30/09/2024

Cód. contábil	Cód. reduzido	Nome da conta	Saldo anterior	Débito	Crédito	Saldo atual
1.1.3.04	113400	GASTOS COM PROJETOS	305.512,73 D	980.270,95	800.250,63	485.533,05 D
1.1.3.04.01	13401	APROVACAO PROJETOS	305.512,73 D	180.270,95	250,63	485.533,05 D
1.1.3.04.06	13406	OUTROS	0,00 -	800.000,00	800.000,00	0,00 -
1.1.4	114000	IMPOSTOS A RECUPERAR/COMPENSAR	19.752,25 D	700.077,03	619.347,60	100.481,68 D
1.1.4.01	114100	IMPOSTOS A RECUPERAR/COMPENSAR	19.752,25 D	700.077,03	619.347,60	100.481,68 D
1.1.4.01.01	141	IRRF SOBRE APLICAÇÕES FINANCEIRAS	2.996,49 D	0,00	0,00	2.996,49 D
1.1.4.01.02	142	IRRF A RECUPERAR	470,80 D	143.605,54	143.605,54	470,80 D
1.1.4.01.03	143	CSLL A RECUPERAR	0,00 -	119.671,29	119.671,29	0,00 -
1.1.4.01.04	144	PIS A RECUPERAR	0,00 -	77.786,34	63.409,86	14.376,48 D
1.1.4.01.05	145	COFINS A RECUPERAR	0,00 -	359.013,86	292.660,91	66.352,95 D
1.1.4.01.09	149	RET A RECUPERAR	16.284,96 D	0,00	0,00	16.284,96 D
1.1.5	115000	ADIANTAMENTOS CONCEDIDOS	666,00 D	1.121.054,55	1.056.637,08	65.083,47 D
1.1.5.01	115100	ADIANTAMENTOS AOS EMPREGADOS	1.334,00 C	255.808,48	254.474,48	0,00 -
1.1.5.01.01	1511	ADIANTAMENTO SALARIAL	1.334,00 C	212.936,86	211.602,86	0,00 -
1.1.5.01.02	1512	ADIANTAMENTO DE FÉRIAS	0,00 -	42.871,62	42.871,62	0,00 -
1.1.5.02	115200	ADIANTAMENTOS AOS FORNECEDORES	2.000,00 D	849.746,07	786.662,60	65.083,47 D
1.1.5.02.01	1521	ADIANTAMENTOS AOS FORNECEDORES	2.000,00 D	849.746,07	786.662,60	65.083,47 D
1.1.5.03	115300	OUTROS ADIANTAMENTOS CONCEDIDOS	0,00 -	15.500,00	15.500,00	0,00 -
1.1.5.03.02	1532	ADIANTAMENTO DE PARCELAS E TAXAS DE CLIENTES	0,00 -	15.500,00	15.500,00	0,00 -
1.1.7	117000	OUTROS VALORES CIRCULANTES	6.560.906,95 D	0,00	0,00	6.560.906,95 D
1.1.7.01	117100	EMPRESTIMOS A TERCEIROS	6.560.906,95 D	0,00	0,00	6.560.906,95 D
1.1.7.01.04	1704	PROJETOS E EMPREENDIMENTOS LTDDA	130.000,00 D	0,00	0,00	130.000,00 D
1.1.7.01.05	1705	ROBERTO VIDAL	6.430.906,95 D	0,00	0,00	6.430.906,95 D
1.1.8	118000	CONTRATO DE MUTUO	34.062.116,21 D	10.014.966,86	796.600,98	43.280.482,09 D
1.1.8.01	118100	CONTRATO DE MUTUO	34.062.116,21 D	10.014.966,86	796.600,98	43.280.482,09 D
1.1.8.01.02	1802	FREISA ADMINISTR DE EMPREEND IMOBILIARIO	1.314.132,98 D	0,00	0,00	1.314.132,98 D
1.1.8.01.03	1803	MUTUO OPEN POINT	4.883,45 D	31.523,58	36.407,03	0,00 -
1.1.8.01.05	1805	PETRINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS	32.541.316,78 D	9.983.443,28	760.193,95	41.764.566,11 D
1.1.8.01.08	1808	MUTUO DIVANIR DAMIGO JUNIOR	201.783,00 D	0,00	0,00	201.783,00 D
1.2	120000	ATIVO NAO CIRCULANTE	109.766.058,49 D	17.898.533,50	17.295.407,48	110.369.184,51 D
1.2.2	122000	DEPÓSITOS JUDICIAIS E CAUÇÕES	2.412.929,12 D	0,00	0,00	2.412.929,12 D
1.2.2.01	122100	DEPÓSITOS JUDICIAIS	2.412.929,12 D	0,00	0,00	2.412.929,12 D
1.2.2.01.02	1222	DEPÓSITOS EM GARANTIA	2.412.929,12 D	0,00	0,00	2.412.929,12 D
1.2.3	123000	CRÉDITOS COM TERCEIROS	21.577.679,71 D	11.986.588,44	10.289.345,29	23.274.922,86 D
1.2.3.01	123100	CRÉDITOS COM PARTES RELACIONADAS	21.577.679,71 D	11.986.588,44	10.289.345,29	23.274.922,86 D
1.2.3.01.01	1201	AFAC ARARAQUARA	7.894.170,27 D	208.000,00	1.400.219,25	6.701.951,02 D
1.2.3.01.02	1202	AFAC SAO CARLOS M PETRONI	221.534,41 D	13.000,00	0,00	234.534,41 D
1.2.3.01.03	1203	AFAC FREISA 11	6.982.014,93 D	404.550,00	84.000,00	7.302.564,93 D
1.2.3.01.04	1204	AFAC FREISA 13	55.483,75 D	3.000,00	58.483,75	0,00 -
1.2.3.01.05	1205	AFAC - FREISA 14 - PROJETO PEDRA GUARATIBA	3.430.427,11 D	907.500,00	7.588,80	4.330.338,31 D
1.2.3.01.06	1206	AFAC FREISA 15 - PROJETO ITANHANGA	1.264.635,93 D	67.683,75	0,00	1.332.319,68 D
1.2.3.01.08	1208	AFAC VIC CENTER RIBEIRO PRETO	411.469,82 D	155.050,00	768.000,00	201.480,18 C
1.2.3.01.10	1210	AFAC APE LIMEIRA	0,00 -	6.380.000,00	6.380.000,00	0,00 -
1.2.3.01.12	1212	AFAC FREISA 16	1.118.365,96 D	2.082.879,49	1.589.053,49	1.612.191,96 D

Balancete de Verificação Societário

Empresa	1 - FRJR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	Página	3
CNPJ:	14.064.906/0001-84	Período	01/01/2024 a 30/09/2024

Cód. contábil	Cód. reduzido	Nome da conta	Saldo anterior	Débito	Crédito	Saldo atual
1.2.3.01.13	1213	AFAC FREISA 17	3.333,24 D	90.982,82	0,00	94.316,06 D
1.2.3.01.14	1214	AFAC FREISA 18	196.244,29 D	999.654,95	0,00	1.195.899,24 D
1.2.3.01.15	1215	AFAC FREISA 19	0,00 -	674.287,43	1.000,00	673.287,43 D
1.2.3.01.16	1216	AFAC BETIM CACHOEIRA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	0,00 -	0,00	1.000,00	1.000,00 C
1.2.7	127000	INVESTIMENTOS	83.964.036,80 D	2.842.692,55	5.162.746,82	81.643.982,53 D
1.2.7.01	127100	PETRINA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA	17.604.066,17 D	0,00	2.684.049,14	14.920.017,03 D
1.2.7.01.01	701	INVESTIMENTO PETRINA	8.063.440,48 D	0,00	0,00	8.063.440,48 D
1.2.7.01.03	703	EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL- INVESTIMENTO PETRINA	9.540.625,69 D	0,00	2.684.049,14	6.856.576,55 D
1.2.7.03	127300	SAO CARLOS MIGUEL P EMPR IMOB LTDA	384,70 D	0,00	2,86	381,84 D
1.2.7.03.01	707	INVESTIMENTO SÃO CARLOS M PETRONI	384,70 D	0,00	2,86	381,84 D
1.2.7.04	127400	FREISA 11 EMPREENDIMENTO IMOB LTDA	27.317.861,63 D	0,00	134.302,62	27.183.559,01 D
1.2.7.04.01	740	INVESTIMENTO FREISA 11	28.743.037,00 D	0,00	0,00	28.743.037,00 D
1.2.7.04.03	742	EQUIVALENCIA PATRIMONIAL INVESTIMENTO FREISA 11	1.425.175,37 C	0,00	134.302,62	1.559.477,99 C
1.2.7.05	127500	VIC CENTER RIBEIRAO PRETO LTDA	1.123.822,48 D	538,46	3.586,08	1.120.774,86 D
1.2.7.05.01	743	INVESTIMENTO VIC CENTER RIBEIRAO PRETO	1.123.822,48 D	538,46	3.586,08	1.120.774,86 D
1.2.7.07	127700	CALIFORNIA BOULEVAR EMPREENDIMENTOS	12.717.012,00 D	1.086.800,00	1.086.800,00	12.717.012,00 D
1.2.7.07.01	749	INVESTIMENTO CALIFORNIA BOULEVAR EMPREENDIMENTOS	12.717.012,00 D	0,00	0,00	12.717.012,00 D
1.2.7.07.03	751	EQUIVALENCIA PATRIMONIAL INVESTIM CALIFORNIA BOULEVAR	0,00 -	1.086.800,00	1.086.800,00	0,00 -
1.2.7.08	127800	FREISA 13 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA	99,00 D	0,00	0,00	99,00 D
1.2.7.08.01	752	INVESTIMENTO FREISA 13 EMPR IMOBILIARIO	99,00 D	0,00	0,00	99,00 D
1.2.7.09	127900	FREISA 14 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA	5.853.648,44 D	157.763,19	161.328,19	5.850.083,44 D
1.2.7.09.01	755	INVESTIMENTO FREISA 14 EMPR IMOBILIARIO	99,00 D	0,00	0,00	99,00 D
1.2.7.09.02	756	APORTE INVESTIMENTO FREISA 14 EMPR IMOBILIARIO	6.021.281,00 D	0,00	0,00	6.021.281,00 D
1.2.7.09.03	757	EQUIVALENCIA PATRIMONIAL INVESTIMENTO FREISA 14	167.731,56 C	157.763,19	161.328,19	171.296,56 C
1.2.7.10	127910	FREISA 15 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA	3.487.019,52 D	3.922,96	5.877,85	3.485.064,63 D
1.2.7.10.01	758	INVESTIMENTO FREISA 15 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO	3.487.019,52 D	3.922,96	5.877,85	3.485.064,63 D
1.2.7.11	127911	HOTEL INTERCITI BH EXPO	15.389.534,01 D	1.086.800,00	1.086.800,00	15.389.534,01 D
1.2.7.11.01	761	INVESTIMENTO HOTEL INTERCIT BH EXPO	15.389.534,01 D	1.086.800,00	1.086.800,00	15.389.534,01 D
1.2.7.12	127912	APE LIMEIRA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA	617,14 D	0,00	0,08	617,06 D
1.2.7.12.01	762	INVESTIMENTO APE LIMEIRA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO	617,14 D	0,00	0,08	617,06 D
1.2.7.13	127913	FREISA 16 EMPREENDIEMNTO IMOBILIARIO LTDA	467.872,71 D	504.867,94	0,00	972.740,65 D
1.2.7.13.01	763	INVESTIMENTO FREISA 16 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO	467.872,71 D	504.867,94	0,00	972.740,65 D
1.2.7.14	127914	FREISA 17 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA	1.000,00 D	0,00	0,00	1.000,00 D

Balancete de Verificação Societário

Empresa		1 - FRJR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA			Página	4
CNPJ:		14.064.906/0001-84			Período	01/01/2024 a 30/09/2024
Cód. contábil	Cód. reduzido	Nome da conta	Saldo anterior	Débito	Crédito	Saldo atual
1.2.7.14.01	764	INVESTIMENTO FREISA 17 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO	1.000,00 D	0,00	0,00	1.000,00 D
1.2.7.15	127915	FREISA 18 EPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA	1.000,00 D	0,00	0,00	1.000,00 D
1.2.7.15.01	765	INVESTIMENTO FREISA 18 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO	1.000,00 D	0,00	0,00	1.000,00 D
1.2.7.16	127916	FREISA ADMINISTRADORA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA	99,00 D	0,00	0,00	99,00 D
1.2.7.16.01	766	FREISA ADMINISTRADORA EMPREENDIMENTO LTDA	99,00 D	0,00	0,00	99,00 D
1.2.7.17	127917	FREISA 19 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA	0,00 -	1.000,00	0,00	1.000,00 D
1.2.7.17.01	767	FREISA 19 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA	0,00 -	1.000,00	0,00	1.000,00 D
1.2.7.18	127918	BETIM CACHOEIRA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	0,00 -	1.000,00	0,00	1.000,00 D
1.2.7.18.01	768	BETIM CACHOEIRA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	0,00 -	1.000,00	0,00	1.000,00 D
1.2.8	128000	ATIVO IMOBILIZADO	1.811.412,86 D	3.069.252,51	1.843.315,37	3.037.350,00 D
1.2.8.01	128100	IMOBILIZADO DE USO	1.891.312,70 D	3.069.252,51	1.843.315,37	3.117.249,84 D
1.2.8.01.03	803	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	1.760,00 D	36.241,22	23.123,09	14.878,13 D
1.2.8.01.04	804	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	1.629.660,00 D	1.219.450,20	0,00	2.849.110,20 D
1.2.8.01.06	806	VEÍCULOS	92.150,00 D	1.748.805,46	1.820.192,28	20.763,18 D
1.2.8.01.08	808	OUTRAS IMOBILIZAÇÕES - CONSORCIOS	167.742,70 D	64.755,63	0,00	232.498,33 D
1.2.8.02	128200	(-) DEPRECIÇÃO ACUMULADA"	79.899,84 C	0,00	0,00	79.899,84 C
1.2.8.02.04	894	(-) MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	4.644,00 C	0,00	0,00	4.644,00 C
1.2.8.02.06	896	(-) VEÍCULOS	75.255,84 C	0,00	0,00	75.255,84 C

Balancete de Verificação Societário

Empresa	1 - FRJR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	Página	5
CNPJ:	14.064.906/0001-84	Período	01/01/2024 a 30/09/2024

Cód. contábil	Cód. reduzido	Nome da conta	Saldo anterior	Débito	Crédito	Saldo atual
2	200000	PASSIVO	233.366.038,76 C	52.698.898,44	66.683.267,15	247.350.407,47 C
2.1	210000	PASSIVO CIRCULANTE	8.633.319,08 C	47.367.188,95	43.880.691,69	5.146.821,82 C
2.1.1	211000	FORNECEDORES	707.562,19 C	647.945,75	258.230,97	317.847,41 C
2.1.1.01	211100	FORNECEDORES	707.562,19 C	647.945,75	258.230,97	317.847,41 C
2.1.1.01.01	21	FORNECEDORES	520.000,00 C	647.945,75	141.548,50	13.602,75 C
2.1.1.01.99	29	RETEÇÕES CONTRATUAIS A PAGAR	187.562,19 C	0,00	116.682,47	304.244,66 C
2.1.2	212000	EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS	4.582.515,66 C	3.788.000,00	80.000,00	874.515,66 C
2.1.2.02	212200	CONTRATOS DE MUTUO	4.582.515,66 C	3.788.000,00	80.000,00	874.515,66 C
2.1.2.02.01	210	FR EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SA	0,00 -	170.000,00	80.000,00	90.000,00 D
2.1.2.02.03	212	APE LIMEIRA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA	4.582.515,66 C	3.618.000,00	0,00	964.515,66 C
2.1.3	213000	OBRIGAÇÕES SOCIAIS E TRABALHISTAS	119.176,60 C	1.099.841,92	1.144.025,22	163.359,90 C
2.1.3.01	213100	SALÁRIOS E ENCARGOS SOCIAIS A PAGAR	38.376,65 C	1.099.841,92	1.144.025,22	82.559,95 C
2.1.3.01.01	231	SALÁRIOS A PAGAR	22.097,61 C	793.727,63	821.897,08	50.267,06 C
2.1.3.01.02	232	INSS A PAGAR	9.549,85 C	222.905,22	240.507,69	27.152,32 C
2.1.3.01.03	233	FGTS A PAGAR	4.064,80 C	67.810,35	69.416,26	5.670,71 C
2.1.3.01.04	234	IRRF S/ SALÁRIOS A PAGAR	2.650,18 C	14.507,02	11.112,25	744,59 D
2.1.3.01.05	235	CONTRIBUIÇÕES SINDICAIS A PAGAR	14,21 C	891,70	1.091,94	214,45 C
2.1.3.02	213200	PROVISÕES TRABALHISTAS	80.799,95 C	0,00	0,00	80.799,95 C
2.1.3.02.01	2131	PROVISÕES PARA FÉRIAS E ENCARGOS	80.799,95 C	0,00	0,00	80.799,95 C
2.1.4	214000	OBRIGAÇÕES FISCAIS	1.779.278,27 C	2.189.469,90	2.137.498,84	1.727.307,21 C
2.1.4.01	214100	OBRIGAÇÕES FISCAIS A RECOLHER	1.629.372,27 C	1.644.040,77	1.690.601,79	1.675.933,29 C
2.1.4.01.01	241	IRPJ A RECOLHER	251.728,40 C	263.813,75	199.129,25	187.043,90 C
2.1.4.01.02	242	CSLL A RECOLHER	139.173,17 C	162.612,48	108.730,48	85.291,17 C
2.1.4.01.03	243	COFINS A RECOLHER	374.260,36 C	568.213,80	321.837,50	127.884,06 C
2.1.4.01.04	244	PIS A RECOLHER	81.089,75 C	115.844,94	62.388,66	27.633,47 C
2.1.4.01.06	246	RET A RECOLHER	773.120,59 C	533.555,80	998.515,90	1.238.080,69 C
2.1.4.01.08	248	PROVISAO PARA CONTINGENCIAS	10.000,00 C	0,00	0,00	10.000,00 C
2.1.4.02	214200	RETEÇÕES FISCAIS A RECOLHER	25.362,77 C	442.160,55	446.897,05	30.099,27 C
2.1.4.02.01	2421	IRRF A RECOLHER	1.797,03 C	14.566,57	14.528,18	1.758,64 C
2.1.4.02.02	2422	CRF RETIDOS A RECOLHER	7.910,69 C	131.754,02	126.939,83	3.096,50 C
2.1.4.02.03	2423	ISSQN RETIDO A RECOLHER	14.635,66 C	164.999,04	169.719,54	19.356,16 C
2.1.4.02.04	2424	INSS RETIDO A RECOLHER	1.019,39 C	130.840,92	135.709,50	5.887,97 C
2.1.4.03	214300	OBRIGAÇÕES FISCAIS - PARCELAMENTOS	124.543,23 C	103.268,58	0,00	21.274,65 C
2.1.4.03.01	2430	PROVISAO IPTU PREF GUARULHOS	124.543,23 C	103.268,58	0,00	21.274,65 C
2.1.6	216000	ADIANTAMENTOS DE CLIENTES	8.004,95 C	560.516,64	559.516,64	7.004,95 C
2.1.6.01	216100	ADIANTAMENTOS DE CLIENTES	8.004,95 C	560.516,64	559.516,64	7.004,95 C
2.1.6.01.01	2161	ADIANTAMENTO DE CLIENTES	0,00 -	559.516,64	559.516,64	0,00 -
2.1.6.01.02	2163	ADIANTAMENTO CLIENTES - MARIMBA	8.004,95 C	1.000,00	0,00	7.004,95 C
2.1.8	218000	OUTROS PASSIVOS CIRCULANTES	1.436.781,41 C	0,00	620.005,28	2.056.786,69 C
2.1.8.01	218100	OUTROS PASSIVOS CIRCULANTES	1.436.781,41 C	0,00	620.005,28	2.056.786,69 C
2.1.8.01.01	2181	PROVISAO PARA PERDAS INVESTIMENTOS	1.436.781,41 C	0,00	620.005,28	2.056.786,69 C
2.1.9	219000	RESULTADO DIFERIDO	0,00 -	39.081.414,74	39.081.414,74	0,00 -
2.1.9.01	219100	RESULTADO DIFERIDO	0,00 -	39.081.414,74	39.081.414,74	0,00 -
2.1.9.01.01	2191	RECEITA DIFERIDA	0,00 -	39.081.414,74	39.081.414,74	0,00 -

Balancete de Verificação Societário

Empresa	1 - FRJR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	Página	6
CNPJ:	14.064.906/0001-84	Período	01/01/2024 a 30/09/2024

Cód. contábil	Cód. reduzido	Nome da conta	Saldo anterior	Débito	Crédito	Saldo atual
2.2	220000	PASSIVO NÃO CIRCULANTE	113.480.913,10 C	5.331.709,49	22.802.575,46	130.951.779,07 C
2.2.1	221000	EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS	10.117.825,45 C	4.057.085,34	12.452.575,46	18.513.315,57 C
2.2.1.01	221100	EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS	4.091.378,12 C	4.057.085,34	12.402.575,46	12.436.868,24 C
2.2.1.01.01	2201	EMPRESTIMO CAIXA ECONOMICA FEDERAL	4.091.378,12 C	4.057.085,34	12.402.575,46	12.436.868,24 C
2.2.1.02	221200	CONTRATOS DE MUTUO	6.026.447,33 C	0,00	50.000,00	6.076.447,33 C
2.2.1.02.01	2208	FR HOLDING S/A	6.026.447,33 C	0,00	50.000,00	6.076.447,33 C
2.2.2	222000	OBRIGAÇÕES FISCAIS	340.394,72 C	0,00	0,00	340.394,72 C
2.2.2.02	222200	OBRIGAÇÕES FISCAIS - PARCELAMENTOS	340.394,72 C	0,00	0,00	340.394,72 C
2.2.2.02.01	2225	PROVISAO IPTU PREF GUARULHOS - LP	340.394,72 C	0,00	0,00	340.394,72 C
2.2.3	223000	APORTE DE CAPITAL	103.022.692,93 C	1.274.624,15	10.350.000,00	112.098.068,78 C
2.2.3.01	223100	APORTE DE CAPITAL	103.022.692,93 C	1.274.624,15	10.350.000,00	112.098.068,78 C
2.2.3.01.01	2231	AFAC FLAVIO BRANDAO RESENDE	103.022.692,93 C	1.274.624,15	10.350.000,00	112.098.068,78 C
2.3	230000	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	111.251.806,58 C	0,00	0,00	111.251.806,58 C
2.3.1	231000	CAPITAL SOCIAL	99.480.050,00 C	0,00	0,00	99.480.050,00 C
2.3.1.01	231100	CAPITAL SOCIAL	99.480.050,00 C	0,00	0,00	99.480.050,00 C
2.3.1.01.01	41	CAPITAL SOCIAL - FLAVIO BRANDAO RESENDE	90.469.469,00 C	0,00	0,00	90.469.469,00 C
2.3.1.01.02	42	CAPITAL SOCIAL - ANDRE DAYRELL GONTIJO	9.000.000,00 C	0,00	0,00	9.000.000,00 C
2.3.1.01.03	43	CAPITAL SOCIAL - DIVANIR DAMIGO JUNIOR	10.581,00 C	0,00	0,00	10.581,00 C
2.3.2	232000	RESERVAS	11.771.756,58 C	0,00	0,00	11.771.756,58 C
2.3.2.03	232300	LUCROS/(-) PREJUÍZOS ACUMULADOS	11.771.756,58 C	0,00	0,00	11.771.756,58 C
2.3.2.03.02	402	(-) PREJUÍZOS ACUMULADOS	3.916.825,07 D	0,00	0,00	3.916.825,07 D
2.3.2.03.03	403	AJUSTES DE EXERCÍCIOS ANTERIORES	1.106.960,49 D	0,00	0,00	1.106.960,49 D
2.3.2.03.99	499	APURACÃO DO RESULTADO DO EXERCICIO	16.795.542,14 C	0,00	0,00	16.795.542,14 C

Balancete de Verificação Societário

Empresa	1 - FRJR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	Página	7
CNPJ:	14.064.906/0001-84	Período	01/01/2024 a 30/09/2024

Cód. contábil	Cód. reduzido	Nome da conta	Saldo anterior	Débito	Crédito	Saldo atual
3	300000	RESULTADO DO EXERCÍCIO	0,00 -	43.397.630,23	40.755.554,96	2.642.075,27 D
3.1	310000	RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	0,00 -	2.391.905,11	36.150.551,17	33.758.646,06 C
3.1.1	311000	RECEITA OPERACIONAL BRUTA	0,00 -	977.841,66	36.130.665,26	35.152.823,60 C
3.1.1.01	311100	RECEITA DE SERVIÇOS	0,00 -	937.141,66	35.763.931,08	34.826.789,42 C
3.1.1.01.01	31	RECEITA VENDA IMOBILIARIA PALMARES	0,00 -	0,00	4.604.448,70	4.604.448,70 C
3.1.1.01.02	33	RECEITA VENDA IMOBILIARIA EDIFICIO DIAMOND TRADE	0,00 -	937.141,66	3.297.141,66	2.360.000,00 C
3.1.1.01.03	34	RECEITA VENDA IMOBILIARIA MARIMBÁ	0,00 -	0,00	20.895.990,72	20.895.990,72 C
3.1.1.01.05	36	RECEITA VENDA IMOBILIARIA ED DAMIGO LOG NEGOCIOS	0,00 -	0,00	6.966.350,00	6.966.350,00 C
3.1.1.02	311200	OUTRAS RECEITAS	0,00 -	40.700,00	366.734,18	326.034,18 C
3.1.1.02.01	32	RECEITA LOCAÇÃO IMOVEIS	0,00 -	40.700,00	366.734,18	326.034,18 C
3.1.2	312000	(-) DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA	0,00 -	1.414.063,45	19.885,91	1.394.177,54 D
3.1.2.01	312100	(-) IMPOSTOS SOBRE VENDAS	0,00 -	1.348.852,25	19.885,91	1.328.966,34 D
3.1.2.01.01	301	(-) PIS INCIDENTE	0,00 -	62.388,66	0,00	62.388,66 D
3.1.2.01.02	302	(-) COFINS INCIDENTE	0,00 -	287.947,69	0,00	287.947,69 D
3.1.2.01.04	304	(-) RET INCIDENTE	0,00 -	998.515,90	19.885,91	978.629,99 D
3.1.2.02	312200	(-) DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA	0,00 -	65.211,20	0,00	65.211,20 D
3.1.2.02.02	309	(-) DESCONTOS CONCEDIDOS	0,00 -	65.211,20	0,00	65.211,20 D
3.2	320000	CUSTOS	0,00 -	19.260.260,84	2.363.648,13	16.896.612,71 D
3.2.1	321000	CUSTOS DE OBRAS EM CONSTRUÇÃO	0,00 -	17.152.354,55	170.999,87	16.981.354,68 D
3.2.1.01	321100	CUSTO-SALÁRIOS E ENCARGOS	0,00 -	746.942,13	19.977,69	726.964,44 D
3.2.1.01.01	911	SALÁRIOS	0,00 -	460.007,12	19.680,64	440.326,48 D
3.2.1.01.02	912	ESTAGIÁRIOS	0,00 -	12.575,00	0,00	12.575,00 D
3.2.1.01.03	913	AV.PRÉVIO E INDENIZ.	0,00 -	3.859,08	297,05	3.562,03 D
3.2.1.01.04	914	13 SALÁRIO E ENCARGOS	0,00 -	3.051,87	0,00	3.051,87 D
3.2.1.01.05	915	FÉRIAS E ENCARGOS	0,00 -	28.648,31	0,00	28.648,31 D
3.2.1.01.06	916	INSS	0,00 -	144.731,10	0,00	144.731,10 D
3.2.1.01.07	917	FGTS	0,00 -	45.988,41	0,00	45.988,41 D
3.2.1.01.08	918	PREMIOS/GRATIFICACOES	0,00 -	579,68	0,00	579,68 D
3.2.1.01.09	919	HORAS EXTRAS	0,00 -	47.501,56	0,00	47.501,56 D
3.2.1.02	321200	OUTROS CUSTOS DE MAO-DE-OBRA	0,00 -	359.190,01	0,00	359.190,01 D
3.2.1.02.01	921	VALE TRANSPORTE	0,00 -	107.653,77	0,00	107.653,77 D
3.2.1.02.02	922	ALIMENT/CESTA BÁSICA	0,00 -	111.124,52	0,00	111.124,52 D
3.2.1.02.03	923	ASSISTÊNCIA MÉDICA	0,00 -	56.874,43	0,00	56.874,43 D
3.2.1.02.04	924	SEGURO DE VIDA	0,00 -	45.305,05	0,00	45.305,05 D
3.2.1.02.06	926	UNIFORMES E EPI	0,00 -	38.155,77	0,00	38.155,77 D
3.2.1.02.07	927	OUTROS DE MÃO-DE-OBRA	0,00 -	76,47	0,00	76,47 D
3.2.1.03	321300	CUSTO-EXECUÇÃO DE OBRA	0,00 -	15.743.886,85	151.022,18	15.592.864,67 D
3.2.1.03.01	931	MATERIAL APLICADO	0,00 -	5.709.702,15	149.909,18	5.559.792,97 D
3.2.1.03.03	933	SERVIÇOS PRESTADOS	0,00 -	9.669.823,54	1.113,00	9.668.710,54 D
3.2.1.03.04	934	LOCAÇÃO DE EQUIPAMENTOS	0,00 -	286.176,10	0,00	286.176,10 D
3.2.1.03.06	936	SEGUROS	0,00 -	1.188,10	0,00	1.188,10 D
3.2.1.03.07	937	ESTADIAS/VIAGENS	0,00 -	11.823,36	0,00	11.823,36 D
3.2.1.03.08	938	GASTOS COM VEICULOS	0,00 -	35.633,60	0,00	35.633,60 D
3.2.1.03.09	939	MANUTENCAO E CONSERVACAO BENS E INSTALACOES	0,00 -	29.540,00	0,00	29.540,00 D
3.2.1.04	321400	CUSTO-INICIAIS DE OBRA	0,00 -	238.872,63	0,00	238.872,63 D
3.2.1.04.01	941	REGISTROS E TAXAS	0,00 -	238.872,63	0,00	238.872,63 D
3.2.1.05	321500	CUSTO-OUTROS DE OBRA	0,00 -	63.462,93	0,00	63.462,93 D
3.2.1.05.03	953	ÁGUA, ESGOTO, ENERGIA, COMUNICAÇÃO	0,00 -	63.462,93	0,00	63.462,93 D
3.2.2	322000	CUSTOS DAS UNIDADES VENDIDAS	0,00 -	2.107.906,29	2.192.648,26	84.741,97 C

Balancete de Verificação Societário

Empresa	1 - FRJR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	Página	8
CNPJ:	14.064.906/0001-84	Período	01/01/2024 a 30/09/2024

Cód. contábil	Cód. reduzido	Nome da conta	Saldo anterior	Débito	Crédito	Saldo atual
3.2.2.01	322100	CUSTOS DAS UNIDADES VENDIDAS	0,00 -	2.107.906,29	2.192.648,26	84.741,97 C
3.2.2.01.99	91	CUSTOS DAS UNIDADES VENDIDAS	0,00 -	2.107.906,29	2.192.648,26	84.741,97 C
3.3	330000	DESPESA-COMERCIAIS	0,00 -	2.608.362,70	4.698,00	2.603.664,70 D
3.3.1	331000	DESPESA-COMERCIAIS	0,00 -	2.608.362,70	4.698,00	2.603.664,70 D
3.3.1.01	331100	DESPESA-COMERCIAIS	0,00 -	2.608.362,70	4.698,00	2.603.664,70 D
3.3.1.01.01	611	CORRETAGEM	0,00 -	2.048.606,11	4.698,00	2.043.908,11 D
3.3.1.01.02	612	MKT, PROPAGANDA E PUBLICIDADE	0,00 -	160.872,78	0,00	160.872,78 D
3.3.1.01.03	613	OUTROS SERVIÇOS COMERCIAIS	0,00 -	136.485,38	0,00	136.485,38 D
3.3.1.01.07	617	ÁGUA, ESGOTO, ENERGIA, COMUNICAÇÃO	0,00 -	15.619,82	0,00	15.619,82 D
3.3.1.01.08	618	ALUGUEL IPTU E AFINS	0,00 -	9.212,92	0,00	9.212,92 D
3.3.1.01.12	622	DESPESAS COM STAND/DECORADO VENDAS	0,00 -	56.785,28	0,00	56.785,28 D
3.3.1.01.13	623	TAXAS DIVERSAS	0,00 -	2.547,53	0,00	2.547,53 D
3.3.1.01.99	629	OUTRAS DESPESAS COMERCIAIS	0,00 -	178.232,88	0,00	178.232,88 D
3.4	340000	DESPESAS ADMINISTRATIVAS	0,00 -	6.141.288,21	325.670,39	5.815.617,82 D
3.4.1	341000	DESPESAS OPERACIONAIS	0,00 -	6.141.288,21	325.670,39	5.815.617,82 D
3.4.1.01	341100	DESPESA-SALÁRIOS E REMUNERAÇÕES	0,00 -	246.980,82	27,19	246.953,63 D
3.4.1.01.01	511	SALÁRIOS	0,00 -	134.180,27	27,19	134.153,08 D
3.4.1.01.02	512	HORAS-EXTRAS	0,00 -	472,49	0,00	472,49 D
3.4.1.01.05	515	13 SALARIO	0,00 -	5.784,01	0,00	5.784,01 D
3.4.1.01.06	516	PRÊMIOS/GRATIFICAÇÃO	0,00 -	25.617,19	0,00	25.617,19 D
3.4.1.01.07	517	ESTAGIÁRIOS	0,00 -	5.990,30	0,00	5.990,30 D
3.4.1.01.08	518	FERIAS	0,00 -	25.223,61	0,00	25.223,61 D
3.4.1.01.09	519	INDENIZAÇÕES E AVISO PRÉVIO	0,00 -	14.924,10	0,00	14.924,10 D
3.4.1.01.10	520	MENOR APRENDIZ	0,00 -	34.788,85	0,00	34.788,85 D
3.4.1.02	341200	DESPESA-ENCARGOS SOCIAIS	0,00 -	331.543,40	0,00	331.543,40 D
3.4.1.02.01	521	INSS	0,00 -	41.465,23	0,00	41.465,23 D
3.4.1.02.02	522	FGTS	0,00 -	22.837,55	0,00	22.837,55 D
3.4.1.02.03	523	VALE TRANSPORTE	0,00 -	112.102,10	0,00	112.102,10 D
3.4.1.02.04	524	ALIMENT/CESTA BÁSICA	0,00 -	155.138,52	0,00	155.138,52 D
3.4.1.03	341300	DESPESA-OUTRAS DE MAO-DE-OBRA	0,00 -	168.908,50	0,00	168.908,50 D
3.4.1.03.01	531	ASSIST MÉDICA E AFINS	0,00 -	168.811,03	0,00	168.811,03 D
3.4.1.03.02	532	SEGURO DE VIDA	0,00 -	97,47	0,00	97,47 D
3.4.1.05	341500	DESPESA-UTILIDADES E SERVIÇOS	0,00 -	3.481.827,55	0,00	3.481.827,55 D
3.4.1.05.01	551	SERVIÇOS CONTRATADOS	0,00 -	3.436.875,63	0,00	3.436.875,63 D
3.4.1.05.04	554	ESTADIAS EM VIAGENS	0,00 -	5.686,53	0,00	5.686,53 D
3.4.1.05.06	556	LOCAÇÃO DE VEÍCULOS	0,00 -	25.182,35	0,00	25.182,35 D
3.4.1.05.08	558	COMBUSTIVEL/LUBRIFICANTE	0,00 -	791,71	0,00	791,71 D
3.4.1.05.09	559	SEGURO DE BENS	0,00 -	934,70	0,00	934,70 D
3.4.1.05.10	560	OUTRAS COM VEÍCULOS	0,00 -	12.356,63	0,00	12.356,63 D
3.4.1.06	341600	DESPESA-BENS PERMANENTES	0,00 -	23.628,09	0,00	23.628,09 D
3.4.1.06.01	561	BENS DE PEQUENO VLR	0,00 -	505,00	0,00	505,00 D
3.4.1.06.05	565	CONSERVAÇÃO DE BENS E INSTALAÇÕES	0,00 -	23.123,09	0,00	23.123,09 D
3.4.1.07	341700	DESPESA ADM-GERAIS	0,00 -	1.888.399,85	325.643,20	1.562.756,65 D
3.4.1.07.01	571	ALUGUEL IPTU E AFINS	0,00 -	1.078.653,92	204.688,63	873.965,29 D
3.4.1.07.02	572	ÁGUA, ESGOTO, ENERGIA, COMUNICAÇÃO	0,00 -	25.811,67	0,00	25.811,67 D
3.4.1.07.03	573	TAXAS E REGISTROS	0,00 -	287.725,81	108.768,96	178.956,85 D
3.4.1.07.04	574	LANCHES E REFEIÇÕES	0,00 -	9.249,70	1.105,50	8.144,20 D
3.4.1.07.06	576	MANUTENÇÃO DE SISTEMAS	0,00 -	131.936,74	0,00	131.936,74 D
3.4.1.07.07	577	MATERIAL USO E CONSUMO/ ESCRITÓRIO	0,00 -	36.134,43	0,00	36.134,43 D
3.4.1.07.10	580	ASSESSORIA DE IMPRENSA / COMUNICAÇÃO	0,00 -	77.000,00	0,00	77.000,00 D
3.4.1.07.12	582	OUTRAS GERAIS	0,00 -	241.887,58	11.080,11	230.807,47 D
3.5	350000	DESPESAS TRIBUTÁRIAS-TAXAS E OUTROS	0,00 -	26.581,85	0,00	26.581,85 D

Balancete de Verificação Societário

Empresa	1 - FRJR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	Página	9
CNPJ:	14.064.906/0001-84	Período	01/01/2024 a 30/09/2024

Cód. contábil	Cód. reduzido	Nome da conta	Saldo anterior	Débito	Crédito	Saldo atual
3.5.1	351000	DESPESAS TRIBUTÁRIAS-TAXAS E OUTROS	0,00 -	26.581,85	0,00	26.581,85 D
3.5.1.01	351100	DESPESAS TRIBUTÁRIAS-TAXAS E OUTROS	0,00 -	26.581,85	0,00	26.581,85 D
3.5.1.01.01	591	OUTROS IMPOSTOS E TAXAS ESTADUAIS	0,00 -	3.605,81	0,00	3.605,81 D
3.5.1.01.02	592	OUTROS IMPOSTOS E TAXAS MUNICIPAIS	0,00 -	7.089,13	0,00	7.089,13 D
3.5.1.01.03	593	IOF	0,00 -	2.782,39	0,00	2.782,39 D
3.5.1.01.04	594	OUTROS IMPOSTOS E TAXAS FEDERAIS	0,00 -	5.915,04	0,00	5.915,04 D
3.5.1.01.05	595	TAXAS ENTIDADES CLASSE - CREA - CRA	0,00 -	7.189,48	0,00	7.189,48 D
3.6	360000	OUTRAS RECEITAS/DESPESAS	0,00 -	9.125.773,11	1.186.800,01	7.938.973,10 D
3.6.1	361000	OUTRAS RECEITAS	0,00 -	9.125.773,11	1.186.800,01	7.938.973,10 D
3.6.1.01	361100	RESULTADO NA VENDA DE IMOBILIZADO	0,00 -	9.125.773,11	1.186.800,01	7.938.973,10 D
3.6.1.01.01	3601	RECEITA NA VENDA DE IMOBILIZADO	0,00 -	0,00	100.000,00	100.000,00 C
3.6.1.01.02	3602	(-) BAIXA CUSTO NA VENDA DE IMOVEIS	0,00 -	8.386.452,53	0,01	8.386.452,52 D
3.6.1.01.03	3603	OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS	0,00 -	0,00	1.086.800,00	1.086.800,00 C
3.6.1.01.04	3604	OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS	0,00 -	647.170,58	0,00	647.170,58 D
3.6.1.01.05	3605	(-) BAIXA CUSTO NA VENDA ATIVO IMOBILIZADO	0,00 -	92.150,00	0,00	92.150,00 D
3.7	370000	RESULTADO FINANCEIRO	0,00 -	537.610,70	43.722,14	493.888,56 D
3.7.1	371000	RESULTADO FINANCEIRO	0,00 -	0,00	3.631,15	3.631,15 C
3.7.1.01	371100	RECEITAS FINANCEIRAS	0,00 -	0,00	3.631,15	3.631,15 C
3.7.1.01.01	61	RECEITA-APLICAÇÃO FINANCEIRA	0,00 -	0,00	3.631,15	3.631,15 C
3.7.2	372000	DESPESAS FINANCEIRAS	0,00 -	537.610,70	40.090,99	497.519,71 D
3.7.2.01	372100	DESPESAS FINANCEIRAS	0,00 -	537.610,70	40.090,99	497.519,71 D
3.7.2.01.01	71	DESPESAS BANCÁRIAS	0,00 -	205.361,21	40.090,99	165.270,22 D
3.7.2.01.02	72	JUROS DE EMPRÉSTIMOS	0,00 -	275.732,22	0,00	275.732,22 D
3.7.2.01.03	73	JUROS S/FORNECEDOR	0,00 -	22.529,96	0,00	22.529,96 D
3.7.2.01.04	74	JUROS/MULTA S/IMPOSTO	0,00 -	33.987,31	0,00	33.987,31 D
3.8	380000	RESULTADO DE EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL	0,00 -	2.989.146,82	667.092,55	2.322.054,27 D
3.8.1	381000	RESULTADO DE EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL	0,00 -	2.989.146,82	667.092,55	2.322.054,27 D
3.8.1.01	381100	RESULTADO DE EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL	0,00 -	2.989.146,82	667.092,55	2.322.054,27 D
3.8.1.01.01	81	RESULTADO DE EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL	0,00 -	0,00	667.092,55	667.092,55 C
3.8.1.01.02	82	(-) RESULTADO DE EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL	0,00 -	2.989.146,82	0,00	2.989.146,82 D
3.9	390000	DESPESAS TRIBUTÁRIAS	0,00 -	316.700,89	13.372,57	303.328,32 D
3.9.1	391000	DESPESAS TRIBUTÁRIAS	0,00 -	316.700,89	13.372,57	303.328,32 D
3.9.1.01	391100	DESPESAS TRIBUTÁRIAS	0,00 -	316.700,89	13.372,57	303.328,32 D
3.9.1.01.01	391	DESPESAS COM CSLL	0,00 -	118.405,66	9.832,77	108.572,89 D
3.9.1.01.02	392	DESPESAS COM IRPJ	0,00 -	198.295,23	3.539,80	194.755,43 D

Balancete de Verificação Societário

Empresa	1 - FRJR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	Página	10
CNPJ:	14.064.906/0001-84	Período	01/01/2024 a 30/09/2024

Cód. contábil	Cód. reduzido	Nome da conta	Saldo anterior	Débito	Crédito	Saldo atual
---------------	---------------	---------------	----------------	--------	---------	-------------

Contador: MARIA EDITH TEIXEIRA SILVA
CRC: 55752
CPF: 463.406.706-44

Responsável: André Dayrell Gontijo
Sócio Administrador
CPF: 813.434.696-00

12/março/2025

À: FRJR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

At.: Sr. André Dayrell Gontijo

Prezado senhor,

Pela presente, encaminhamos aos cuidados de V.Sa. as demonstrações contábeis individuais e consolidadas, relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 da FRJR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, acompanhadas do relatório do auditor independente.

Atenciosamente,

Mattoso Auditores Independentes & Associados Ltda.

Fernando Antônio Lopes Matoso

Sócio

FRJR Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas acompanhadas do relatório
do auditor independente

Em 31 de dezembro de 2024

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas	3
Demonstrações contábeis individuais e consolidadas	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023	12

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Aos Administradores e Sócios da
FRJR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
Belo Horizonte – MG

OPINIÃO

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da **FRJR Empreendimentos Imobiliários Ltda** (“FRJR”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

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

BASE PARA OPINIÃO

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

ÊNFASE

Discussão judicial e apuração de haveres com Petrina Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

Sem ressaltar nossa opinião, destacamos a Nota Explicativa 8 às demonstrações contábeis, que trata da discussão judicial em que a FRJR Empreendimentos Imobiliários Ltda optou pela retirada da sociedade, recorrendo à apuração de haveres para cobrir o investimento realizado até a sua saída efetiva, no montante de R\$ 16.853, conforme também indicado na Nota Explicativa 6 – Investimentos. Além da disputa sobre a divisão societária, a FRJR Empreendimentos Imobiliários Ltda ajuizou ação de cobrança contra a Petrina Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda e contra o antigo sócio (pessoa física),

visando o recebimento de mútuos realizados, que totalizam R\$ 42.093 para a Petrina Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda e R\$ 6.431 para o sócio (pessoa física). De acordo com os assessores jurídicos da FRJR Empreendimentos Imobiliários Ltda, há uma expectativa possível quanto à recuperação dos valores. Até a data da emissão deste relatório, não houve decisões judiciais sobre os referidos processos. Em razão dessa incerteza, os valores em disputa judicialmente, apresentados no balanço patrimonial e na respectiva Nota Explicativa 8, podem diferir daqueles que venham a ser registrados nas demonstrações contábeis após a resolução dos processos.

OUTROS ASSUNTOS

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, ora apresentadas para fins de comparação, foram examinadas por outros auditores independentes que emitiram relatório datado de 14 de fevereiro de 2024, com opinião sem modificação sobre essas demonstrações financeiras.

RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRAÇÃO E DA GOVERNANÇA PELAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Entidade continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar a Entidade ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Entidade são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

RESPONSABILIDADES DO AUDITOR PELA AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 contábeis.

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 contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma 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 contábeis 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 contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira

compatível com o objetivo de apresentação adequada.

- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras da entidade ou atividade de negócio para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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

Belo Horizonte, 13 de março de 2025

Mattoso Auditores Independentes & Associados Ltda.

CRC MG-002684/O-0

Fernando Antônio Lopes Matoso

Sócio-contador

CRC MG MG-011628/O-3

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Individuais e consolidados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais)

		Controladora		Consolidado	
	Nota	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
Ativo Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	4.509	4.928	7.390	6.560
Contas a Receber	4	32.083	22.124	42.058	47.502
Empréstimos a terceiros		160	-	160	-
Estoques	5	18.338	52.198	139.930	150.395
Tributos correntes a recuperar		20	20	33	52
Créditos com partes relacionadas	8	2.868	1.521	8.870	6.209
Outros ativos		1.665	161	1.674	2.211
Total do Ativo Circulante		59.643	80.952	200.115	212.929
Realizável a longo prazo					
Contas a receber	4	-	3.677	-	3.677
Adiantamento para futuro aumento de capital	8	9.246	13.683	-	-
Créditos com partes relacionadas	8	65.377	46.866	65.377	23.300
Depósitos Judiciais		2.413	2.413	2.413	2.413
Total do realizável a longo prazo		77.036	66.639	67.790	29.390
Investimentos	6	128.863	83.964	-	28.107
Imobilizado	7	2.926	1.811	3.339	2.219
		131.789	85.775	3.339	30.326
Total do ativo não circulante		208.825	152.414	71.129	59.716
Total do Ativo		268.468	233.366	271.244	272.645

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Individuais e consolidados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais)

		Controladora		Consolidado	
	Nota	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
Passivo Circulante					
Fornecedores		170	708	933	2.003
Empréstimos e financiamentos	9	17.621	-	19.153	-
Contas a pagar partes relacionadas	8	21.093	4.583	21.093	-
Obrigações sociais e trabalhistas	10	199	119	237	245
Outras obrigações fiscais	10	1.668	1.769	2.199	3.236
Outros passivos		141	8	1.486	41
Total do Passivo Circulante		40.892	7.187	45.101	5.525
Passivo Não Circulante					
Adiantamentos para futuro aumento de capital	8	109.513	103.023	109.513	103.023
Empréstimos e Financiamentos	9	-	4.092	-	4.092
Partes relacionadas	8	-	6.026	-	6.026
Outras obrigações fiscais	10	341	341	341	341
Provisão para contingências	11	10	10	10	10
Provisão perdas investimentos	6	1.366	1.437	-	-
Outros passivos não circulantes		27	-	27	-
Total do passivo não circulante		111.257	114.929	109.891	113.492
Patrimônio líquido					
	12				
Capital social		99.480	99.480	99.480	99.480
Reserva de lucros (Prejuízos Acumulados)		16.839	11.770	16.839	11.770
		116.319	111.250	116.319	111.250
Participação dos não controladores					
		-	-	(67)	42.378
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		268.468	233.366	271.244	272.645

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações de resultados

Individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receita operacional líquida	13	46.682	46.215	59.640	71.015
Custos dos produtos vendidos e serviços prestados	14	(24.595)	(19.120)	(30.917)	(28.624)
Lucro bruto		22.087	27.095	28.723	42.391
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas comerciais	14	(3.497)	(2.162)	(4.782)	(5.132)
Despesas administrativas	14	(8.805)	(5.701)	(9.023)	(7.713)
Resultado de equivalência patrimonial	6	4.020	4.559	(751)	-
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	15	(6.615)	(5.675)	(6.615)	(3.496)
		(8.282)	(3.304)	(14.556)	(12.845)
Resultado antes das receitas (despesas) financeiras e impostos		7.190	18.116	7.552	26.050
Receita financeira	16	66	1	67	2
Despesa financeira	16	(945)	(244)	(1.151)	(364)
Resultado financeiro líquido		(879)	(243)	(1.084)	(362)
Resultado antes dos impostos		6.312	17.873	6.469	25.688
Imposto de renda e contribuição social	17	(1.043)	(1.078)	(1.297)	(1.749)
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício		5.269	16.795	5.171	23.939
Atribuível aos acionistas controladores		-	-	5.269	16.795
Atribuível aos acionistas não controladores:		-	-	(98)	7.144

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações dos resultados abrangentes

Individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Resultado do exercício	5.269	16.795	5.171	23.939
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente total do exercício	5.269	16.795	5.171	23.939
Atribuível aos acionistas controladores			5.269	16.795
Atribuível aos acionistas não controladores:			(98)	7.144

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais)

			Patrimônio líquido atribuível aos		
	Capital social	Reserva de lucros (Prejuízo acumulado)	Acionistas controladores	Acionistas não controladores	Total Patrimônio Líquido
Saldo em 31 de dezembro de 2022 (não auditado)	95.980	(5.025)	90.955	35.234	126.189
Aumento de capital	3.500	-	3.500	-	3.500
Resultado do exercício	-	16.795	16.795	7.144	23.939
Saldo em 31 de dezembro de 2023	99.480	11.770	111.250	42.378	153.628
Resultado do exercício	-	5.269	5.269	(98)	5.171
Alteração de participação em controladas	-	-	-	(42.347)	(42.347)
Distribuição de lucros	-	(200)	(200)	-	(200)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	99.480	16.839	116.319	(67)	116.252

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações dos fluxos de caixa

Individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Lucro líquido do exercício	5.269	16.795	5.171	23.939
Ajustes para:				
Depreciação e amortização	235	80	235	105
Provisão de juros de empréstimos e financiamentos	449	204	449	308
Resultado na venda de imobilizado e intangível/Investimento	(75)	-	(76)	-
Resultado de equivalência patrimonial	(4.011)	(4.559)	-	-
Provisão/reversão para contingências	-	10	-	10
Impostos sobre a renda corrente	(1.043)	(423)	(1.297)	(626)
Variações nos ativos				
Contas a receber	(6.282)	(22.486)	9.121	(33.212)
Estoques	33.860	5.260	10.465	20.535
Impostos a recuperar	-	(17)	19	(11)
Outros ativos	(1.664)	2.174	377	187
Depósitos judiciais	-	(2.413)	-	(2.413)
Variações nos passivos				
Fornecedores	(538)	649	(1.070)	1.338
Obrigações sociais e trabalhistas	80	119	(8)	204
Passivo fiscal	942	2.270	260	2.904
Outros passivos	160	(8)	1.472	(156)
Juros pagos de empréstimos e financiamentos	(449)	(204)	(449)	(514)
Caixa gerado pelas atividades operacionais	26.933	(2.549)	24.669	12.598
Fluxo de caixa de atividades de investimento				
Aquisição de investimentos	(85.920)	(3.905)	-	-
Alienação de investimentos	44.961	8.373	28.107	-
Aquisição de imobilizado e intangível	(1.627)	(1.771)	(1.632)	(2.195)
Alienação de imobilizado e intangível	352	-	353	16
Adiantamento para futuro aumento de capital	4.437	(3.879)	-	-
Alteração de participação em controladas	-	-	(42.347)	-
Fluxo de caixa utilizado nas atividades de investimento	(37.797)	(1.182)	(15.519)	(2.179)
Fluxo de caixa de atividades de financiamento				
Empréstimos tomados	19.778	10.160	21.310	15.879
Pagamentos de empréstimos e financiamentos	(6.249)	(12.068)	(6.249)	(17.581)
Adiantamento para futuro aumento de capital	6.490	(10.439)	6.490	(10.439)
Aumento de capital	-	3.500	-	3.500
Distribuição de lucros	(200)	-	(200)	-
Empréstimos partes relacionadas	(9.374)	16.168	(29.671)	(4.818)
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	10.445	7.321	(8.320)	(13.459)
Aumento (redução) em caixa e equivalentes de caixa	(419)	3.590	830	(3.040)
Caixa e equivalente de caixa em 1º de janeiro	4.928	1.338	6.560	9.600
Caixa e equivalente de caixa em 31 de dezembro	4.509	4.928	7.390	6.560
Aumento (redução) em caixa e equivalentes de caixa	(419)	3.590	830	(3.040)

As notas explicativas são parte integrante da demonstrações financeiras.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em mil reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

A FRJR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. (“Sociedade”) é uma sociedade empresária, com sede em Belo Horizonte, Minas Gerais, que explora a atividade de compra e venda de imóveis, incorporação e vendas de imóveis residenciais e comerciais, locação de imóveis próprios e a participação no capital de outras sociedades nacionais na condição de sócia ou quotista em caráter como controladora ou minoritária.

2. Políticas contábeis

2.1. Base de preparação das demonstrações contábeis

2.1.1. Declaração de conformidade

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, que incluem as normas introduzidas pelos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). A Sociedade, com base no § 6º, do Artigo nº 177 da Lei nº 6.404/76, está observando integralmente as interpretações, orientações e normas contábeis emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade para fins de elaboração de suas demonstrações contábeis, com exceção à divulgação das Demonstrações do Valor Adicionado (DVAs) aplicável somente para as Sociedades abertas de acordo com a NBC TG 09 – Demonstrações do valor adicionado.

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Sociedade foram aprovadas na reunião da diretoria realizada em 12 de março de 2025.

2.1.2. Base de mensuração

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

2.1.3. Moeda funcional e moeda de apresentação

A moeda funcional da Sociedade e suas controladas é o real. Todos os valores apresentados nestas demonstrações contábeis estão expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

2.2. Base de consolidação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e incluem as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Sociedade e de suas controladas, encerradas na mesma data-base e consistentes com as práticas contábeis descritas no item 2.3.

O controle é obtido quando a Sociedade tem o poder de controlar as políticas financeiras e operacionais de uma entidade para auferir benefícios de suas atividades. Nos casos aplicáveis, a existência e o efeito de potenciais direitos de voto, que são atualmente exercíveis ou conversíveis, são levados em consideração ao avaliar se a Sociedade controla ou não outra entidade. As controladas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Sociedade e deixam de ser consolidadas, nos casos aplicáveis, a partir da data em que o controle cessa.

As controladas foram consolidadas integralmente, com o respectivo cálculo da participação dos quotistas não controladores, incluindo as contas de ativo, passivo, receitas e despesas, segundo a natureza de cada conta, complementada com as eliminações de: **(a)** saldos de investimentos e do patrimônio líquido; **(b)** saldos de contas correntes e outros saldos integrantes do ativo e/ou passivo mantidos entre as Sociedades consolidadas e **(c)** receitas e despesas, bem como lucros não realizados, quando aplicável, decorrentes de negócios entre as Sociedades consolidadas.

Os resultados das controladas adquiridas ou alienadas durante o exercício estão incluídos na demonstração consolidada do resultado a partir da data da efetiva aquisição ou até a data da alienação, conforme aplicável.

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas incluem as operações da Sociedade e das seguintes Sociedades controladas, cuja participação percentual na data do balanço é resumida como segue:

Sociedades consolidadas

Controlada direta	31/12/2024	31/12/2023	Localização
SPE - VIC Center Ribeirão Preto Ltda	100,00%	9,87%	Belo Horizonte/MG
SPE - Freisa 11 Empreendimento Imobiliário Ltda	100,00%	70,84%	Belo Horizonte/MG
SPE - Freisa 13 Empreendimento Imobiliário Ltda	99,00%	99,00%	Belo Horizonte/MG
SPE - Freisa 14 Empreendimento Imobiliário Ltda	72,36%	72,36%	Belo Horizonte/MG
SPE - Freisa 15 Empreendimento Imobiliário Ltda	100,00%	100,00%	Belo Horizonte/MG
SPE - Freisa 16 Empreendimento Imobiliário Ltda	100,00%	100,00%	Belo Horizonte/MG
SPE - Freisa 17 Empreendimento Imobiliário Ltda	100,00%	100,00%	Belo Horizonte/MG
SPE - Freisa 18 Empreendimento Imobiliário Ltda	100,00%	100,00%	Belo Horizonte/MG
SPE - Freisa 19 Empreendimento Imobiliário Ltda	100,00%	-	Belo Horizonte/MG
SPE – Betim Cachoeira Empreendimento Imobiliário Ltda	100,00%	100,00%	Belo Horizonte/MG
SPE – Vespasiano Pastinho Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	Belo Horizonte/MG
Freisa Administradora de Empreendimentos Ltda	99,00%	99,00%	Belo Horizonte/MG
Diamond Trade Empreendimentos Ltda	100,00%	-	Belo Horizonte/MG
West Convention Empreendimento Imobiliário Ltda	100,00%	-	Belo Horizonte/MG
Galpão Guarulhos Empreendimento Imobiliário Ltda	100,00%	-	Belo Horizonte/MG
SPE - Petrina Empreendimento Imobiliário Ltda	-	50,00%	Belo Horizonte/MG
Ape Limeira Empreendimento Imobiliário Ltda	-	0,01%	Belo Horizonte/MG
Freisa Administradora de Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	99,00%	Belo Horizonte/MG

2.3. Principais práticas contábeis

a) Apropriação da atividade de incorporação imobiliária e venda de imóveis – reconhecimento de receita

O resultado das operações é apurado conforme o regime de competência dos exercícios e inclui os rendimentos, encargos e variações monetárias, atualizados de acordo com índices e taxas oficiais/contratuais incidentes sobre os ativos e passivos e nos casos aplicáveis, os efeitos de ajustes ao valor de mercado ou de realização. Nas vendas a prazo de unidade concluída, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os juros prefixados são apropriados ao resultado, observando-se o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

Para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15), quais sejam:

- O custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o custo do terreno, é apropriado integralmente ao resultado;
- É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o terreno, em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas;
- Os montantes da receita de venda apurada, incluindo a atualização monetária, líquidos das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável; e
- Os custos referentes aos juros e encargos financeiros, de financiamento de obras e aquisição de terrenos são capitalizados como custo dos imóveis na rubrica “Imóveis a comercializar” e apropriado ao resultado, utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, não interferindo no percentual apurado do custo corrigido.

A atualização monetária e os juros sobre os saldos de contas a receber em aberto sobre unidades em construção e concluídas são classificados como receita de incorporação e vendas.

b) Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, saldos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado. As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa são classificadas na categoria “Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado”.

c) Contas a receber e provisão para perda esperada com créditos de liquidação duvidosa

As contas a receber são registradas e mantidas no balanço pelo valor nominal dos títulos representativos desses créditos e deduzidas quando aplicável, da provisão para perda esperada com créditos de liquidação duvidosa, a qual é constituída considerando-se a avaliação dos créditos.

d) Investimentos em controladas

Os investimentos da Sociedade em suas controladas são avaliados com base no método da equivalência patrimonial, para fins de demonstrações contábeis da Controladora.

Com base no método da equivalência patrimonial, o investimento na controlada é contabilizado no balanço patrimonial da Controladora ao custo, adicionado das mudanças das participações societárias na controlada após a aquisição.

A participação societária na controlada é apresentada na demonstração do resultado da Controladora como equivalência patrimonial, representando o lucro líquido atribuível aos acionistas da Controladora.

e) Estoques

Representados por unidades imobiliárias concluídas com intenção de venda. Os estoques de terrenos e de unidades imobiliárias são registrados pelo custo histórico de formação, que incluem todos os gastos correlacionados, diretamente vinculados e mensuráveis. Estão classificados nas seguintes contas: estoque de terrenos, estoque de imóveis concluídos (unidades concluídas) e estoque de imóveis em construção. Os terrenos a incorporar com expectativa de utilização superior a doze meses são classificados como ativos não circulantes.

f) Imobilizado

O imobilizado é registrado ao custo de aquisição ou construção, acrescido, quando aplicável, de juros capitalizados durante o período de construção, para os casos de ativos qualificáveis, líquido de depreciação acumulada e de provisão para redução ao valor recuperável de ativos para os bens paralisados e sem expectativa de reutilização ou realização.

A depreciação é computada pelo método linear, com base na vida útil estimada de cada bem, conforme taxas demonstradas na Nota Explicativa nº 7. A vida útil estimada e o método de depreciação são revisados no fim de cada exercício e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente. O saldo do imobilizado inclui todos os gastos alocáveis aos bens durante a sua fase de construção e/ou a fase de testes pré-operacionais dos bens.

Os direitos que tenham por objeto bens corpóreos destinados à manutenção das atividades da Sociedade e suas controladas, originados de operações de arrendamento do tipo financeiro, são registrados como se fosse uma compra financiada, reconhecendo no início de cada operação um ativo imobilizado e um passivo de financiamento, sendo os ativos também submetidos às depreciações calculadas de acordo com as vidas úteis estimadas dos respectivos bens.

Um item do imobilizado é baixado após alienação ou quando não há benefícios econômico futuros resultantes do uso contínuo do ativo. Os ganhos e as perdas em alienações são apurados comparando-se o produto da venda com o valor residual contábil e são reconhecidos na demonstração do resultado.

g) Avaliação do valor recuperável dos ativos

A Sociedade e suas controladas analisam anualmente se existem evidências de que o valor contábil de um ativo não será recuperado (redução ao valor recuperável dos ativos). Caso estas evidências estejam presentes, estimam o valor recuperável do ativo. O valor recuperável de um ativo é o maior valor entre: **(a)** seu valor justo menos custos que seriam incorridos para vendê-lo e **(b)** seu valor de uso. O valor de uso é equivalente aos fluxos de caixa descontados (antes dos impostos) derivados do uso contínuo do ativo.

Quando o valor residual contábil do ativo exceder seu valor recuperável, reconhece-se a redução (provisão) do saldo contábil deste ativo (*impairment*).

Para fins de avaliação do valor recuperável, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existam fluxos de caixa identificáveis separadamente – Unidades Geradoras de Caixa (UGCs).

h) Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

As provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas são reconhecidas quando a Sociedade e suas controladas têm uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados, sendo provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e o valor possa ser estimado com segurança. As provisões são quantificadas ao valor presente do desembolso esperado para liquidar a obrigação, utilizando taxa adequada de desconto de acordo com os riscos relacionados ao passivo. As provisões são atualizadas até as datas dos balanços pelo montante estimado das perdas prováveis, observadas suas naturezas e apoiadas na opinião dos advogados do grupo.

i) Tributação sobre a renda

Tributos correntes

A Sociedade e suas controladas estão sujeitas ao regime de apuração do Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ), e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), na sistemática de apuração pelo lucro presumido ou regime especial de tributação (RET).

No lucro presumido, a base de cálculo do imposto de renda será determinada aplicando-se, sobre a receita bruta da prestação de serviços, o percentual de 32% e, na de vendas de imóveis, o percentual de 8%, apuradas em cada trimestre. Já a base de cálculo da contribuição social é calculada à razão de 12% na venda de imóveis e 32% sobre a receita bruta da prestação de serviços.

A esta presunção, é adicionada, por inteiro, as demais receitas ou resultados positivos não enquadrados no conceito de receita bruta da Sociedade e das controladas. Estes tributos, incluindo o RET, são calculados da seguinte forma:

- i) **Lucro Presumido - Imposto de renda pessoa jurídica:** o IRPJ trimestral é calculado mediante a aplicação da alíquota de 15% sobre a totalidade do lucro presumido apurado no trimestre; e da alíquota adicional de 10% sobre a parcela do lucro presumido trimestral que exceder a R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), ou, no caso de início ou encerramento de atividades no trimestre, sobre o limite equivalente ao resultado da multiplicação de R\$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do período de apuração;
- ii) **Lucro Presumido - Contribuição social sobre o lucro líquido:** a contribuição é calculada mediante a aplicação da alíquota de 9% sobre a totalidade do lucro presumido apurado no trimestre.
- iii) **Regime Especial de Tributação (RET) –** Adotado para certos empreendimentos da Sociedade e de controladas. Conforme facultado pela Lei 12.024, de 27 de agosto de 2009, que alterou a Lei 10.931/2004 que instituiu o RET, foi feita a opção de submetê-los ao patrimônio de afetação e optar pelo RET. Para esses empreendimentos, o encargo consolidado para o IRPJ e a CSLL, a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS e Programa de Integração Social – PIS, é calculado a alíquota global total de 4% sobre as receitas brutas recebidas, sendo 1,92% para IRPJ e CSLL e 2,08% para PIS e COFINS.

A despesa de imposto de renda e contribuição social correntes é calculada com base nas leis e nos normativos tributários promulgados na data de encerramento do exercício, de acordo com os regulamentos tributários brasileiros.

A Administração avalia, periodicamente as posições assumidas na declaração de renda com respeito a situações em que a regulamentação tributária aplicável está sujeita à interpretação que possa ser eventualmente divergente e constitui provisões, quando adequado, com base nos valores que espera pagar ao Fisco.

j) **Instrumentos financeiros**

Os ativos e os passivos financeiros mantidos pela Sociedade são classificados sob as seguintes categorias, nos casos aplicáveis: **(1)** ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado; **(2)** ativos financeiros mantidos até o vencimento; **(3)** ativos financeiros disponíveis para venda; e **(4)** empréstimos e recebíveis. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos e passivos financeiros foram adquiridos ou contratados.

A entrada em vigor do CPC 48/IFRS 9, que deixou de ser calculada apenas com base nas evidências objetivas existentes de perdas, passando também a incorporar a previsão de distratos, levando em consideração, entre outros, as experiências passadas, não trouxe impactos significativos na provisão para distratos para a Sociedade, quando existe um distrato, imediatamente o imóvel distratado é revendido novamente.

k) **Ajuste a valor presente de ativos e passivos**

Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da transação, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, as taxas de juros explícitas ou implícitas, tomando-se como base as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes às dos respectivos ativos e passivos. Subsequentemente, esses efeitos são realocados nas linhas de receita ou despesas financeiras, no resultado, por meio da utilização da taxa de desconto considerada e do método do custo amortizado.

l) **Demais ativos e passivos (circulantes e não circulantes)**

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

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando é provável que sua realização ou liquidação ocorra nos próximos doze meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

m) Receitas de contratos com clientes

Não houve impacto relevante decorrente da adoção de novas normas na elaboração das demonstrações contábeis, exceto em relação aos aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias que seguem o entendimento da administração da Empresa, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

2.4. Principais julgamentos e estimativas contábeis

Na aplicação das práticas contábeis descritas na Nota Explicativa nº 2.3 (f), a Administração deve fazer julgamentos e elaborar estimativas a respeito dos valores contábeis dos ativos e passivos os quais não são facilmente obtidos de outras fontes.

As estimativas e as respectivas premissas estão baseadas na experiência histórica e em outros fatores considerados relevantes. Os resultados efetivos podem diferir dessas estimativas.

As estimativas e premissas subjacentes são revisadas continuamente. Os efeitos decorrentes das revisões feitas às estimativas contábeis são reconhecidos no período em que as estimativas são revistas, se a revisão afetar apenas este período, ou também em períodos posteriores, se a revisão afetar tanto o período presente como períodos futuros.

A seguir são apresentados os principais julgamentos e estimativas contábeis:

- **Redução a valor recuperável de ativos não financeiros**

Uma perda por redução a valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo ou unidade geradora de caixa excede o seu valor recuperável, o qual é o maior entre o valor justo menos custos de venda e o valor em uso. O cálculo do valor justo menos custos de vendas é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado menos custos adicionais para descartar.

- **Vida útil dos bens do imobilizado**

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.3, a Sociedade e suas controladas revisam anualmente, ao final de cada período de relatório, a vida útil estimada, o valor residual e o método de depreciação dos bens do imobilizado.

- **Custos orçados**

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e os custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Sociedade, de acordo com o método contábil utilizado.

- **Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas**

A Sociedade e suas controladas são parte de diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todos os riscos referentes aos processos judiciais que representam perdas prováveis e estimadas com certo grau de segurança. 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. A Administração acredita que essas provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas estão corretamente apresentadas nas demonstrações financeiras.

3. Caixa e equivalentes de caixa

Conforme demonstrado a seguir, compreendem os saldos de caixa, depósitos bancários à vista e aplicações financeiras. Essas aplicações financeiras estão demonstradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até a data de encerramento dos exercícios, possuem vencimentos inferiores a 90 dias ou não possuem prazos fixados para seu resgate, sendo, portanto, de liquidez imediata, e estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Bancos c/ movimento	4.457	4.928	7.338	6.560
Aplicação financeira	52	-	52	-
	4.509	4.928	7.390	6.560

A Sociedade tem políticas de investimentos financeiros que determinam que os investimentos se concentrem em valores mobiliários de baixo risco e aplicações em instituições financeiras de primeira linha e, são substancialmente, remuneradas com base em percentuais da variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), com rentabilidade média de 90% a 100% do CDI.

4. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Vendas de unidades imobiliárias	38.399	45.127	71.246	81.644
(-) Ajuste percentual de conclusão das obras	(6.316)	(19.326)	(29.188)	(30.465)
Total de clientes	32.083	25.801	42.058	51.179
Circulante	34.229	22.124	59.096	47.502
Não circulante	4.170	3.677	12.150	3.677

Composição dos saldos por idade de vencimento:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
A vencer	37.755	44.735	70.563	81.056
Vencidos até 30 dias	263	175	292	204
Vencidos de 31 a 90 dias	138	51	145	106
Vencidos de 91 a 180 dias	148	39	150	90
Vencidos acima de 180 dias	95	127	96	188
Total	38.399	45.127	71.246	81.644

Em função do baixo índice de inadimplência apresentada ao longo dos anos, a Sociedade optou por não constituir a provisão para créditos de liquidação duvidosa.

Não há provisão para distrato uma vez que historicamente os valores são imateriais.

5. Estoques

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Imóveis em construção	3.992	6.143	17.921	34.646
Imóveis concluídos	-	31.648	38.651	31.648
Terrenos a construir	14.346	14.407	83.358	84.101
Estoques	18.338	52.198	139.930	150.395

A composição dos estoques por empreendimento encontra-se demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Imóveis concluídos – Diamond Trade	-	25.593	-	25.593
Imóveis em construção – Palmares	-	2.015	-	2.015
Imóveis concluídos - Edifício Damigo	-	6.055	-	6.055
Área Remanescente Rio das Pedras	6.000	6.000	6.000	6.000
Imóveis em construção – Marimbá	3.503	2.164	3.503	2.164
Terreno Área A	2.056	2.056	2.056	2.056
Pedra de Guaratiba	1.649	1.653	1.649	1.653
Loteamento Chácara Sambaetiba	1.200	1.200	1.200	1.200
Loteamento Parque Santa Rosa	781	781	781	781
Loteamento Tabatinga	750	750	750	750
Imóveis concluídos – Diversos	2.399	3.931	2.399	3.931
SPE - Petrina Empreendimento Imobiliário Ltda	-	-	-	30.388
SPE - VIC Center Ribeirão Preto Ltda	-	-	11.232	11.107
SPE - Freisa 11 Empreendimento Imobiliário Ltda	-	-	36.748	36.591
SPE - Freisa 14 Empreendimento Imobiliário Ltda	-	-	11.328	9.294
SPE - Freisa 15 Empreendimento Imobiliário Ltda	-	-	4.824	4.748
SPE - Freisa 16 Empreendimento 01 Imobiliário Ltda	-	-	933	1.898
SPE - Freisa 17 Empreendimento Imobiliário Ltda	-	-	159	2
SPE - Freisa 18 Empreendimento Imobiliário Ltda	-	-	12.996	117
São Carlos Miguel Petroni Empreendimento Imobiliário Ltda	-	-	-	4.052
SPE - Freisa 19 Empreendimento Imobiliário Ltda	-	-	3.085	-
Diamond Trade Empreendimentos Ltda	-	-	23.262	-
West Convention Empreendimento Imobiliário Ltda	-	-	15.390	-
Galpão Guarulhos Empreendimento Imobiliário Ltda	-	-	1.600	-
SPE – Vespasiano Pastinho Empreendimento Imobiliário Ltda	-	-	35	-
Estoques	18.338	52.198	139.930	150.395

6. Investimentos

A composição dos investimentos nas controladas está demonstrada a seguir:

Controlada	% Participação	31/12/2024			
		Ativo total	Patrimônio líquido	Resultado	Investimentos
SPE - VIC Center Ribeirão Preto Ltda	100,00%	11.387	11.355	(32)	11.355
SPE - Freisa 11 Empreendimento Imobiliário Ltda	100,00%	45.704	45.570	(193)	45.570
SPE - Freisa 13 Empreendimento Imobiliário Ltda	99,00%	14	(44)	(1)	(44)
SPE - Freisa 14 Empreendimento Imobiliário Ltda	72,36%	11.330	5.778	(10)	5.845
SPE - Freisa 15 Empreendimento Imobiliário Ltda	100,00%	4.825	4.817	(1)	4.817
Freisa Administradora de Empreendimentos Ltda	99,00%	1	(1.313)	-	(1.313)
SPE – Freisa 16 Empreendimento Imobiliário Ltda	100,00%	9.203	6.355	4.086	6.355
SPE - Freisa 17 Empreendimento Imobiliário Ltda	100,00%	160	(9)	(8)	(9)
SPE - Freisa 18 Empreendimento Imobiliário Ltda	100,00%	15.023	14.665	832	14.665
SPE – Freisa 19 Empreendimento Imobiliário Ltda	100,00%	3.090	1	(1)	1
SPE - Betim Cachoeira Empreendimento Imobiliário Ltda	100,00%	1	1	-	1
SPE - Vespasiano Pastinho Empreendimento Imobiliário Ltda	100,00%	47	1	-	1
Diamond Trade Empreendimentos Ltda	100,00%	23.262	23.262	-	23.262
West Convention Empreendimento Imobiliário Ltda	100,00%	15.390	15.390	-	15.390
Galpão Guarulhos Empreendimento Imobiliário Ltda	100,00%	1.601	1.601	-	1.601
		141.038	127.430	4.672	127.497
Investimentos					128.863
Provisão Perdas Investimentos					(1.366)

		31/12/2023			
Controlada	% Participação	Ativo total	Patrimônio líquido	Resultado	Investimentos
SPE - Petrina Empreendimento Imobiliário Ltda	50,00%	49.926	8.661	(700)	12.054
SPE - Araraquara M A Empreendimento Imobiliário Ltda	100,00%	17.822	8.394	(5.798)	8.394
SPE - VIC Center Ribeirão Preto Ltda	9,87%	12.410	11.441	(13)	1.398
SPE - Freisa 11 Empreendimento Imobiliário Ltda	70,84%	43.920	39.309	(1.254)	27.846
SPE - Freisa 13 Empreendimento Imobiliário Ltda	99,00%	13	(35)	(26)	-
SPE - Freisa 14 Empreendimento Imobiliário Ltda	72,36%	8.672	5.922	(87)	5.949
SPE - Freisa 15 Empreendimento Imobiliário Ltda	100,00%	4.615	3.489	(5)	-
Freisa Administradora de Empreendimentos Ltda	99,00%	1	(1.313)	-	(1.313)
São Carlos Miguel Petroni Empreendimento Imobiliário Ltda	0,01%	4.054	3.854	(34)	1
Ape Limeira Empreendimento Imobiliário Ltda	0,01%	6.248	1.067	(15)	-
California Boulevard Empreendimentos					12.717
Hotel Intercity BH Expo	34,95%				15.390
		147.681	80.789	(7.932)	82.436
Investimentos					83.749
Provisão Perdas Investimentos					(1.313)

a) A movimentação dos investimentos em controladas é a seguinte:

	31/12/2023	Investimentos no período	Baixas de investimentos	Dividendos desproporcionais	Equivalência patrimonial	31/12/2024
SPE - Petrina Empreendimento Imobiliário Ltda	17.604	-	(16.853)	-	(751)	-
SPE - VIC Center Ribeirão Preto Ltda	1.124	10.234	-	-	(3)	11.355
SPE - Freisa 11 Empreendimento Imobiliário Ltda	27.317	18.388	-	-	(135)	45.570
SPE - Freisa 13 Empreendimento Imobiliário Ltda	(43)	-	-	-	(1)	(44)
SPE - Freisa 14 Empreendimento Imobiliário Ltda	5.853	-	-	-	(7)	5.846
SPE - Freisa 15 Empreendimento Imobiliário Ltda	3.487	1.331	-	-	(1)	4.817
Freisa Administradora de Empreendimentos Ltda	(1.313)	-	-	-	-	(1.313)
SPE - Freisa 16 Empreendimento Imobiliário Ltda	470	1.801	-	-	4.084	6.355
SPE - Freisa 17 Empreendimento Imobiliário Ltda	-	-	-	-	(9)	(9)
SPE - Freisa 18 Empreendimento Imobiliário Ltda	(80)	13.912	-	-	833	14.665
SPE - Freisa 19 Empreendimento Imobiliário Ltda	-	1	-	-	-	1
Ape Limeira Empreendimento Imobiliário Ltda	1	-	(1)	-	-	-
California Boulevard Empreendimentos	12.717	-	(12.717)	-	-	-
Hotel Intercity BH Expo	15.390	-	(15.390)	-	-	-
SPE - Betim Cachoeira Empreendimento Imobiliário Ltda	-	1	-	-	-	1
SPE - Vespasiano Pastinho Empreendimento Imobiliário Ltda	-	1	-	-	-	1
Diamond Trade Empreendimentos Ltda	-	23.262	-	-	-	23.262
West Convention Empreendimento Imobiliário Ltda	-	15.389	-	-	1	15.390
Galpão Guarulhos Empreendimento Imobiliário Ltda	-	1.600	-	-	-	1.600
	82.527	85.920	(44.961)	-	4.011	127.497
Investimentos	83.964					128.863
Provisão perdas investimentos	(1.437)					(1.366)

7. Imobilizado

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2204	31/12/2203	31/12/2204	31/12/2203
Máquinas e Equipamentos	2.849	1.630	3.272	2.063
Moveis e Utensílios	7	2	7	2
Veículos	310	92	310	92
Outras Imobilizações - Consorcio	-	167	15	167
(-) Depreciação Acumulada	(240)	(80)	(264)	(105)
	2.926	1.811	3.339	2.219

	Controladora				Total
	Máquinas e equipamentos	Veículos	Móveis e Utensílios	Outros – Consórcios	
Taxas depreciação	10%	20%	10%	-	
Custo em 31/12/2023	1.630	92	2	167	1.891
Adição	1.219	310	5	93	1.627
Baixa	-	(92)	-	(260)	(352)
Custo total em 31/12/2024	2.849	310	7	-	3.166
Depreciação em 31/12/2023	(5)	(75)	-	-	(80)
Adições	(235)	-	-	-	(235)
Baixas	-	75	-	-	75
Depreciação total em 31/12/2024	(240)	-	-	-	(240)
Saldo líquido em 31/12/2024	2.609	310	7	-	2.926

	Consolidado				Total
	Máquinas e equipamentos	Veículos	Móveis e Utensílios	Outros – Consórcios	
Taxas depreciação	10%	20%	10%	-	
Custo em 31/12/2023	2.063	92	2	167	2.324
Adição	1.208	310	5	109	1.632
Baixa	-	(92)	-	(261)	(353)
Custo total em 31/12/2024	3.271	310	7	15	3.603
Depreciação em 31/12/2023	(29)	(76)	-	-	(105)
Adições	(235)	-	-	-	(235)
Baixas	-	76	-	-	76
Depreciação total em 31/12/2024	(265)	-	-	-	(264)
Saldo líquido em 31/12/2024	3.007	310	7	15	3.339

	Controladora				Total
	Máquinas e equipamentos	Veículos	Móveis e Utensílios	Outros – Consórcios	
Taxas depreciação	10%	20%	10%	-	
Custo em 31/12/2022	1.811	92	2	26	1.931
Adição	-	-	-	141	141
Baixa	(181)	-	-	-	(181)
Custo total em 31/12/2023	1.630	92	2	167	1.891
Depreciação em 31/12/2022	-	-	-	-	-
Adições	(5)	(75)	-	-	(80)
Depreciação total em 31/12/2023	(5)	(75)	-	-	(80)
Saldo líquido em 31/12/2022	-	92	2	26	120
Saldo líquido em 31/12/2023	1.625	17	2	167	1.811

	Consolidado					Total
	Máquinas e equipamentos	Veículos	Móveis e Utensílios	Outros – Consórcios	Computadores	
Taxas depreciação	10%	20%	10%	-	20%	
Custo em 31/12/2022	9	99	5	26	6	145
Adição	2.054	-	-	141	-	2.195
Baixa	-	(7)	(3)	-	(6)	(16)
Custo total em 31/12/2023	2.063	92	2	167	-	2.324
Depreciação em 31/12/2022						-
Adições	(30)	(75)	-	-	-	(105)
Depreciação total em 31/12/2023	(30)	(75)	-	-	-	(105)
Saldo líquido em 31/12/2022	9	99	5	26	6	145
Saldo líquido em 31/12/2023	2.033	17	2	167	-	2.219

A Administração entende que as taxas atualmente utilizadas refletem adequadamente a vida útil econômica dos seus ativos.

Nas datas de fechamento dos balanços apresentados, a Administração entendeu que não havia indicação de que algum dos seus ativos tangíveis pudessem ter sofrido desvalorização, uma vez que não se evidenciaram nenhum dos fatores indicativos de perdas conforme o Pronunciamento CPC 01.

8. Partes Relacionadas

As operações com empresas associadas decorrem de mútuos para financiamentos necessários às suas atividades.

Corresponde a saldos realizados de mútuos celebrados junto a empresas e pessoas ligadas, bem como com terceiros.

As operações com empresas associadas, relacionadas à atividade operacional da Sociedade e suas controladas, foram realizadas em condições acordadas entre as partes envolvidas, e seus saldos patrimoniais podem ser assim demonstrados:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Ativo				
Petrina Empreendimento Imobiliário (ii)	65.377	32.543	65.377	-
Freisa Administradora de Emp. Imobiliários	-	1.314	-	-
Araraquara M A Empreendimento Imobiliário	-	7.894	-	7.894
FR Holding S/A	2.868	-	8.870	6.002
Open Point	-	4	-	4
Pessoas Físicas	-	6.632	-	15.609
Total	68.245	48.387	74.247	29.509
CIRCULANTE	2.868	1.521	8.870	6.209
NÃO CIRCULANTE	65.377	46.866	65.377	23.300

A Sociedade mantém também saldos de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital que podem ser assim demonstrados:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Ativo - Adiantamento para futuro aumento de capital				
VIC Center Ribeirão Preto Ltda	(153)	411	-	-
Freisa 11 Empreendimento Imobiliário Ltda	133	6.982	-	-
Freisa 13 Empreendimento Imobiliário Ltda	-	55	-	-
Freisa 14 Empreendimento Imobiliário Ltda	5.480	3.431	-	-
Freisa 15 Empreendimento Imobiliário Ltda	9	1.265	-	-
Freisa 16 Empreendimento Imobiliário Ltda	845	1.118	-	-
Freisa 17 Empreendimento Imobiliário Ltda	169	3	-	-
Freisa 18 Empreendimento Imobiliário Ltda	237	196	-	-
São Carlos Miguel Petroni Emp. Imob. Ltda	-	222	-	-
Freisa 19 Empreendimento Imobiliário Ltda	2.480	-	-	-
Vespasiano Patinho Empreendimento Imobiliário Ltda	46	-	-	-
Total não circulante	9.246	13.683	-	-

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Passivo				
Ape Limeira Empreendimento Imobiliário	-	4.583	-	-
FR Holding S/A	11.188	6.026	11.188	6.026
OAR FII	9.905	-	9.905	-
Total	21.093	10.609	21.093	6.026
CIRCULANTE	21.093	4.583	21.093	-
NÃO CIRCULANTE	-	6.026	-	6.026

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Passivo - Adiantamento para futuro aumento de capital				
Pessoas Físicas (i)	109.513	103.023	109.513	103.023
Total não circulante	109.513	103.023	109.513	103.023

- (i) O Sócio “investidor” realizou aportes com a destinação de futuro aumento de capital na Sociedade, que totalizaram até 31 de dezembro de 2024 o montante de R\$ 109.513 (R\$ 103.023 em 2023).
- (ii) A Sociedade detinha 50% de participação societária na Petrina Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. Por decisão jurídica, André Gontijo, administrador da empresa Petrina e sócio da FRJR, pediu a saída da administração conjunta da empresa Petrina.

Em segunda etapa o sócio FRJR pediu a saída da sociedade na empresa Petrina, em julho/2024, ratificada através da 3ª Alteração do Contrato Social. Como já havia no contrato social de forma clara o formato para saída da sociedade, bastou a saída para dar início à apuração de haveres imobiliários.

Superado o ponto quanto à saída da FRJR, cabe, agora, o início da fase de apuração de haveres, o que já foi requerido ao juiz, para que sejam apurados os créditos a receber pela FRJR

Além da divisão societária, a empresa sócia FRJR entrou com ação de cobrança contra a Petrina para recebimento dos mútuos realizados para a sociedade.

Os assessores jurídicos da Sociedade julgam como possível a recuperação desses créditos.

A composição dos saldos a receber da Petrina é demonstrada a seguir:

Empréstimo mútuo	42.093
Empréstimo José Roberto Vidal	6.431
Saldo conta Investimentos (nota 6)	16.853
Total	65.377

9. Empréstimos e financiamentos

A Sociedade obteve empréstimos, contratado em moeda nacional, com o objetivo de financiar suas operações, que podem ser assim apresentados:

	Controladora					31/12/24
	31/12/23	Captação	Provisão Juros	Amortização	Juros pagos	
Caixa Econômica Federal (i)	4.092	19.778	449	(6.249)	(449)	17.621
Total	4.092	30.984	449	(7.550)	(449)	27.526

	Consolidado					31/12/24
	31/12/23	Captação	Provisão Juros	Amortização	Juros pagos	
Caixa Econômica Federal (i)	4.092	21.310	449	(6.249)	(449)	19.153
Total	4.092	32.516	449	(7.550)	(449)	29.058

	Controladora					31/12/23
	31/12/22	Captação	Provisão Juros	Amortização	Juros pagos	
Caixa Econômica Federal (i)	-	10.160	204	(6.068)	(204)	4.092
OAR FII	6.000	-	-	(6.000)	-	-
Total	6.000	10.160	204	(12.068)	(204)	4.092

	Consolidado					31/12/23
	31/12/22	Captação	Provisão Juros	Amortização	Juros pagos	
Caixa Econômica Federal (i)	-	15.879	308	(11.581)	(514)	4.092
OAR FII	6.000	-	-	(6.000)	-	-
Total	6.000	15.879	308	(17.581)	(514)	4.092

- (i) Trata-se de empréstimo junto à Caixa Econômica Federal que faz o pagamento de obra executada, conforme a necessidade de recursos. O pagamento para a Sociedade é realizado à medida que os financiamentos com os clientes forem sendo contratados, reduzindo o saldo devedor da Sociedade. Dessa forma, o empréstimo funciona como adiantamento para os contratos ainda pendentes de contratação, sendo amortizado no saldo devedor de agregação de novos contratos.

O vencimento da última parcela do contrato está previsto para 31 de janeiro de 2027, totalizando 36 parcelas, a taxa de juros anual de 9,41%.

10. Obrigações sociais, trabalhistas e fiscais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Obrigações sociais e trabalhistas				
FGTS	12	4	14	14
IRRF sobre Salários	2	3	2	7
INSS	51	9	55	36
Provisão de Férias e Encargos	90	81	111	126
Salários	44	22	55	60
Contribuição sindical	-	-	-	2
Total	199	119	237	245

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Outras obrigações fiscais				
COFINS	52	374	52	374
PIS	11	81	11	81
IRPJ	42	252	42	253
CSLL	10	139	10	140
RET	1.517	773	2.024	2.188
Impostos Federais Retidos	14	10	30	22
ISS Retido	22	15	30	53
IPTU	341	466	341	466
Total	2.009	2.110	2.540	3.577
Total circulante	1.668	1.769	2.199	3.236
Total não circulante	341	341	341	341

11. Provisão para Contingências

Os assessores jurídicos entendem que existe riscos prováveis de perdas em 31 de dezembro de 2024 para a Sociedade e suas controladas, e consequentemente foi constituído provisão para fazer face ao referido risco, conforme a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Tributário	10	10	10	10
Total	10	10	10	10

Existem também perdas com risco possível (valores não provisionados) avaliadas pelos assessores jurídicos e que podem ser assim apresentadas.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Trabalhista	-	-	157	117
Cível	48	48	331	331
Total	48	48	488	448

12. Patrimônio líquido

a) Capital social

O capital social autorizado, subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2024 e 2023 é de R\$ 99.480 e está dividido em 99.480 milhões de quotas.

b) Reservas de lucros

Constituída a partir do saldo remanescente do lucro do exercício, após dedução de eventuais prejuízos acumulados ou dividendos do período.

12.1. Remuneração da Administração

No exercício de 2024 houve retirada de Lucros acumulados de exercícios anteriores, visando o ajuste dos saldos desses lucros

13. Receita líquida de vendas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receita de vendas imóveis	47.477	46.932	60.710	72.291
Receita locação de imóveis	366	478	366	478
(-) Impostos incidentes sobre vendas/serviços	(1.161)	(1.195)	(1.436)	(1.754)
Receita líquida total	46.682	46.215	59.640	71.015

Não há cliente que tenha contribuído com mais de 10% da receita operacional bruta para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

Todos os valores que compõem as receitas de vendas e prestação de serviços, inclusive os imóveis com o fim de obter renda de aluguel, integram a base para o cálculo de Impostos de Renda e Contribuição Social.

Válido ressaltar que os valores que compõem as receitas de vendas de imóveis construídos, para os quais ocorreu a opção pelo patrimônio de afetação do terreno, integram por sua vez, a base para o cálculo do imposto RET – Regime Especial de Tributação, que unifica à alíquota total de 4% os tributos Imposto de Renda, Contribuição Social, Pis e COFINS.

Os Impostos incidentes sobre vendas consistem principalmente de contribuições relacionadas ao PIS (alíquota de 0,65%) e à COFINS (alíquota de 3%) e ao RET – Regime Especial de Tributação.

14. Despesas por natureza

A composição em 31 de dezembro de 2024 e 2023 é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Custos com materiais e serviços	(22.945)	(18.224)	(29.082)	(26.976)
Custos com pessoal e encargos	(1.650)	(896)	(1.835)	(1.649)
Despesas com vendas e outras comerciais	(3.497)	(2.128)	(4.782)	(5.042)
Despesa com pessoal e encargos	(834)	(732)	(834)	(773)
Depreciação	(235)	(80)	(235)	(105)
Energia e utilitários	(29)	(34)	(36)	(93)
Despesas com serviços de terceiros	(4.597)	(2.038)	(4.612)	(2.586)
Gerais, administrativas e tributárias	(3.110)	(2.851)	(3.306)	(4.245)
	(36.897)	(26.983)	(44.722)	(41.469)
Custos dos produtos vendidos e serviços prestados	(24.595)	(19.120)	(30.917)	(28.624)
Despesas comerciais	(3.497)	(2.162)	(4.782)	(5.132)
Despesas administrativas	(8.805)	(5.701)	(9.023)	(7.713)

15. Outras receitas (despesas) operacionais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receita venda investimentos	-	7.600	-	7.600
Baixa custo investimento	-	(8.372)	-	(8.372)
Baixa custo venda imóveis Diamond Trade	(8.387)	(6.345)	(8.387)	(6.345)
Outras receitas (despesas) operacionais	1.772	1.442	1.772	3.621
Total	(6.615)	(5.675)	(6.615)	(3.496)

16. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receitas financeiras				
Rendimentos de aplicações financeiras	66	1	67	2
Total	66	1		2
Despesas financeiras				
Despesas bancárias	(425)	(33)	(567)	(41)
Juros de empréstimos	(450)	(204)	(497)	(308)
Juros de mora	(70)	(7)	(87)	(15)
Total	(945)	(244)	(1.151)	(364)

17. Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social são registrados nas demonstrações contábeis com base na receita reconhecida.

a) Tributos correntes

A reconciliação dos montantes de imposto de renda e contribuição social, apurados em 31 de dezembro de 2023 e 2022, está apresentada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
RET - IRPJ/CSLL/COFINS/PIS				
Receita bruta com venda de imóveis	38.151	34.132	51.384	58.500
Alíquota RET - 4%	4%	4%	4%	4%
Pis e Cofins - alíquota 2,08%	2,08%	2,08%	2,08%	2,08%
(-) Despesa com Pis e Cofins	793	710	1.069	1.217
IRPJ - alíquota 1,26%	1,26%	1,26%	1,26%	1,26%
(-) Despesa com IRPJ	481	430	647	737
CSLL - 0,66%	0,66%	0,66%	0,66%	0,66%
(-) Despesa com CSLL	252	225	339	386
(-) Despesa com RET	1.526	1.365	2.055	2.340
CSLL				
Receita bruta com venda de imóveis concluídos	9.326	12.801	9.326	12.801
Base para CSLL	1.119	1.536	1.119	1.536
Alíquota CSLL	9%	9%	9%	9%
(=) Despesa com CSLL	100	138	100	138
Receita de Locação Imóveis	366	479	366	479
Base para CSLL	117	153	117	153
Alíquota CSLL	9%	9%	9%	9%
(=) Despesa com CSLL	10	14	10	14
Outras receitas	-	-	-	738
Base para CSLL	-	-	-	738

Alíquota CSLL	9%	9%	9%	9%
(=) Despesa com CSLL	-	-	-	66
CSLL	362	377	449	604
IRPJ				
Receita bruta com venda de imóveis concluídos	9.326	12.801	9.326	12.801
Base para IRPJ	684	980	746	980
Alíquota IRPJ	25%	25%	25%	25%
(=) Despesa com IRPJ	171	245	183	245
Receita de locação Imóveis	366	479	366	479
Base para IRPJ	116	104	116	104
Alíquota IRPJ	25%	25%	25%	25%
(=) Despesa com IRPJ	29	26	18	26
Outras receitas (iii)	-	-	-	738
Base para IRPJ (ii+iii)	-	-	-	548
Alíquota IRPJ	-	-	-	25%
(=) Despesa com IRPJ	-	-	-	137
IRPJ	681	701	848	1.145

18. Gestão de riscos e instrumentos financeiros

a) Considerações gerais e políticas

Instrumentos financeiros não derivativos incluem aplicações financeiras, contas a receber e outros recebíveis, caixa e equivalentes de caixa, assim como contas a pagar e outras dívidas. Instrumentos financeiros não derivativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis, para instrumentos que não sejam reconhecidos pelo valor justo através de resultado, quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis.

A classificação dos ativos financeiros é realizada com base nas características individuais dos instrumentos e no modelo de gestão do ativo ou da carteira em que está contido, realizada da seguinte forma:

Ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado

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

Empréstimos e recebíveis

Esses ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, os empréstimos e recebíveis são medidos pelo custo amortizado utilizando do método dos juros efetivos.

Passivos financeiros

Passivos financeiros não derivativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo deduzidos de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos.

b) Gestão de risco financeiro

Fatores de risco financeiro

As atividades da Sociedade e de suas controladas as expõem a diversos riscos financeiros: risco de mercado (incluindo risco de moeda e de taxa de juros), risco de crédito e risco de liquidez. A gestão de risco da Sociedade concentra-se na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro, utilizando, quando necessário, instrumentos financeiros derivativos para proteger certas exposições a risco.

A gestão de risco é realizada pela tesouraria da Sociedade, sendo as políticas obrigatoriamente aprovadas pela diretoria da Sociedade. A tesouraria identifica, avalia e contrata instrumentos financeiros com o intuito de proteger a Sociedade contra eventuais riscos financeiros, principalmente decorrentes de taxas de juros e câmbio.

b.1) Risco de mercado

A Sociedade está exposta aos riscos de mercado decorrentes das atividades de seus negócios. Esses riscos de mercado envolvem principalmente a possibilidade de mudanças nas taxas de juros.

i) Risco de taxa de juros

O risco de taxa de juros da Sociedade decorre de aplicações financeiras de curto prazo. A Administração da Sociedade tem como política manter os indexadores de suas exposições às taxas de juros ativas e passivas atrelados a taxas pós-fixadas. As aplicações financeiras, são corrigidos pelo CDI pós-fixado, conforme contratos firmados com as instituições financeiras.

b.2) Risco de crédito

O risco de crédito é reduzido em virtude da grande pulverização da carteira de clientes e pelos procedimentos de avaliação e concessão de crédito. A Sociedade e suas controladas estão sujeitas também aos riscos de crédito relacionados aos instrumentos financeiros contratados na gestão de seus negócios. Consideram baixo o risco de não liquidação das operações que mantêm em instituições financeiras com as quais operam que são consideradas pelo mercado como de primeira linha.

19. Cobertura de seguros (informação não auditada)

A Sociedade e suas controladas adotam uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, contratados por montantes considerados suficientes pela Administração, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros.

20. Eventos subsequentes

Foi assinado um MOU Memorandum of Understanding (Memorando de Entendimentos) em 2024 com o objeto de transferência de quotas da FRJR para o grupo Reag Investimentos, o que demandou uma reestruturação societária.

O contrato de compra e venda foi finalizado e assinado no início de 2025, sendo realizados os seguintes atos societários para conclusão da operação:

- 1) Rerratificação da 1ª Alteração Contratual da FRJR, realizada em 20 de dezembro de 2011, com a devolução dos terrenos de Itaboraí para o sócio Flavio Brandao Resende, no valor de R\$12.697, mediante redução de capital;
- 2) Devolução ao sócio majoritário Flavio Brandao Resende, através da redução de capital social da Sociedade em R\$ 40.251 (quarenta milhões, duzentos e cinquenta e um mil), mediante:

2.1) transferência da integralidade das quotas representativas de 100% (cem por cento) do capital social da investida DIAMOND TRADE EMPREENDIMENTOS LTDA, contabilizada pela Sociedade por R\$ 23.262 (vinte e três milhões, duzentos e sessenta e dois mil);

2.2) transferência da integralidade das quotas representativas de 100% (cem por cento) do capital social da investida GALPÃO GUARULHOS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., contabilizada pela Sociedade por R\$1.600 (um milhão e seiscentos mil reais);

2.3) transferência da integralidade das quotas representativas de 100% (cem por cento) do capital social da investida WEST CONVENTION EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., contabilizada pela Sociedade por R\$15.390 (quinze milhões, trezentos e noventa mil reais).

3) Aumento do capital social no valor de R\$ 98.413, mediante:

3.1) incorporação da totalidade dos saldos de Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital – AFAC detidos pelo sócio majoritário, no montante total de R\$ 96.816 (noventa e seis milhões, oitocentos e dezesseis mil reais);

3.2) transferência de 100% (cem por cento) da participação do sócio majoritário no capital social da investida FREISA 14 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, contabilizada pela Sociedade por R\$ 1.597.

* * *

CONTA	DESCRIÇÃO	SDO. ANTERIOR	DÉBITO	CRÉDITO	SDO. ATUAL
1 - ATIVO		19.541.301,50 D	17.911.478,31	16.079.644,04	21.373.135,77 D
1.1 - CIRCULANTE		11.572.086,71 D	17.519.400,34	16.049.546,95	13.041.940,10 D
1.1.1 - DISPONIVEL		3.468.692,19 D	8.569.703,50	7.791.630,63	4.246.765,06 D
1.1.1.01 - BENS NUMERARIOS		21.730,17 D	7.673,53	6.347,15	23.056,55 D
	0001 - CAIXA GERAL	20.735,17 D	7.673,53	5.352,15	23.056,55 D
	0004 - CAIXA RECEPÇÃO	995,00 D	0,00	995,00	0,00
1.1.1.02 - BANCOS C/ MOVIMENTO		2.562.703,44 D	7.550.647,35	7.785.283,48	2.328.067,31 D
	0002 - BANCO DO ESTADO SAO PAULO 2111-4	1.433,17 D	0,00	0,00	1.433,17 D
	0003 - BANCO ITAU S/A - C/C 0680-58886-0	2.551.140,85 D	4.744.125,77	4.975.254,94	2.320.011,68 D
	0012 - BANCO SAFRA S/A - C/VINCULADA - 912003-5	1.255,00 D	0,00	0,00	1.255,00 D
	0015 - BANCO ITAU - C/ VINCULADA - 16528-9	0,00	2.806.521,58	2.806.521,58	0,00
	0017 - BANCO BRADESCO - C/C: 0895 - 137165-7	8.671,28 D	0,00	3.506,96	5.164,32 D
	0019 - BANCO SANTANDER - AGRICOLA	203,14 D	0,00	0,00	203,14 D
1.1.1.03 - BANCOS C/ APLICACAO		884.258,58 D	1.011.382,62	0,00	1.895.641,20 D
	0003 - BANCO ITAU S/A	884.258,58 D	7.376,95	0,00	891.635,53 D
	0012 - BANCO ITAU TRUST DI	0,00	1.004.005,67	0,00	1.004.005,67 D
1.1.2 - CREDITOS DE CLIENTES		7.036.821,07 D	8.053.896,75	7.329.290,40	7.761.427,42 D
1.1.2.01 - CLIENTES		137.101,64 D	4.432.850,75	4.255.488,34	314.464,05 D
	0083 - ASSURE INTERNATIONAL LLC	0,00	41.489,30	41.489,30	0,00
	0402 - BCD TRAVEL BRASIL TURISMO S.A	28.061,25 D	70.463,13	98.524,38	0,00
	0405 - BDF NIVEA LTDA	56.747,00 D	0,00	0,00	56.747,00 D
	0458 - BOBST LATINOAMERICA DO SUL LTDA	0,00	27.822,90	27.822,90	0,00
	0802 - CLIENTES DIVERSOS A RECEBER	0,00	2.413.481,74	2.413.481,74	0,00
	0826 - CHR HANSEN INDUSTRIA E COMERCIO LTDA	1.963,10 D	0,00	1.963,10	0,00
	0867 - CASA DA VILA HUB DE COMUNICAÇÃO LTDA	0,00	378.864,10	378.864,10	0,00
	0893 - CONNECTOM TELEINFORMATICA COM E SERV	12.916,66 D	0,00	12.916,66	0,00
	1624 - ESSITY DO BRASIL IND E COM LTDA	0,00	68.715,75	68.715,75	0,00
	2002 - FLYTOUR EVENTOS E TURISMO LTDA	0,00	29.228,70	29.228,70	0,00
	2821 - HUGO BOSS DO BRASIL LTDA	0,00	122.239,40	122.239,40	0,00
	3239 - IHARABRÁS S/A INDUSTRIA QUIMICA	0,00	57.566,67	57.566,67	0,00
	3615 - JORNADA AGENCIA DE VIAGENS E TURISMO LTD	0,00	79.125,60	79.125,60	0,00
	3619 - JAZZ SIDE SERVIÇOS DE RESERVAS LTDA	0,00	48.436,50	48.436,50	0,00
	4014 - KANALU EVENTOS LTDA	0,00	267.941,24	267.941,24	0,00
	4848 - MOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	0,00	41.945,60	41.945,60	0,00
	4849 - MDA SOLUÇÕES INTELIGENTES LTDA	0,00	143.166,30	50.000,00	93.166,30 D
	5623 - OGUEN TECNOLOGIAS E SERVIÇOS LTDA	0,00	101.625,30	0,00	101.625,30 D
	6018 - PETSUPERMARKET COM PRODS P/ ANIMAIS	0,00	48.972,00	30.436,35	18.535,65 D
	6031 - PLEME7 PROMOÇÕES EVENTOS E INCENTIVO	0,00	127.385,04	127.385,04	0,00
	6034 - PORTO SEGURO COMPANHIA DE SEGUROS...	4.060,50 D	0,00	4.060,50	0,00
	6035 - PERFETTI VAN MELLE BRASIL LTDA	0,00	15.152,40	0,00	15.152,40 D
	7228 - SUZANO S/A	25.853,15 D	0,00	0,00	25.853,15 D
	7262 - SIEMENS ENERGY BRASIL LTDA	0,00	38.128,86	38.128,86	0,00
	7263 - SILL SOLUÇÕES INTEGRADAS LIMPEZA LAVANDE	0,00	171.313,25	171.313,25	0,00

BALANCETE ANALÍTICO

0005 HOTEL DA FAZENDA DONA CAROLINA LTDA

CNPJ: 73.141.095/0001-37

FOLHA: 000002

DATA: 08/10/2024

PERÍODO: 09/2024 A 09/2024

CONTA	DESCRIÇÃO	SDO. ANTERIOR	DÉBITO	CRÉDITO	SDO. ATUAL
	8415 - VLI MULTIMODAL S.A	0,00	9.218,25	8.834,00	384,25 D
	8432 - VEOLIA TECNOLOGIAS SOL. TRAT. AGUAS	0,00	127.568,70	127.568,70	0,00
	9902 - ZARPO VIAGENS SA	7.499,98 D	3.000,02	7.500,00	3.000,00 D
1.1.2.02 - CARTOES A RECEBER		6.899.719,43 D	3.621.046,00	3.073.802,06	7.446.963,37 D
	0011 - AMERICAN EXPRESS	343.070,87 D	204.421,41	174.536,83	372.955,45 D
	0012 - MASTERCARD	3.724.801,30 D	2.125.351,12	1.634.465,88	4.215.686,54 D
	0013 - VISA	2.727.221,92 D	1.249.848,74	1.230.774,75	2.746.295,91 D
	0014 - ELO	104.625,34 D	41.424,73	34.024,60	112.025,47 D
1.1.3 - CREDITOS DIVERSOS		98.338,18 D	248.463,75	195.868,15	150.933,78 D
1.1.3.03 - IMPOSTOS A RECUPERAR		22.359,12 D	457,64	0,00	22.816,76 D
	0009 - IRRF S/ APL. FINAN - ITAÚ	15.168,66 D	457,64	0,00	15.626,30 D
	0023 - FGTS A RECUPERAR	7.190,46 D	0,00	0,00	7.190,46 D
1.1.3.04 - ADIANTAMENTOS EFETUADOS		39.652,59 D	248.006,11	195.868,15	91.790,55 D
	0001 - ADIANTAMENTOS DE SALARIOS	0,00	139.558,14	139.558,14	0,00
	0002 - ADIANTAMENTOS DE COMPRAS	1.920,50 D	56.700,00	900,00	57.720,50 D
	0003 - ADIANTAMENTOS DE SERVICOS	0,00	500,00	0,00	500,00 D
	0005 - ADIANTAMENTO DE FERIAS	37.732,09 D	51.247,97	55.410,01	33.570,05 D
1.1.3.10 - DEPOSITOS JUDICIAIS		36.326,47 D	0,00	0,00	36.326,47 D
	0005 - BLOQUEIO JUDICIAL - CONS. VETERINARIA	36.326,47 D	0,00	0,00	36.326,47 D
1.1.4 - CAUÇÕES/DEPÓSITOS		142.591,12 D	1.333,65	0,00	143.924,77 D
1.1.4.01 - CAUÇÕES E DEPÓSITOS		142.591,12 D	1.333,65	0,00	143.924,77 D
	0001 - ENEL GREEN POWER	142.591,12 D	1.333,65	0,00	143.924,77 D
1.1.5 - EXISTENCIAS		722.228,02 D	646.002,69	722.228,02	646.002,69 D
1.1.5.01 - ESTOQUE DE PRODUTOS		722.228,02 D	646.002,69	722.228,02	646.002,69 D
	0028 - ESTOQUE DE MERCADORIAS	722.228,02 D	646.002,69	722.228,02	646.002,69 D
1.1.6 - DESPESAS ANTECIPADAS		103.416,13 D	0,00	10.529,75	92.886,38 D
1.1.6.01 - PREMIOS DE SEGUROS		2.085,54 D	0,00	2.085,54	0,00
	0001 - PREMIOS DE SEGUROS	2.085,54 D	0,00	2.085,54	0,00
1.1.6.02 - DESPESAS FINANCEIRAS		101.330,59 D	0,00	8.444,21	92.886,38 D
	0001 - DESPESAS ANTECIPADAS	101.330,59 D	0,00	8.444,21	92.886,38 D
1.2 - CIRCULANTE		7.969.214,79 D	392.077,97	30.097,09	8.331.195,67 D
1.2.1 - ATIVO REALIZAVEL A LONGO PRAZO		5.293.893,21 D	378.769,19	0,00	5.672.662,40 D
1.2.1.02 - ADIANTAMENTO P/FUTURO AUM DE CAPITAL		5.293.893,21 D	378.769,19	0,00	5.672.662,40 D
	0002 - FDC EMPREEND. ADM. E PART. LTDA	5.293.893,21 D	378.769,19	0,00	5.672.662,40 D
1.2.3 - IMOBILIZADOS		2.673.491,58 D	13.308,78	30.097,09	2.656.703,27 D
1.2.3.01 - TECNICO		6.644.194,17 D	13.308,78	0,00	6.657.502,95 D
	0002 - EDIFICIOS	816.864,28 D	0,00	0,00	816.864,28 D
	0003 - INSTALACOES	1.988.684,05 D	0,00	0,00	1.988.684,05 D
	0004 - MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	1.283.036,36 D	0,00	0,00	1.283.036,36 D
	0005 - MOVEIS E UTENSILIOS	1.432.945,26 D	3.000,00	0,00	1.435.945,26 D
	0006 - EQUIPAMENTOS DE INFORMATICA	139.170,73 D	9.285,98	0,00	148.456,71 D

BALANCETE ANALÍTICO

0005 HOTEL DA FAZENDA DONA CAROLINA LTDA

CNPJ: 73.141.095/0001-37

FOLHA: 000003

DATA: 08/10/2024

PERÍODO: 09/2024 A 09/2024

CONTA	DESCRIÇÃO	SDO. ANTERIOR	DÉBITO	CRÉDITO	SDO. ATUAL
	0007 - EQUIPAMENTOS DE COMUNICACAO	201.255,88 D	0,00	0,00	201.255,88 D
	0008 - EQUIPAMENTOS DE SEGURANCA	34.701,68 D	0,00	0,00	34.701,68 D
	0009 - VEICULOS	462.242,22 D	0,00	0,00	462.242,22 D
	0011 - BENFEITORIA EM IMOVEIS DE TERCEIROS	196.264,54 D	0,00	0,00	196.264,54 D
	0013 - EQUIPAMENTOS DE GINASTICA	25.682,00 D	0,00	0,00	25.682,00 D
	0302 - OBRAS EM ANDAMENTO - CONTAINER	18.347,17 D	1.022,80	0,00	19.369,97 D
	0307 - OBRAS ANDAMENTO - PROJ. CAPTAÇÃO DE ÁGUA	45.000,00 D	0,00	0,00	45.000,00 D
1.2.3.02 - SEMOVENTES		114.000,00 D	0,00	0,00	114.000,00 D
	0001 - CAVALOS	44.000,00 D	0,00	0,00	44.000,00 D
	0002 - LHAMAS	40.000,00 D	0,00	0,00	40.000,00 D
	0003 - ANIMAIS FAZENDINHA	30.000,00 D	0,00	0,00	30.000,00 D
1.2.3.20 - DEPRECIACAO ACUM. IMOBIL. TECNICO		4.084.702,59 C	0,00	30.097,09	4.114.799,68 C
	0002 - DEPRECIACAO ACUM.EDIFICIOS	27.282,61 C	0,00	2.722,87	30.005,48 C
	0003 - DEPRECIACAO ACUM.INSTALACOES	1.493.208,02 C	0,00	9.277,75	1.502.485,77 C
	0004 - DEPRECIACAO ACUM.MAQ. E EQUIPAM.	742.426,88 C	0,00	7.595,34	750.022,22 C
	0005 - DEPRECIACAO ACUM. MOVEIS E UTENSILIOS	1.118.772,35 C	0,00	5.091,29	1.123.863,64 C
	0006 - DEPRECIACAO ACUM. EQUIAPM. INFORMATICA	98.269,01 C	0,00	1.230,29	99.499,30 C
	0007 - DEPRECIACAO ACUM. EQUIPAM. COMUNICACAO	73.032,23 C	0,00	2.321,91	75.354,14 C
	0008 - DEPRECIACAO ACUM.EQUIPAM. SEGURANCA	28.576,68 C	0,00	130,22	28.706,90 C
	0009 - DEPRECIACAO ACUM. VEICULOS	451.095,59 C	0,00	380,00	451.475,59 C
	0013 - DEPRECIACAO ACUM. EQUIPAM. GINASTICA	24.852,01 C	0,00	69,17	24.921,18 C
	0020 - AMORTIZAÇÃO BENFEIT. IMÓVEIS TERCEIROS	27.187,21 C	0,00	1.278,25	28.465,46 C
1.2.4 - INTANGIVEL		1.830,00 D	0,00	0,00	1.830,00 D
1.2.4.01 - BENS INTANGIVEIS		1.830,00 D	0,00	0,00	1.830,00 D
	0004 - MARCAS E PATENTES	1.830,00 D	0,00	0,00	1.830,00 D

BALANCETE ANALÍTICO

0005 HOTEL DA FAZENDA DONA CAROLINA LTDA

CNPJ: 73.141.095/0001-37

FOLHA: 000004

DATA: 08/10/2024

PERÍODO: 09/2024 A 09/2024

CONTA	DESCRIÇÃO	SDO. ANTERIOR	DÉBITO	CRÉDITO	SDO. ATUAL
2 - PASSIVO		18.382.984,33 C	8.979.945,11	10.678.369,44	20.081.408,66 C
2.1 - CIRCULANTE		7.768.986,06 C	8.978.950,11	10.035.186,21	8.825.222,16 C
2.1.1 - CREDORES		1.004.403,70 C	2.062.582,41	1.905.632,57	847.453,86 C
2.1.1.01 - CREDITOS DE FORNECEDORES		1.004.403,70 C	2.062.582,41	1.905.632,57	847.453,86 C
	0012 - APRIGIO J.O.DROGARIA - ME	0,00	0,00	120,79	120,79 C
	0016 - AV BRAGANTINA DISTRIBUIDORA DE BEBI	0,00	1.548,00	3.096,00	1.548,00 C
	0021 - ADORO S.A.	4.301,60 C	10.208,80	9.149,20	3.242,00 C
	0024 - ALVARO TADEU NARDOCCI 11658005864	400,00 C	400,00	400,00	400,00 C
	0027 - AURORA BEBIDAS E ALIMENTOS FINOS LTDA	0,00	0,00	1.062,72	1.062,72 C
	0037 - ATACADÃO DA COR LTDA - EPP	0,00	2.219,07	2.219,07	0,00
	0049 - ANSIL COM DE PRODUTOS DOMISSANITARIOS	0,00	0,00	2.720,00	2.720,00 C
	0051 - ARLINDO VAZ ADMINISTRAÇÃO	0,00	18.522,00	18.522,00	0,00
	0074 - ATACADISTA SAO PAULO COM IMP LTDA	0,00	0,00	538,40	538,40 C
	0084 - ARAUJO COM DE RELOGIOS DE PONTO EIRELI	0,00	901,70	1.949,08	1.047,38 C
	0097 - ARM DIGITALIZAÇÃO E ARQUIVAMENTO LTDA ME	0,00	586,60	586,60	0,00
	0099 - AUTO POSTO 42 LTDA	0,00	7.886,38	7.886,38	0,00
	0101 - ADRIANO DE LIMA CAMARGO	0,00	2.200,00	2.200,00	0,00
	0104 - AMIL ASSISTENCIA MEDICA INTERNACIONAL SA	0,00	104.432,14	104.432,14	0,00
	0119 - AFRANIO FERREIRA MARQUES	0,00	1.146,00	1.146,00	0,00
	0186 - AVANTE - ALG COM. E SERVIÇOS	403,40 C	403,40	403,40	403,40 C
	0193 - A. C. DE OLIVEIRA APOIO EMPRESARIAL	0,00	20.460,00	20.460,00	0,00
	0196 - ACQUALAB LABORATORIO CONSULT AMBIENTAL	728,90 C	740,03	742,00	730,87 C
	0210 - A. R. C. LOGISTICA E ALIMENTOS LTDA	17.160,27 C	17.160,27	4.885,04	4.885,04 C
	0213 - ASKSUITE TECNOLOGIA LTDA	0,00	2.603,00	2.603,00	0,00
	0246 - ANDRESSA SCAGLION SCOPEL	0,00	0,00	380,95	380,95 C
	0249 - AL COMERCIO E LOCAÇÃO LTDA	6.782,80 C	6.782,80	0,00	0,00
	0251 - ANDRE DOS ANJOS ARTIGOS DE DECORAÇÃO LTD	85,80 C	85,80	0,00	0,00
	0252 - ALEXANDRE MOMBELLI	365,80 C	365,80	0,00	0,00
	0253 - AVANTI HSE PALESTRAS E CURSOS LTDA	0,00	2.634,00	2.634,00	0,00
	0254 - AMBIPAR TRAVEL VIAGENS E TURISMO LTDA	0,00	46,79	46,79	0,00
	0255 - ASSOC. BRASIL. NORMAS TECNICAS ABNT	0,00	0,00	2.222,60	2.222,60 C
	0401 - BALANCAS BORDON LTDA.	1.359,80 C	4.509,80	3.150,00	0,00
	0403 - BARATEL COM.EQUIP.ELETR.LTDA.	0,00	165,70	165,70	0,00
	0405 - BRADISPEL INFORMATICA E PAPELARIA LTDA M	0,00	0,00	259,69	259,69 C
	0408 - BIANCO LATTE AGROINDUSTRIAL LTDA.	1.046,28 C	1.046,28	4.454,48	4.454,48 C
	0409 - BRF - BRASIL FOODS S/A.	6.430,49 C	16.870,68	13.006,10	2.565,91 C
	0412 - BOOKING COM.BRASIL SERV.DE RESERVA DE L	0,00	15.267,24	15.267,24	0,00
	0413 - BRAGANCA EMBALAGENS EIRELI ME	1.476,60 C	1.476,60	7.904,00	7.904,00 C
	0415 - BRAGVET FARMACIA VETERIANRIA E NUTRICAO	0,00	589,78	589,78	0,00
	0416 - BRAGANCA PISCINAS E ACESSORIOS LTDA ME	4.280,85 C	4.952,85	2.539,50	1.867,50 C
	0488 - B R A SERVIÇOS DE COMUNICAÇÃO EIRELI	0,00	1.988,47	2.690,24	701,77 C
	0492 - BONDI TECNOLOGIA S/A	3.890,00 C	5.393,00	1.503,00	0,00
	0497 - BARBARA CINTIA SORREGOTTI GILLI	0,00	12.000,00	12.000,00	0,00
	0512 - BT PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS LTDA	0,00	15.761,23	15.761,23	0,00
	0524 - BCZ WOOD ECOM LTDA	135,70 C	135,70	0,00	0,00

BALANCETE ANALÍTICO

0005 HOTEL DA FAZENDA DONA CAROLINA LTDA

CNPJ: 73.141.095/0001-37

FOLHA: 000005

DATA: 08/10/2024

PERÍODO: 09/2024 A 09/2024

CONTA	DESCRIÇÃO	SDO. ANTERIOR	DÉBITO	CRÉDITO	SDO. ATUAL
	0525 - BONITO DECORA IMPORTAÇÃO E COM ARTIGOS	398,40 C	398,40	0,00	0,00
	0526 - B. CINDY DE OLIVEIRA	0,00	0,00	24,79	24,79 C
	0527 - BERNADOCHI & AZEVEDO AGENCIA VIAGENS	0,00	0,00	1.200,00	1.200,00 C
	0806 - CWM COMERCIO DE EQUIPAMENTOS DE...	939,00 C	939,00	0,00	0,00
	0808 - CONVEM SUPERMERCADOS DE BRAGANCA	4.586,43 C	9.648,01	5.830,92	769,34 C
	0811 - CASA FLORA LTDA.	30.175,01 C	30.175,01	34.409,60	34.409,60 C
	0813 - COMERCIAL PARAFUSOS ACEDO LTDA.	0,00	2.573,30	2.573,30	0,00
	0817 - CAPIRAVES AVICULTURA LTDA	2.244,16 C	3.476,56	3.650,56	2.418,16 C
	0819 - CARLINDO PAULINO DOS SANTOS FILHO	0,00	5.500,00	5.500,00	0,00
	0820 - COML. ZARAGOZA IMP. E EXP. LTDA	228,48 C	2.611,40	4.950,18	2.567,26 C
	0825 - CALLAMARYS COSMETICOS LTDA	0,00	1.740,00	1.740,00	0,00
	0840 - BRAGANCA COMERCIO DE PISOS E AZULEJOS	2.010,76 C	2.010,76	623,84	623,84 C
	0848 - CONDE MATERIAIS ELETRICOS LTDA - ME	2.664,00 C	3.504,00	1.966,00	1.126,00 C
	0854 - CENTRAL INTELIGENTE - COMERCIO E SERVIC	0,00	359,20	359,20	0,00
	0855 - CASA ODINETE TRICO E COSTURA LTDA	80,00 C	116,00	36,00	0,00
	0867 - CACO COMERCIAL DE FRUTAS LTDA	993,00 C	1.767,21	5.012,40	4.238,19 C
	0869 - COLORTEL SA SISTEMAS ELETRONICOS	24.027,35 C	24.027,35	23.883,70	23.883,70 C
	0877 - COLAVITA BRASIL COMERCIAL IMP E EXP	8.836,48 C	8.836,48	8.855,48	8.855,48 C
	0879 - COSTA BRAVA TURISMO LTDA	0,00	78,75	5.250,00	5.171,25 C
	0901 - CAMPINAS CHOPP COMERCIO DE BEBIDAS	0,00	912,00	912,00	0,00
	0911 - C BRIZZANTE SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS	0,00	10.000,00	10.000,00	0,00
	0931 - COM.DE BEBIDAS MARQUES DOURADO LTDA	1.994,60 C	5.629,45	8.058,35	4.423,50 C
	0935 - CAROLINA EMILIANA AMARAL DOS SANTOS FERR	0,00	3.297,00	3.297,00	0,00
	0968 - CLAUDINEIA APARECIDA ALVES	0,00	3.002,00	3.002,00	0,00
	0969 - COMPANHIA ULTRAGAZ S/A	3.419,71 C	10.616,78	7.197,07	0,00
	0972 - CASA DA VILA HUB COMUNICAÇÃO LTDA	0,00	0,00	23.936,00	23.936,00 C
	0975 - CR FONSECA	37.972,00 C	85.908,40	59.625,85	11.689,45 C
	0984 - CAPERE INTELIGENCIA DA INFORMAÇÃO	0,00	650,00	650,00	0,00
	0985 - CARLA BORGES SAMPAIO	0,00	3.500,00	7.000,00	3.500,00 C
	0997 - CAIO DAMIÃO FERRAZ DE OLIVEIRA	0,00	50.566,67	50.566,67	0,00
	1015 - CENTRO DE INTEGRAÇÃO EMPRESA ESCOLA CIEE	0,00	2.827,00	2.827,00	0,00
	1019 - CFLEX COM PRODS. DE ILUMINAÇÃO LTDA	857,81 C	857,81	0,00	0,00
	1020 - COM ONLINE DE FLORES E DECORAÇÃO CRYSMAX	653,36 C	653,36	0,00	0,00
	1021 - CULTIVME COMERCIO LTDA	999,50 C	999,50	0,00	0,00
	1022 - CLARO SERVIÇOS CONTÁBEIS LTDA	0,00	8.500,00	8.500,00	0,00
	1023 - CALABREZI NEUROPSICOPEDAGOGIA LTDA	0,00	0,00	1.500,00	1.500,00 C
	1205 - DROGARIA FARMANOSSA LTDA	1.877,07 C	1.877,07	1.853,98	1.853,98 C
	1211 - DINAMICA INFORMATICA E TELECOMUNICACOES	3.262,24 C	3.262,24	3.262,24	3.262,24 C
	1215 - DALLITEC COMERCIO E SERVICOS LTDA ME	720,00 C	1.850,00	1.130,00	0,00
	1220 - DESTRO CASA E CONSTRUCAO LTDA	590,00 C	590,00	240,00	240,00 C
	1224 - DCMS FARMACIAS LTDA ME	400,16 C	400,16	698,31	698,31 C
	1226 - DORMAKABA BRASIL SOLUCOES DE ACESSO LTDA	2.862,00 C	2.862,00	4.011,60	4.011,60 C
	1243 - DALTON APARECIDO MOREIRA ME	0,00	800,00	800,00	0,00
	1245 - DISTRIBUIDORA MIOTTO LTDA	5.299,50 C	16.411,50	11.112,00	0,00
	1246 - DORIVALI COM DIST PROD ALIM. LTDA	2.832,00 C	2.832,00	6.925,30	6.925,30 C

BALANCETE ANALÍTICO

0005 HOTEL DA FAZENDA DONA CAROLINA LTDA

CNPJ: 73.141.095/0001-37

FOLHA: 000006
DATA: 08/10/2024
PERÍODO: 09/2024 A 09/2024

CONTA	DESCRIÇÃO	SDO. ANTERIOR	DÉBITO	CRÉDITO	SDO. ATUAL
1254	- DISTRIBUIDORA E IMP IRMAOS AVELINO S.A	8.505,30 C	8.505,24	15.190,79	15.190,85 C
1259	- DIRSON MOREIRA JUNIOR	1.260,00 C	1.260,00	1.260,00	1.260,00 C
1266	- DENILSON APARECIDO MOREIRA	0,00	197,00	197,00	0,00
1326	- DUPLOR COM DE FERRAMENTAS IND E SERV	0,00	0,00	741,00	741,00 C
1334	- DESCONTO MAGAZINE COMERCIO ELETRONICO LA	970,68 C	970,68	0,00	0,00
1335	- DAE PRODUÇÕES LTDA	0,00	20.000,00	20.000,00	0,00
1602	- ELETRICA APOLO LTDA.	2.709,31 C	4.575,12	6.019,22	4.153,41 C
1603	- ELEVADORES OTIS LTDA	0,00	1.769,92	1.769,92	0,00
1604	- EXEMPLA IND. E COM. LTDA EPP	0,00	13.315,41	13.315,41	0,00
1605	- ESTACIONAMENTO BRAGANTINO LTDA	0,00	87,00	87,00	0,00
1611	- EMERSON ANTONIO CARRARO ME	339,80 C	339,80	0,00	0,00
1619	- E.C.VENTURINI & VENTURINI LTDA ME	695,00 C	695,00	475,00	475,00 C
1648	- E.C. DE TOLEDO MOVEIS E ENXOVAIS ME	0,00	5.950,00	5.950,00	0,00
1676	- ESPAÇO CAMELIA RESTAURANTE LTDA ME	0,00	13.140,00	13.140,00	0,00
1711	- EBAZAR.COM.BR. LTDA	0,00	0,00	1.599,00	1.599,00 C
1720	- E. C. BARBOSA PEÇAS ACESS. AUTOMOTIVOS	89,40 C	89,40	0,00	0,00
1721	- ELENA TERUMI YAMAZATO	4.335,80 C	4.335,80	0,00	0,00
1722	- E. M. DE CAMPOS	0,00	0,00	480,47	480,47 C
2002	- FERNANDO FELIPE JORGE JUNIOR	0,00	10.510,00	10.510,00	0,00
2003	- F.G. FLORICULTURA BRAGANÇA LTDA	0,00	0,00	1.112,00	1.112,00 C
2004	- FERNANDO GONCALVES SANTANA	0,00	4.800,00	4.800,00	0,00
2011	- FERNANDO DE CARLOS SANCHES - BANDA BLIS	0,00	12.000,00	15.750,00	3.750,00 C
2022	- FLAVIO PINTON SOUZA	0,00	0,00	7.000,00	7.000,00 C
2033	- FREDERICO DANIEL COSTA	2.200,00 C	3.300,00	1.800,00	700,00 C
2037	- FRIGO DISTR DE ALIMENTOS E BEBIDAS	23.438,02 C	34.342,48	40.582,28	29.677,82 C
2085	- FERNANDO ANTONIO PEREIRA	0,00	5.500,00	5.500,00	0,00
2114	- FAMOSA LINGUIÇA LTDA	2.247,79 C	3.021,38	773,59	0,00
2138	- FOLLA ADVOGADOS ASSOCIADOS	0,00	21.893,49	21.893,49	0,00
2139	- FAMILY BARRETO CARVALHO COM DIGITAL LTDA	697,62 C	697,62	0,00	0,00
2140	- FABI SHOP LTDA	96,90 C	96,90	0,00	0,00
2402	- GRAN COFFEE COMERCIO LOCACAO E SERVICOS	1.152,20 C	576,10	2.199,64	2.775,74 C
2407	- GUABI NUTRICAO E SAUDE ANIMAL S/A	8.686,22 C	8.686,22	7.761,16	7.761,16 C
2417	- GISMAR COMERCIO DE MATS PARA CONSTRUÇÃO	0,00	0,00	591,91	591,91 C
2437	- GENERAL MILLS BRASIL ALIMENTOS LTDA	2.524,80 C	2.524,80	1.936,72	1.936,72 C
2446	- G.C. PRODUTOS ALIMENTICIOS LTDA ME	5.335,78 C	5.335,78	2.214,36	2.214,36 C
2461	- GLASART IND E COM LTDA	28.425,44 C	5.685,09	0,00	22.740,35 C
2467	- GUIDARA IND E COM DE ALIMENTOS LTDA	100.122,23 C	100.122,23	0,00	0,00
2481	- GUIGA ESPORTES - TENIS DE MESA LTDA	0,00	0,00	73,00	73,00 C
2497	- GOOGLE BRASIL INTERNET LTDA	0,00	20.000,00	20.000,00	0,00
2498	- GEYSIANE SANTOS DA SILA	0,00	3.000,00	3.000,00	0,00
2499	- GIROTOY INDUSTRIA E COMERCIO LTDA	79,80 C	79,80	0,00	0,00
2501	- GRUPO CASAS BAHIA S/A	0,00	0,00	799,00	799,00 C
2802	- HSYSTEM TECNOLOGIA LTDA - ME	2.247,97 C	2.247,97	2.343,73	2.343,73 C
2807	- HERO BRASIL S/A	934,74 C	934,74	3.985,15	3.985,15 C
2810	- HERMES-GRAFICA E CARIMBOS LTDA	3.025,00 C	4.765,00	1.740,00	0,00

BALANCETE ANALÍTICO

FOLHA: 000007

0005 HOTEL DA FAZENDA DONA CAROLINA LTDA

DATA: 08/10/2024

CNPJ: 73.141.095/0001-37

PERÍODO: 09/2024 A 09/2024

CONTA	DESCRIÇÃO	SDO. ANTERIOR	DÉBITO	CRÉDITO	SDO. ATUAL
	2814 - HAVAN LOJAS DE DEPARTAMENTOS LTDA	0,00	0,00	1.599,50	1.599,50 C
	2816 - HORTIFRUTI KANESHI LTDA	35.271,07 C	57.561,20	55.816,90	33.526,77 C
	2818 - HENRIQUE STEFANI SIQUEIRA	0,00	15.750,00	15.750,00	0,00
	2836 - HASSAN HENRIQUE BERTONHA DA FONSECA	1.288,80 C	3.942,00	3.994,20	1.341,00 C
	2845 - HYLINK INTEGRADORA E SOLUÇÕES EM T.I LTD	0,00	0,00	11.935,98	11.935,98 C
	3202 - IGUASPORT LTDA	464,90 C	464,90	0,00	0,00
	3203 - INTELISENSE COM. E SERVICOS LTDA	3.741,09 C	7.329,86	3.588,77	0,00
	3204 - ITAVAC INDUSTRIA E COMERCIO DE EMBALAGEN	0,00	0,00	3.990,00	3.990,00 C
	3208 - IFC - DISTRIBUIDORA DE ALIMENTOS CONGELA	2.523,76 C	4.200,98	2.329,90	652,68 C
	3210 - IDEAL PARTS COMERCIO DE PECAS P/ REFRIG	700,00 C	1.181,00	2.595,00	2.114,00 C
	3213 - IRMAOS TOLEDO COMERCIO DE PRODUTOS AGRO	1.413,00 C	1.413,00	1.459,00	1.459,00 C
	3220 - INDEMETAL GRAFICOS LTDA	0,00	0,00	1.095,60	1.095,60 C
	3269 - IIAx DISTRIB. E LOGISTICA BEBIDAS LTDA	0,00	0,00	2.580,00	2.580,00 C
	3273 - ID COMERCIO DE PRODUTOS EM GERAL LTDA	196,00 C	196,00	0,00	0,00
	3274 - IRMAOS SENAHA LTDA	487,96 C	487,96	0,00	0,00
	3275 - INDUSTRIA RODRIGUES SANTOS LTDA	0,00	0,00	405,50	405,50 C
	3605 - J.E. MAURANO AMPARO & CIA LTDA.-ME	819,90 C	1.876,80	2.608,70	1.551,80 C
	3610 - JACINTO DE OLIVEIRA - ME	325,58 C	325,58	199,97	199,97 C
	3611 - JOSE CARLOS MARTINS LATICINIOS	7.627,52 C	12.951,70	18.673,64	13.349,46 C
	3614 - JOAO OLINTO GONCALVES DE OLIVEIRA	3.829,40 C	6.133,70	6.166,10	3.861,80 C
	3619 - JCA FOODS COM. DE PROD. ALIM. LTDA	6.899,76 C	6.899,76	5.979,05	5.979,05 C
	3661 - JOAO CARLOS PINTO DOS SANTOS	0,00	3.000,00	6.600,00	3.600,00 C
	3692 - J. R. TINTAS BRAGANÇA PAULISTA LTDA	7.444,00 C	8.129,00	685,00	0,00
	3702 - JAYME MARQUES SARAIVA	0,00	400,00	1.600,00	1.200,00 C
	3703 - J. RICARDO POPP EPP.	0,00	219,45	219,45	0,00
	4035 - KRAFOAM EMBALAGENS IND E COM LTDA	182,40 C	182,40	0,00	0,00
	4036 - KANALU PRODUÇÕES LTDA	0,00	0,00	18.303,45	18.303,45 C
	4402 - LUZIA DE OLIVEIRA ALMEIDA	554,56 C	479,50	0,00	75,06 C
	4404 - L. A. ROSSATTO DOCES ME	12.336,00 C	12.336,00	12.785,50	12.785,50 C
	4405 - LO SARDO MATERIAIS P/A CONSTRUCAO LT	1.872,65 C	1.872,65	1.031,32	1.031,32 C
	4408 - LG COMERCIO DE ALIMENTOS LTDA ME	0,00	876,22	876,22	0,00
	4409 - LOCCITANE DO BRASIL S/A	36.178,43 C	55.273,37	19.094,94	0,00
	4417 - LATICINIO ATILATTE LTDA.	4.331,58 C	4.331,58	2.688,34	2.688,34 C
	4418 - LABVET BRAGANCA LTDA - ME	0,00	0,00	98,00	98,00 C
	4420 - LOCALIZA FLEET S/A	0,00	9.144,83	9.144,83	0,00
	4424 - LTN BRASIL OPER, EVENTOS VIAGENS E TURI	8.551,47 C	8.551,47	0,00	0,00
	4448 - LOCAWEB SERVIÇOS DE INTERNET	0,00	1.674,18	1.674,18	0,00
	4457 - LIVENZA IND E COM DE ALIMENTOS EIRELI	1.639,08 C	3.278,16	3.278,16	1.639,08 C
	4460 - LOGIS COMÉRCIO ATACADISTA COSMÉTICO LTDA	630,00 C	630,00	0,00	0,00
	4537 - LOJA Q MAIS VARIEDADES LTDA	99,98 C	99,98	0,00	0,00
	4538 - LOBO & CERQUEIRA INTERMEDIações CARTORAR	0,00	229,00	229,00	0,00
	4539 - LUMUS E-COMMERCE LTDA	0,00	0,00	1.458,90	1.458,90 C
	4808 - MORAES E FERREIRA DROGARIA LTDA ME	839,12 C	839,12	587,98	587,98 C
	4814 - MADEIREIRA SANTALUZIA DE BRAGANCA LTDA	1.460,00 C	2.415,00	955,00	0,00
	4816 - MARCOS ARTIGOS P/ PANIFICACAO LTDA	3.166,50 C	3.166,50	4.363,41	4.363,41 C

BALANCETE ANALÍTICO

0005 HOTEL DA FAZENDA DONA CAROLINA LTDA

CNPJ: 73.141.095/0001-37

FOLHA: 000008

DATA: 08/10/2024

PERÍODO: 09/2024 A 09/2024

CONTA	DESCRIÇÃO	SDO. ANTERIOR	DÉBITO	CRÉDITO	SDO. ATUAL
	4820 - MARISA MORENO GAETA-ME	0,00	0,00	196,00	196,00 C
	4822 - M. PRADO LOCADORA - ME	0,00	73.100,00	73.100,00	0,00
	4827 - MANIKRAFT GUAIANAZES INDUSTRIA DE CELULO	2.915,40 C	2.915,40	2.915,40	2.915,40 C
	4830 - MINHOCARIO MAZZOCHI COM DE ADUBOS LTDA	0,00	0,00	5.000,00	5.000,00 C
	4835 - MARCOS ALVES DA GAMA	0,00	2.850,00	2.850,00	0,00
	4851 - MULTIFOODS COM DE ALIM E BEBIDAS LTDA	7.960,85 C	23.319,32	24.436,90	9.078,43 C
	4854 - MEGA DISTRIBUIDORA DO BRASIL EIRELL	0,00	0,00	380,00	380,00 C
	4910 - MISTRAL IMPORTADORA LTDA	32.799,05 C	32.799,05	25.219,00	25.219,00 C
	4917 - MARTINS & ACCORSI LTDA	1.884,00 C	4.386,00	4.602,00	2.100,00 C
	4921 - MARAVALHA ROSSA E TRANSPORTES LTDA	9.735,00 C	9.735,00	0,00	0,00
	4981 - MICHAEL ACIOLI MATT	0,00	600,00	600,00	0,00
	4985 - MR VACUO COM. DE EMBALAGENS E MAQUINAS	2.230,00 C	2.230,00	0,00	0,00
	5030 - MARIZA SALMERAIO	0,00	1.387,50	2.775,00	1.387,50 C
	5045 - M U DO PRADO FESTAS	240,00 C	240,00	0,00	0,00
	5046 - MICARE DECOR LTDA	364,98 C	364,98	0,00	0,00
	5047 - MICAELLA MELL MACCARIO	63,33 C	63,33	0,00	0,00
	5048 - METODO CONSULTORIA E ASSESSORIA LTDA	0,00	7.500,00	7.500,00	0,00
	5049 - MD PLOTAGENS E IMPRESSÕES LTDA	0,00	0,00	3.500,00	3.500,00 C
	5202 - NESTLE BRASIL LTDA.	24.180,42 C	24.180,42	16.895,10	16.895,10 C
	5205 - NORBERTO DOS SANTOS LOPES	0,00	3.780,00	4.860,00	1.080,00 C
	5211 - NOVA MEGA G ATACADISTA DE ALIMENTOS	31.142,07 C	51.552,71	76.358,28	55.947,64 C
	5235 - NOVA COGUMELOS EIRELI	0,00	0,00	1.140,60	1.140,60 C
	5247 - NEW CONTROL VETORES PRAGAS URBANAS	0,00	6.680,00	6.680,00	0,00
	5263 - NOVA OPÇÃO DESCARTÁVEIS EIRELI	1.484,97 C	1.484,97	0,00	0,00
	5264 - NETCAIXAS EMBALAGENS LTDA	518,94 C	518,94	0,00	0,00
	5265 - NW TURISMO LTDA	0,00	380,95	380,95	0,00
	5632 - OESA COMERCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA	8.637,82 C	14.831,77	10.824,96	4.631,01 C
	6002 - PAULO SERGIO PALMERIN	1.946,00 C	4.010,50	4.833,80	2.769,30 C
	6004 - PEPSICO DO BRASIL LTDA.	919,12 C	1.300,36	1.134,96	753,72 C
	6008 - PREMIER PESCADOS E COM IMP E EXP LTDA.	5.496,50 C	9.192,82	12.983,92	9.287,60 C
	6010 - PAPEL, PLASTICO ITUPEVA LTDA	18.537,59 C	18.537,59	17.117,26	17.117,26 C
	6011 - PORCO FELIZ COM. DE CARNES LTDA	0,00	656,93	1.283,62	626,69 C
	6020 - PRAFESTA INDUSTRIA E COMERCIO DE DESCAR	0,00	0,00	3.778,83	3.778,83 C
	6026 - PRINTSET ARTES GRÁFICAS LTDA. ME.	1.498,00 C	1.498,00	0,00	0,00
	6084 - POLO EMPRESARIAL PARTICIPAÇÕES EMPREEND	0,00	4.988,70	4.988,70	0,00
	6085 - PROFESSIONAL CLEAN LTDA	26.766,48 C	26.766,48	31.351,48	31.351,48 C
	6127 - PONTO EQUIPAMENTOS LTDA ME	8.075,80 C	1.189,40	250,00	7.136,40 C
	6128 - PIPOCAR IND E COM LTDA	16.342,87 C	2.334,70	0,00	14.008,17 C
	6133 - PAPELARIA NOVA ERA DE SAO VICENTE	85,80 C	85,80	0,00	0,00
	6134 - PRODUBAN INDUSTRIA E COMERCIO LTDA	1.499,40 C	1.499,40	0,00	0,00
	6135 - PLEME7 PROMOÇÕES, EVENTOS E INCENTIVO	0,00	27.504,00	27.504,00	0,00
	6136 - PRISCILA APARECIDA DOS SANTOS	0,00	900,00	900,00	0,00
	6137 - PATUTTA FILMES LTDA	0,00	50.000,00	50.000,00	0,00
	6138 - PEGORARI COMERCIO DE EMBALAGENS LTDA	0,00	0,00	436,00	436,00 C
	6802 - RIO ACIMA COMERCIAL AGRICOLA LTDA	25.919,56 C	53.414,21	49.881,95	22.387,30 C

BALANCETE ANALÍTICO

0005 HOTEL DA FAZENDA DONA CAROLINA LTDA

CNPJ: 73.141.095/0001-37

FOLHA: 000009

DATA: 08/10/2024

PERÍODO: 09/2024 A 09/2024

CONTA	DESCRIÇÃO	SDO. ANTERIOR	DÉBITO	CRÉDITO	SDO. ATUAL
	6804 - REQUINTE COM. DE PRODS. ALIM. E DESCARTA	1.650,00 C	1.650,00	0,00	0,00
	6812 - R POLETTI MOREIRA ME	2.416,00 C	2.416,00	1.960,26	1.960,26 C
	6820 - REFRIGERACAO BRILHANTE DE BRAGANCA	180,00 C	180,00	0,00	0,00
	6927 - R.FERNANDEZ & CIA LTDA	9.398,80 C	9.398,80	12.974,44	12.974,44 C
	6942 - REFRIGERAÇÃO MARAJO LTDA	0,00	0,00	160,00	160,00 C
	6952 - RDD CONSULTING VIAGENS E TURISMO LTDA	761,90 C	761,90	0,00	0,00
	6957 - REMD COMERCIO E DISTRIBUICAO DE PROD. Q.	23.206,94 C	23.207,04	0,00	0,10 D
	6961 - R. D. DE VASCONCELLOS	0,00	149,00	149,00	0,00
	6987 - R. J. SILVA COM SERV. EQUIP. ESPORTIVOS	7.571,75 C	7.571,75	7.571,75	7.571,75 C
	6992 - RIVELINO APARECIDO DE CAMARGO	0,00	4.600,00	4.600,00	0,00
	7033 - RD GESTÃO E SISTEMAS S.A	0,00	5.435,10	5.435,10	0,00
	7050 - RAFAEL DE CARVALHO DA COSTA	0,00	2.034,90	2.034,90	0,00
	7061 - RENATO LUIS STABOLI ME	0,00	300,00	300,00	0,00
	7202 - SPAL INDUSTRIA BRASILEIRA BEBIDAS S/A	2.435,92 C	5.119,33	5.467,30	2.783,89 C
	7203 - SILCON MATERIAIS ELETRICOS LTDA.	734,14 C	734,14	2.020,00	2.020,00 C
	7213 - S.A CATINI DISTRIB.DE PRODUTOS ALIMENTIC	1.010,91 C	2.065,58	3.412,86	2.358,19 C
	7215 - SANDRA L.S. DA CUNHA LTDA	75,50 C	75,50	283,45	283,45 C
	7225 - SAGE BRASIL SOFTWARE S. A.	3.828,20 C	1.943,56	2.077,90	3.962,54 C
	7232 - SERRAMILK ALIMENTOS LTDA ME	6.038,20 C	10.266,10	9.828,90	5.601,00 C
	7241 - SOFA-LAC MOVEIS E ESTOFADOS EIRELI	0,00	149,70	149,70	0,00
	7247 - SOLUCOES E COMERCIO DE EPI S LTDA - ME	1.400,00 C	1.400,00	0,00	0,00
	7262 - SACI COMERCIO DE TINTAS LTDA	0,00	0,00	592,00	592,00 C
	7267 - SIEG SOLUÇÕES INTELIGENTES LTDA EPP	0,00	251,05	251,05	0,00
	7280 - SOLVER ENERGIA GESTAO E ASSESSORIA	0,00	3.835,69	3.835,69	0,00
	7285 - SODDISFATTO MASSAS ITALIANAS LTDA	2.789,50 C	3.467,50	3.672,00	2.994,00 C
	7292 - SUSANA DE LÓCIO E SILVA STEFANI MARINO	0,00	16.712,15	16.712,15	0,00
	7299 - STEMAC S/A GRUPOS GERADORES	5.476,34 C	5.476,34	0,00	0,00
	7318 - SKY SERVIÇOS DE BANDA LARGA LTDA	4.773,00 C	6.084,08	6.926,36	5.615,28 C
	7324 - SP LAVANDERIA	15.211,43 C	32.624,19	32.825,76	15.413,00 C
	7351 - SEBASTIÃO ADRIANO PEREIRA	0,00	5.000,00	5.000,00	0,00
	7352 - SUELEN APDA VIEIRA GONÇALVES	0,00	7.000,00	7.000,00	0,00
	7369 - SKYONE FAITEC S.A	0,00	2.364,00	2.364,00	0,00
	7375 - SILVIA LARISSA CARDOSO DA SILVA	0,00	600,00	600,00	0,00
	7376 - SARA BORGES CEZIMBRA	0,00	0,00	91,60	91,60 C
	7377 - SETE LAGOAS TRANSPORTES LTDA	0,00	0,00	573,66	573,66 C
	7378 - SENAPACK EMBALAGENS LTDA	0,00	0,00	476,85	476,85 C
	7379 - SAMVALE LTDA	0,00	0,00	176,50	176,50 C
	7605 - TAVELA E VALLE LTDA.	46.000,21 C	47.229,93	24.149,72	22.920,00 C
	7632 - TELEFONICA BRASIL S/A	43.538,74 C	7.013,70	0,00	36.525,04 C
	7636 - TROCA TRANSPORTES - EIRELI	483,31 C	483,31	0,00	0,00
	7667 - TEC-SILL PRODS PROF. HIGIENIZAÇÃO LTDA	21.701,99 C	21.701,99	11.840,42	11.840,42 C
	7672 - TICKET SERVIÇOS LTDA	0,00	57.050,00	57.050,00	0,00
	7692 - TOTVS HOSPITALITY	3.722,80 C	11.062,02	11.062,02	3.722,80 C
	7697 - TWTOR CONSULTORIA E SERVIÇOS LTDA	0,00	1.060,00	1.060,00	0,00
	7713 - TELMA APARECIDA VIEIRA	550,00 C	1.100,00	1.650,00	1.100,00 C

BALANCETE ANALÍTICO

0005 HOTEL DA FAZENDA DONA CAROLINA LTDA

CNPJ: 73.141.095/0001-37

FOLHA: 000010
DATA: 08/10/2024
PERÍODO: 09/2024 A 09/2024

CONTA	DESCRIÇÃO	SDO. ANTERIOR	DÉBITO	CRÉDITO	SDO. ATUAL
	7717 - TERRITÓRIO BRASIL TURISMO SERV. COM. LTD	0,00	4.930,00	4.930,00	0,00
	7729 - TAVELLA BARTOLOMEU DE LIMA & CAMARGO LTD	1.092,00 C	17.184,00	16.092,00	0,00
	7738 - TCL COGUMELOS LTDA	570,30 C	2.281,20	1.710,90	0,00
	7739 - TATICAL VENDAS LTDA	732,00 C	732,00	0,00	0,00
	7740 - TRADE TONER COMERCIO E SERVIÇOS LTDA	199,00 C	199,00	0,00	0,00
	7741 - TPA - COMERCIALIZAÇÃO DE APARELHOS ELETR	0,00	0,00	309,76	309,76 C
	8005 - VIVIANE BERNARDES DE SOUZA - ME	176,00 C	888,00	792,00	80,00 C
	8036 - UNIAR COM. PRODS. ELETRONICOS E SERV	9.261,83 C	3.087,36	0,00	6.174,47 C
	8403 - WILSON OSSAMU MAKINO ME	817,20 C	817,20	387,40	387,40 C
	8404 - WILSON ALVES - COM DE HORTIFRUTIGRANJEIR	277,85 C	277,85	347,39	347,39 C
	8406 - WR - ALIMENTOS LTDA ME	3.220,00 C	13.120,00	13.337,50	3.437,50 C
	8413 - VALERIA CRISTINA DA SILVA	823,98 C	1.846,78	2.908,70	1.885,90 C
	8419 - VILSON DIAS DE OLIVEIRA & CIA LTDA - ME	6.438,53 C	21.118,84	14.680,31	0,00
	8423 - VINICOLA GEISSE LTDA	0,00	0,00	9.177,06	9.177,06 C
	8424 - VANESSA CAROLINA DE PONTES	0,00	11.280,00	11.280,00	0,00
	8439 - VALICAR BRAGANÇA PTA	3.696,50 C	12.036,30	12.036,30	3.696,50 C
	8453 - VALTER OLIVEIRA DA SILVA COM MAQUINAS	450,00 C	450,00	0,00	0,00
	8458 - VINICIUS ANDRE BROCHETA	300,00 C	300,00	0,00	0,00
	8466 - VERDEGENTE DESENVOLVIMENTO LTDA	0,00	12.500,00	12.500,00	0,00
	8467 - VAZ MARTINS IRMÃOS LTDA	113,70 C	113,70	0,00	0,00
	8809 - WEEMAC METALURGICA EIRELLI ME	0,00	0,00	6.120,00	6.120,00 C
	9102 - XCOM SOLUÇÕES INFORMATICA LTDA	149,00 C	6.813,24	6.813,24	149,00 C
	9704 - ZANCHETTA INDUSTRIAL DE ALIMENTOS LTDA	5.120,66 C	11.384,26	10.275,17	4.011,57 C
	9718 - ZEN BRINDES LTDA	0,00	1.620,00	3.240,00	1.620,00 C
	2.1.2 - RESPONSABILIDADE TRANSITORIAS	6.764.582,36 C	6.916.367,70	8.129.553,64	7.977.768,30 C
	2.1.2.01 - OBRIGACOES TRABALHISTAS E PREVIDENCIAS	662.079,27 C	1.030.954,37	1.089.691,00	720.815,90 C
	0001 - SALARIOS A PAGAR	317.253,79 C	663.587,63	696.585,64	350.251,80 C
	0003 - INSS A PAGAR	274.642,84 C	275.277,51	295.503,91	294.869,24 C
	0004 - FGTS A RECOLHER	48.117,07 C	54.020,65	59.380,15	53.476,57 C
	0008 - PENSAO ALIMENTICIA A PAGAR	3.963,67 C	4.762,14	6.526,13	5.727,66 C
	0009 - RESCISAO A PAGAR	0,00	9.016,03	9.016,03	0,00
	0011 - EMPRÉSTIMO CONSIGNADO A PAGAR	18.101,90 C	24.290,41	22.679,14	16.490,63 C
	2.1.2.02 - IMPOSTO A RECOLHER	224.127,23 C	1.030.538,43	1.074.560,02	268.148,82 C
	0001 - ICMS A RECOLHER	10.833,54 C	22.001,90	22.846,41	11.678,05 C
	0003 - PIS A RECOLHER	96,43 C	28.765,03	28.782,80	114,20 C
	0004 - COFINS A RECOLHER	568,39 C	132.870,91	132.977,69	675,17 C
	0005 - ISS A RECOLHER	160.285,70 C	160.285,70	209.105,91	209.105,91 C
	0006 - IRRF A RECOLHER	51.273,35 C	42.548,54	35.180,46	43.905,27 C
	0007 - IRPJ A RECOLHER	0,00	469.937,21	469.937,21	0,00
	0008 - CONTR. SOCIAL A RECOLHER	0,00	173.246,02	175.550,61	2.304,59 C
	0010 - PIS/COFINS/CSLL LEI 10833 A RECOLHER	1.069,82 C	883,12	178,93	365,63 C
	2.1.2.05 - OUTRAS OBRIGACOES TRABALHISTAS	1.383.171,88 C	1.383.171,88	1.437.655,89	1.437.655,89 C
	0002 - FERIAS A PAGAR	690.726,53 C	690.726,53	687.809,56	687.809,56 C

BALANCETE ANALÍTICO

0005 HOTEL DA FAZENDA DONA CAROLINA LTDA

CNPJ: 73.141.095/0001-37

FOLHA: 000011

DATA: 08/10/2024

PERÍODO: 09/2024 A 09/2024

CONTA	DESCRIÇÃO	SDO. ANTERIOR	DÉBITO	CRÉDITO	SDO. ATUAL
	0003 - 13O SALARIOS A PAGAR	310.411,43 C	310.411,43	351.069,72	351.069,72 C
	0004 - ENCARGOS SOCIAIS A PAGAR	382.033,92 C	382.033,92	398.776,61	398.776,61 C
2.1.2.06 - OBRIGACOES DIVERSAS		121.624,83 C	316.691,40	244.653,29	49.586,72 C
	0003 - ENERGIA ELETRICA A PAGAR	20.876,28 C	95.882,97	91.037,01	16.030,32 C
	0004 - TELEFONES A PAGAR	0,14 C	28.786,11	28.786,11	0,14 C
	0005 - HONORARIOS P. FISICA A PAGAR	100.748,41 C	192.022,32	124.830,17	33.556,26 C
2.1.2.07 - ADIANTAMENTO RECEBIDOS		4.333.127,55 C	3.138.482,83	4.281.068,14	5.475.712,86 C
	0099 - ANTECIPAÇÃO DE CLIENTES DIVERSOS	2.295.502,08 C	2.398.696,94	3.343.023,23	3.239.828,37 C
	0115 - ADIANTAMENTO - VLI MULTIMODAL	8.000,00 C	8.000,00	0,00	0,00
	0173 - ADIANTAMENTO - BCD TRAVEL	70.409,85 C	70.409,85	0,00	0,00
	0193 - ADIANTAMENTO - DANONE	50.000,00 C	50.000,00	0,00	0,00
	0200 - ADIANTAMENTO - AG. HOSTWAY	70.289,80 C	0,00	0,00	70.289,80 C
	0201 - ADIANTAMENTO - AGROCERES	360.793,13 C	0,00	0,00	360.793,13 C
	0228 - ADIANTAMENTO - BRADESCO	9.750,00 C	0,00	0,00	9.750,00 C
	0229 - ADIANTAMENTO - CASA VILA HUB	230.973,74 C	230.973,74	0,00	0,00
	0267 - ADIANTAMENTO - SULZER	0,00	0,00	81.229,26	81.229,26 C
	0331 - ADIANTAMENTO - CARGILL	18.787,07 C	0,00	0,00	18.787,07 C
	0339 - ADIANTAMENTO - HUGO BOSS	82.528,74 C	82.528,74	0,00	0,00
	0356 - ADIANTAMENTO - ARAYMOND	408.422,00 C	0,00	79.415,00	487.837,00 C
	0362 - ADIANTAMENTO - TRACK & FIELD	70.944,31 C	70.944,31	0,00	0,00
	0363 - ADIANTAMENTO - CLIMATE WORKS	130.135,02 C	0,00	282.195,00	412.330,02 C
	0365 - ADIANTAMENTO - AGAXTUR	85.000,00 C	0,00	0,00	85.000,00 C
	0366 - ADIANTAMENTO - ESSITY	48.006,00 C	48.006,00	0,00	0,00
	0368 - ADIANTAMENTO - MOS	24.872,40 C	24.872,40	0,00	0,00
	0369 - ADIANTAMENTO - HEARTMAN HOUSE	186.154,92 C	0,00	0,00	186.154,92 C
	0370 - ADIANTAMENTO - PEGALEVE	28.507,64 C	0,00	0,00	28.507,64 C
	0371 - ADIANTAMENTO - BOBST	17.669,40 C	17.669,40	0,00	0,00
	0372 - ADIANTAMENTO - SIL DO BRASIL	107.331,31 C	107.331,31	0,00	0,00
	0373 - ADIANTAMENTO - ASSURE	29.050,14 C	29.050,14	0,00	0,00
	0374 - ADIANTAMENTO - MESSER	0,00	0,00	20.414,62	20.414,62 C
	0375 - ADIANTAMENTO - KEY ELEVEN	0,00	0,00	17.031,00	17.031,00 C
	0376 - ADIANTAMENTO - AWS - AMAZON	0,00	0,00	113.043,00	113.043,00 C
	0377 - ADIANTAMENTO - SEARA ALIMENTOS	0,00	0,00	157.304,70	157.304,70 C
	0378 - ADIANTAMENTO - ECOM ENERGIA	0,00	0,00	32.566,28	32.566,28 C
	0379 - ADIANTAMENTO - LACTALIS	0,00	0,00	95.575,72	95.575,72 C
	0380 - ADIANTAMENTO - IDG	0,00	0,00	59.270,33	59.270,33 C
2.1.2.08 - PARCELAMENTO IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES		40.451,60 C	16.528,79	1.925,30	25.848,11 C
	0006 - PARC LEI 11941 - ART 1 DEBITOS RFB	1.803,64 C	901,82	0,00	901,82 C
	0007 - PARC LEI 11941 - ART 1 DEBITOS PGFN	1.561,04 C	780,52	0,00	780,52 C
	0008 - PARC LEI 11941 - ART 1 PREVIDENCIA RFB	2.602,02 C	1.301,01	0,00	1.301,01 C
	0009 - PARC LEI 11941 - ART 1 PREVIDENCIA PGFN	11.995,58 C	5.997,81	0,00	5.997,77 C
	0010 - PERT - RFB PREVIDENCIARIOS (625154371)	30.190,52 C	7.547,63	0,00	22.642,89 C
	0011 - (-) JUROS A APROPRIAR	7.701,20 D	0,00	1.925,30	5.775,90 D

BALANCETE ANALÍTICO

0005 HOTEL DA FAZENDA DONA CAROLINA LTDA

CNPJ: 73.141.095/0001-37

FOLHA: 000012

DATA: 08/10/2024

PERÍODO: 09/2024 A 09/2024

CONTA	DESCRIÇÃO	SDO. ANTERIOR	DÉBITO	CRÉDITO	SDO. ATUAL
2.2 - PASSIVO NAO CIRCULANTE		342.750,99 C	0,00	0,00	342.750,99 C
2.2.2 - CREDORES		342.750,99 C	0,00	0,00	342.750,99 C
2.2.2.03 - PARCELAMENTOS		342.750,99 C	0,00	0,00	342.750,99 C
	0008 - PERT - RFB PREVIDENCIARIOS(625154371)	460.195,22 C	0,00	0,00	460.195,22 C
	0020 - (-) JUROS A APROPRIAR	117.444,23 D	0,00	0,00	117.444,23 D
2.5 - PATRIMONIO LIQUIDO		10.271.247,28 C	995,00	643.183,23	10.913.435,51 C
2.5.1 - PATRIMONIO LIQUIDO		10.271.247,28 C	995,00	643.183,23	10.913.435,51 C
2.5.1.01 - CAPITAL SOCIAL		7.000.000,00 C	0,00	0,00	7.000.000,00 C
	0001 - CAPITAL SOCIAL SUBSCRITO	7.000.000,00 C	0,00	0,00	7.000.000,00 C
2.5.1.02 - RESERVAS DE CAPITAL		252,69 C	0,00	0,00	252,69 C
	0003 - RESERVAS DE CORRECAO DO CAPITAL	252,69 C	0,00	0,00	252,69 C
2.5.1.04 - RESERVAS DE LUCROS		1.097.475,23 C	0,00	643.183,23	1.740.658,46 C
	0002 - RESERVA DE LUCRO - BENEFÍCIO LEI 14.148/	1.097.475,23 C	0,00	643.183,23	1.740.658,46 C
2.5.1.05 - LUCROS ACUMULADOS		2.173.519,36 C	995,00	0,00	2.172.524,36 C
	0006 - LUCROS ACUMULADOS 1º TRIMESTRE	2.023.692,74 C	995,00	0,00	2.022.697,74 C
	0007 - LUCROS ACUMULADOS 2º TRIMESTRE	149.826,62 C	0,00	0,00	149.826,62 C

BALANCETE ANALÍTICO

0005 HOTEL DA FAZENDA DONA CAROLINA LTDA

CNPJ: 73.141.095/0001-37

FOLHA: 000013

DATA: 08/10/2024

PERÍODO: 09/2024 A 09/2024

CONTA	DESCRIÇÃO	SDO. ANTERIOR	DÉBITO	CRÉDITO	SDO. ATUAL
3 - RESULTADO DO EXERCICIO		1.158.317,17 C	7.176.715,30	7.310.125,24	1.291.727,11 C
3.1 - RECEITA OPERACIONAL LIQUIDA		8.958.624,64 C	380.855,39	4.544.411,67	13.122.180,92 C
3.1.1 - RECEITA OPERACIONAL BRUTA		9.442.022,39 C	0,00	4.383.440,55	13.825.462,94 C
3.1.1.01 - RECEITAS OPERACIONAIS		9.430.714,20 C	0,00	4.382.360,73	13.813.074,93 C
0002 - REVENDAS MERCADORIAS		448.838,40 C	0,00	205.074,46	653.912,86 C
0004 - SERVICOS DE HOSPEDAGEM		8.981.875,80 C	0,00	4.177.286,27	13.159.162,07 C
3.1.1.10 - OUTRAS RECEITAS		11.308,19 C	0,00	1.079,82	12.388,01 C
0006 - OUTRAS RECEITAS		10.307,65 C	0,00	0,02	10.307,67 C
0007 - BRINDES/BONIFICACOES RECEBIDAS		1.000,54 C	0,00	1.079,80	2.080,34 C
3.1.2 - (-) DEDUCAO DA RECEITA OPERAC. BRUTA		833.543,75 D	380.855,39	0,00	1.214.399,14 D
3.1.2.02 - (-) IMPOSTOS INCIDENTES		833.543,75 D	380.855,39	0,00	1.214.399,14 D
0001 - ICMS S/ VENDAS		34.302,68 D	11.019,56	0,00	45.322,24 D
0002 - PIS S/ RECEITA BRUTA		62.361,33 D	28.668,60	0,00	91.029,93 D
0003 - COFINS S/ RECEITA BRUTA		287.784,67 D	132.302,52	0,00	420.087,19 D
0004 - ISS		449.095,07 D	208.864,71	0,00	657.959,78 D
3.1.3 - DESONERAÇÃO FISCAL LEI.14.148/21 ME.7163		350.146,00 C	0,00	160.971,12	511.117,12 C
3.1.3.01 - IMPOSTOS S/ RECEITA BRUTA		350.146,00 C	0,00	160.971,12	511.117,12 C
0001 - PIS S/ RECEITAS		62.361,33 C	0,00	28.668,60	91.029,93 C
0002 - COFINS S/ RECEITA		287.784,67 C	0,00	132.302,52	420.087,19 C
3.2 - CUSTOS E DESPESAS DIRETAS		5.740.914,57 D	4.635.715,12	1.915.183,53	8.461.446,16 D
3.2.1 - CONSUMO DE MATERIAL REVENDA		1.623.649,43 D	1.405.960,20	675.586,77	2.354.022,86 D
3.2.1.02 - AQUISICAO DE MATERIAL		1.772.927,46 D	683.732,18	29.584,08	2.427.075,56 D
0025 - AQUISICAO DE MERCADORIA REVENDA		237.122,09 D	106.005,82	0,00	343.127,91 D
0026 - AQUISIÇÃO SOUVENIRS - LOJINHA		10.687,70 D	8.205,00	0,00	18.892,70 D
0029 - DEVOLUCAO DE COMPRAS		637,46 C	0,00	19.317,91	19.955,37 C
0030 - ICMS RECUPERADOS S/ COMPRAS		19.237,05 C	0,00	10.266,17	29.503,22 C
0035 - ICMS - OUTROS		196,43 C	0,00	0,00	196,43 C
0036 - AQUISIÇÃO DE EMBALAGENS		6.474,80 D	5.085,60	0,00	11.560,40 D
0038 - ALIMENTOS USADOS PRESTAÇÃO SERVIÇOS		1.532.353,64 D	561.564,09	0,00	2.093.917,73 D
0039 - BEBIDAS USADAS PRESTAÇÃO SERVIÇOS		5.730,17 D	2.871,67	0,00	8.601,84 D
0041 - AQUISIÇÃO MERCADORIAS UTILIZ. PREST SERV		630,00 D	0,00	0,00	630,00 D
3.2.1.03 - ESTOQUES		149.278,03 C	722.228,02	646.002,69	73.052,70 C
0027 - (-) ESTOQUE FINAL		1.479.481,29 C	0,00	646.002,69	2.125.483,98 C
0028 - ESTOQUE INICIAL		1.330.203,26 D	722.228,02	0,00	2.052.431,28 D
3.2.2 - CUSTOS E DESPESAS DIRETAS		1.899.073,91 D	2.177.055,12	1.222.522,11	2.853.606,92 D
3.2.2.01 - CUSTOS DIRETOS - HOSPEDAGEM		1.899.073,91 D	2.177.055,12	1.222.522,11	2.853.606,92 D
0002 - SALARIOS		1.012.620,66 D	546.055,39	9.453,00	1.549.223,05 D
0003 - FERIAS		130.318,28 D	642.253,03	595.386,26	177.185,05 D
0004 - DECIMO TERCEIRO SALARIO		83.256,06 D	312.558,28	274.374,94	121.439,40 D
0007 - INSS		407.206,33 D	457.620,32	257.681,17	607.145,48 D
0008 - FGTS		98.597,06 D	128.980,61	73.433,32	154.144,35 D
0011 - ASSISTENCIA MEDICA		159.629,54 D	84.395,16	10.943,95	233.080,75 D

BALANCETE ANALÍTICO

0005 HOTEL DA FAZENDA DONA CAROLINA LTDA

CNPJ: 73.141.095/0001-37

FOLHA: 000014

DATA: 08/10/2024

PERÍODO: 09/2024 A 09/2024

CONTA	DESCRIÇÃO	SDO. ANTERIOR	DÉBITO	CRÉDITO	SDO. ATUAL
	0012 - ASSISTENCIA ODONTOLOGICA	7.445,98 D	5.192,33	1.249,47	11.388,84 D
3.2.3 - (-) GASTOS GERAIS		2.218.191,23 D	1.052.699,80	17.074,65	3.253.816,38 D
3.2.3.01 - GASTOS GERAIS		2.218.191,23 D	1.052.699,80	17.074,65	3.253.816,38 D
	0001 - ENERGIA ELETRICA	197.858,88 D	101.322,17	6.739,15	292.441,90 D
	0002 - COMBUSTIVEIS E LUBRIFICANTES VEICULOS	59.571,81 D	28.978,17	0,00	88.549,98 D
	0003 - DESPESAS COM GAS	13.342,03 D	600,00	0,00	13.942,03 D
	0004 - UNIFORMES E EPI"S	16.461,38 D	1.140,65	0,00	17.602,03 D
	0005 - LOCACAO DE VEICULOS	100.278,67 D	55.532,36	0,00	155.811,03 D
	0006 - LOCACAO DE EQUIPAMENTOS	114.493,79 D	49.345,80	0,00	163.839,59 D
	0007 - LOCACAO DE MAQUINAS	1.230,00 D	0,00	0,00	1.230,00 D
	0008 - DESPESAS C/LAVANDERIA	88.917,35 D	32.825,76	0,00	121.743,11 D
	0009 - DESPESAS DE COZINHA	2.216,80 D	1.737,29	0,00	3.954,09 D
	0012 - SERVICOS PESSOA JURIDICA	308.039,99 D	137.740,64	0,00	445.780,63 D
	0014 - SERVICOS E MATERIAL DE LIMPEZA	178.435,33 D	64.066,76	0,00	242.502,09 D
	0015 - DESPESAS C/COMUNICACAO E INTERNET	47.346,18 D	33.396,17	7.013,70	73.728,65 D
	0016 - TV POR ASSINATURA	11.062,47 D	6.369,58	0,00	17.432,05 D
	0018 - DESPESAS C/ VIAGENS E ESTADIAS	5.710,37 D	10.674,98	0,00	16.385,35 D
	0019 - SERVICOS E EQUIPAMENTOS C/SEGURANCA	44.146,00 D	35.460,00	0,00	79.606,00 D
	0021 - DESP.C/EVENTOS CONGRESSOS E PROD.DE SHOW	9.441,80 D	1.092,00	0,00	10.533,80 D
	0022 - DESPESAS C/DECORACAO E PAISAGISMO	3.153,70 D	7.232,00	0,00	10.385,70 D
	0023 - DESPESAS COM APRESENTACAO MUSICAL	50.310,00 D	35.550,00	0,00	85.860,00 D
	0024 - DESPESAS COM SEGUROS	12.430,08 D	5.386,19	0,00	17.816,27 D
	0026 - DESPESAS COM FRETE	3.903,77 D	823,66	0,00	4.727,43 D
	0027 - SERVICOS PESSOA FISICA - AUTÔNOMOS	294.540,24 D	123.150,17	0,00	417.690,41 D
	0028 - DESPESAS COM MONITORIA/RECREAÇÃO	28.608,68 D	2.440,95	80,00	30.969,63 D
	0030 - FERRAMENTAS E UTENSILIOS	6.771,41 D	6.122,30	0,00	12.893,71 D
	0036 - MANUTENCAO DE ELEVADORES	3.539,84 D	1.769,92	0,00	5.309,76 D
	0037 - MANUTENCAO PREDIAL	56.258,64 D	12.091,95	0,00	68.350,59 D
	0038 - MANUTENCAO DO JARDIM	263,00 D	922,00	0,00	1.185,00 D
	0039 - MANUTENCAO FERRAMENTAS E UTENSILIOS	1.424,01 D	6.380,67	0,00	7.804,68 D
	0040 - MANUTENCAO DE VEICULOS	12.909,00 D	3.542,00	0,00	16.451,00 D
	0041 - USO E CONSUMO DO HOTEL NAO ESPECIFICADOS	70.385,07 D	43.906,41	1.549,80	112.741,68 D
	0042 - RESTAURANTE(FUNCIONARIOS) - PAT	54.891,85 D	35.220,83	1.692,00	88.420,68 D
	0043 - DESPESAS SPA UTILIZADOS HOSPEDAGEM	34.135,59 D	1.079,80	0,00	35.215,39 D
	0045 - DESPESAS CENTRO HIPICO I	79.690,03 D	33.804,34	0,00	113.494,37 D
	0049 - CONSERVAÇÃO DE MÓVEIS	1.348,16 D	149,70	0,00	1.497,86 D
	0050 - MANUTENÇÃO DE MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	36.192,55 D	15.160,20	0,00	51.352,75 D
	0051 - VALE ALIMENTAÇÃO FUNCIONÁRIOS (PAT)	109.550,00 D	57.050,00	0,00	166.600,00 D
	0052 - DESPESAS C/ INSTALAÇÕES	19.345,34 D	12.901,33	0,00	32.246,67 D
	0055 - DESPESAS COM ENXOVAIS	16.888,42 D	8.444,21	0,00	25.332,63 D
	0056 - DESPESAS COM A & B	37.068,70 D	19.386,47	0,00	56.455,17 D
	0058 - DESPESAS COM CONSULTORIA - GERAIS	30.500,00 D	12.500,00	0,00	43.000,00 D
	0060 - DESPESAS C/ DECORAÇÃO FINAL DE ANO	0,00	20.000,00	0,00	20.000,00 D
	0061 - DESPESAS C/ FESTAS JUNINAS	42.513,30 D	0,00	0,00	42.513,30 D

BALANCETE ANALÍTICO

0005 HOTEL DA FAZENDA DONA CAROLINA LTDA

CNPJ: 73.141.095/0001-37

FOLHA: 000015

DATA: 08/10/2024

PERÍODO: 09/2024 A 09/2024

CONTA	DESCRIÇÃO	SDO. ANTERIOR	DÉBITO	CRÉDITO	SDO. ATUAL
	0062 - DESPESAS C/ DEDETIZAÇÃO	9.300,00 D	4.400,00	0,00	13.700,00 D
	0063 - PROGRAMA APRENDIZAGEM - JOVEM APRENDIZ	2.977,00 D	2.827,00	0,00	5.804,00 D
	0064 - ANÁLISE E CONSULTORIA AMBIENTAL	740,00 D	742,00	0,00	1.482,00 D
	0065 - DESPESAS C/ RATEIO SERVIÇOS ASSOCIAÇÃO	0,00	19.433,37	0,00	19.433,37 D
3.3 - DESPESAS OPERACIONAIS		2.059.392,90 D	871.473,74	207.346,81	2.723.519,83 D
3.3.1 - DESPESAS OPERACIONAIS		2.059.392,90 D	871.473,74	207.346,81	2.723.519,83 D
3.3.1.01 - DESPESAS COM VENDAS		454.606,71 D	449.949,39	145.619,00	758.937,10 D
	0002 - SALARIOS	114.726,93 D	65.988,67	0,00	180.715,60 D
	0003 - FERIAS	13.580,99 D	79.113,29	73.848,10	18.846,18 D
	0004 - DECIMO TERCEIRO SALARIO	7.925,87 D	30.758,13	27.278,85	11.405,15 D
	0007 - INSS	36.997,03 D	51.771,95	31.245,87	57.523,11 D
	0008 - FGTS	10.574,61 D	14.796,85	8.929,92	16.441,54 D
	0009 - SERVIÇOS PESSOA JURIDICA	42.044,00 D	18.522,00	0,00	60.566,00 D
	0011 - VIAGENS E ESTADIAS - VENDAS	1.694,24 D	350,00	0,00	2.044,24 D
	0012 - ASSISTENCIA MEDICA	5.400,24 D	9.614,96	4.234,14	10.781,06 D
	0013 - ASSISTENCIA ODONTOLOGICA	371,25 D	307,95	82,12	597,08 D
	0014 - PROPAGANDA E PUBLICIDADES	70.000,00 D	85.000,00	0,00	155.000,00 D
	0015 - COMISSÃO DE AGENCIA DE TURISMO	151.291,55 D	93.725,59	0,00	245.017,14 D
3.3.1.02 - DESPESAS ADMINISTRATIVAS		1.137.821,61 D	314.394,92	45.997,88	1.406.218,65 D
	0002 - SALARIOS	69.525,83 D	23.759,99	6,25	93.279,57 D
	0003 - FERIAS	7.916,21 D	24.236,49	21.492,17	10.660,53 D
	0004 - DECIMO TERCEIRO SALARIO	7.153,81 D	10.741,65	8.757,64	9.137,82 D
	0007 - INSS	18.342,77 D	16.602,15	8.625,74	26.319,18 D
	0008 - FGTS	7.053,08 D	3.659,35	2.119,21	8.593,22 D
	0011 - PROGRAMA DE TRANSPORTE TRABALHADOR	97.020,04 D	46.895,80	0,00	143.915,84 D
	0013 - ASSISTENCIA MEDICA	53.190,10 D	30.522,04	629,99	83.082,15 D
	0014 - ASSISTENCIA ODONTOLOGICA	264,13 D	369,54	20,53	613,14 D
	0015 - CONVENIO COM FARMACIA FUNCIONARIOS	798,04 D	3.744,48	3.564,46	978,06 D
	0016 - ASSESSORIA CONTABIL	85.000,00 D	15.500,00	0,00	100.500,00 D
	0017 - ASSESSORIA JURIDICA	28.675,37 D	21.893,49	0,00	50.568,86 D
	0019 - IMPRESSOS E MATERIAL DE EXPEDIENTE	12.826,12 D	5.895,08	0,00	18.721,20 D
	0025 - VIAGENS E ESTADIAS - ADM	391,00 D	1.678,06	0,00	2.069,06 D
	0026 - COMBUSTIVEIS E LUBRIFICANTES - ADM	2.400,80 D	0,00	0,00	2.400,80 D
	0027 - DESPESAS INDEDUTIVEIS	10.960,34 D	5.882,66	402,49	16.440,51 D
	0031 - DESPESAS COM TREINAMENTO	3.850,00 D	2.634,00	100,00	6.384,00 D
	0038 - DEPRECIACAO	56.741,24 D	28.818,84	0,00	85.560,08 D
	0040 - AMORTIZACAO	2.556,50 D	1.278,25	0,00	3.834,75 D
	0048 - DONATIVOS	1.400,00 D	700,00	0,00	2.100,00 D
	0049 - IMPOSTOS S/ VEICULOS	320,44 D	160,22	0,00	480,66 D
	0050 - BENS DE PEQUENO VALOR	2.151,76 D	11.733,40	0,00	13.885,16 D
	0051 - DESPESAS COM INFORMATICA	403.810,76 D	11.735,70	0,00	415.546,46 D
	0052 - DESPESAS COM CONSULTORIA	7.500,00 D	0,00	0,00	7.500,00 D
	0055 - DESPESAS C/CORREIOS E TELEGRAFOS	254,23 C	153,32	279,40	380,31 C
	0056 - DESPESAS C/CUSTAS E EMOLUMENTOS	195.865,97 D	25,32	0,00	195.891,29 D

BALANCETE ANALÍTICO

0005 HOTEL DA FAZENDA DONA CAROLINA LTDA

CNPJ: 73.141.095/0001-37

FOLHA: 000016

DATA: 08/10/2024

PERÍODO: 09/2024 A 09/2024

CONTA	DESCRIÇÃO	SDO. ANTERIOR	DÉBITO	CRÉDITO	SDO. ATUAL
	0062 - BENFEITORIAS EM IMOVEIS DE TERCEIROS	0,00	1.765,93	0,00	1.765,93 D
	0063 - DESPESAS LICENCIAMENTO USO / PROGRAMAS	62.361,53 D	36.509,16	0,00	98.870,69 D
	0065 - SERVIÇOS PRESTADOS P. JURIDICA (ADM)	0,00	7.500,00	0,00	7.500,00 D
3.3.1.03 - DESPESAS FINANCEIRAS		462.920,52 D	98.258,58	0,00	561.179,10 D
	0001 - JUROS PASSIVOS	318.449,59 D	32.217,27	0,00	350.666,86 D
	0005 - DESPESAS BANCARIAS	1.539,28 D	870,91	0,00	2.410,19 D
	0007 - IOF	5,44 D	39,18	0,00	44,62 D
	0009 - OUTRAS DESPESAS FINANCEIRAS	60,00 D	0,01	0,00	60,01 D
	0012 - TARIFA S/ CARTOES	142.866,21 D	65.131,21	0,00	207.997,42 D
3.3.1.04 - RECEITAS FINANCEIRAS		23.354,23 C	0,00	14.827,74	38.181,97 C
	0004 - DESCONTOS RECEBIDOS	413,74 C	0,00	37,03	450,77 C
	0005 - RENDIMENTO DE APLICACOES	22.940,49 C	0,00	14.790,71	37.731,20 C
3.3.1.05 - DESPESAS TRIBUTARIAS		27.398,29 D	8.870,85	902,19	35.366,95 D
	0001 - CONTRIBUICAO SINDICAL	8.858,28 D	1.191,00	0,00	10.049,28 D
	0002 - CONTRIBUICAO ASSISTENCIAL	6.071,58 D	3.035,79	0,00	9.107,37 D
	0005 - IMPOSTOS E TAXAS DIVERSAS	10.810,61 D	3.854,69	902,19	13.763,11 D
	0008 - PIS S/ RECEITAS OPERACIONAIS	235,31 D	114,20	0,00	349,51 D
	0009 - COFINS S/ RECEITAS OPERACIONAIS	1.422,51 D	675,17	0,00	2.097,68 D
3.5 - PROVISAO PARA CONTR. SOCIAL		0,00	175.550,61	0,00	175.550,61 D
3.5.1 - PROVISAO PARA CONTR. SOCIAL		0,00	175.550,61	0,00	175.550,61 D
3.5.1.01 - PROVISAO PARA CONTR. SOCIAL		0,00	175.550,61	0,00	175.550,61 D
	0001 - CONTRIBUICAO SOCIAL	0,00	175.550,61	0,00	175.550,61 D
3.6 - IMPOSTO DE RENDA E PARTICIPACOES		0,00	469.937,21	0,00	469.937,21 D
3.6.1 - IMPOSTO DE RENDA E PARTICIPACOES		0,00	469.937,21	0,00	469.937,21 D
3.6.1.01 - IMPOSTO DE RENDA E PARTICIPACOES		0,00	469.937,21	0,00	469.937,21 D
	0001 - PROVISAO PARA IMPOSTO DE RENDA	0,00	469.937,21	0,00	469.937,21 D
3.7 - IMPOSTO RENDA/CONTRIBUIÇÃO SOCIAL -PERSE		0,00	643.183,23	643.183,23	0,00
3.7.1 - IMPOSTO RENDA/CONTRIBUIÇÃO SOCIAL PERSE		0,00	643.183,23	643.183,23	0,00
3.7.1.01 - IMPOSTO RENDA/CONTRIBUIÇÃO SOCIAL PERSE		0,00	643.183,23	643.183,23	0,00
	0001 - (-) PROVISÃO IRPJ DESONERAÇÃO LEI 14.148	0,00	469.937,21	469.937,21	0,00
	0002 - (-) PROVISÃO CSLL DESONERAÇÃO LEI 14.148	0,00	173.246,02	173.246,02	0,00
Total do	ATIVO	21.373.135,77 D	Total do	PASSIVO	20.081.408,66 C
			Total de	RESULTADO DO EXERCICIO	1.291.727,11 C
	Somatórias	21.373.135,77 D			21.373.135,77 C

BALANCETE ANALÍTICO

0005 HOTEL DA FAZENDA DONA CAROLINA LTDA

CNPJ: 73.141.095/0001-37

FOLHA: 000017

DATA: 08/10/2024

PERÍODO: 09/2024 A 09/2024

Não há diferença entre os Lançamentos:	0,00	Diferença entre o ATIVO e o PASSIVO:	1.291.727,11 D
Total de Lucros do Período	133.409,94 C	Total de Lucros Acumulados	1.291.727,11 C

Reconhecemos a exatidão do presente balancete encerrado em 30 de Setembro de 2024 conforme documentação apresentada.

ANGELA DE LOCIO E SILVA STEFANI
FUNÇÃO: SÓCIO QUOTISTA
CPF: 068.344.198-10

AMANDA LAIS CLARO
FUNÇÃO: CONTADORA
CPF: 400.557.338-08
CT/CRC: 1SP309641/O-9

FDC EMPREN ADMINISTR. E PARTC. LTDA.
FUNÇÃO: SÓCIO QUOTISTA
CGC/CNPJ: 71.734.610/0001-67

JOSE SEABRA MARINO
FUNÇÃO: SÓCIO QUOTISTA
CPF: 003.426.178-85

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO - CONSOLIDADO

0005 HOTEL DA FAZENDA DONA CAROLINA LTDA

CNPJ: 73.141.095/0001-37

FOLHA: 000002

ENCERRADO EM: 31/12/2024

3 - RESULTADO DO EXERCICIO	
3.1 - RECEITA OPERACIONAL LIQUIDA	
3.1.1 - RECEITA OPERACIONAL BRUTA	
3.1.1.01 - RECEITAS OPERACIONAIS	
3.1.1.01.0002 - REVENDAS MERCADORIAS	2.403.784,26 C
3.1.1.01.0004 - SERVICOS DE HOSPEDAGEM	50.977.711,81 C
RECEITAS OPERACIONAIS	53.381.496,07 C
3.1.1.10 - OUTRAS RECEITAS	
3.1.1.10.0006 - OUTRAS RECEITAS	223.552,59 C
3.1.1.10.0007 - BRINDES/BONIFICACOES RECEBIDAS	9.810,70 C
OUTRAS RECEITAS	233.363,29 C
3.1.2 - (-) DEDUCAO DA RECEITA OPERAC. BRUTA	
3.1.2.02 - (-) IMPOSTOS INCIDENTES	
3.1.2.02.0001 - ICMS S/ VENDAS	160.198,83 D
3.1.2.02.0002 - PIS S/ RECEITA BRUTA	350.172,52 D
3.1.2.02.0003 - COFINS S/ RECEITA BRUTA	1.616.005,32 D
3.1.2.02.0004 - ISS	2.566.436,49 D
(-) IMPOSTOS INCIDENTES	4.692.813,16 D
3.1.3 - DESONERAÇÃO FISCAL LEI.14.148/21 ME.7163	
3.1.3.01 - IMPOSTOS S/ RECEITA BRUTA	
3.1.3.01.0001 - PIS S/ RECEITAS	350.172,52 C
3.1.3.01.0002 - COFINS S/ RECEITA	1.616.005,32 C
IMPOSTOS S/ RECEITA BRUTA	1.966.177,84 C
3.2 - CUSTOS E DESPESAS DIRETAS	
3.2.1 - CONSUMO DE MATERIAL REVENDA	
3.2.1.02 - AQUISICAO DE MATERIAL	
3.2.1.02.0025 - AQUISICAO DE MERCADORIA REVENDA	1.343.809,99 D
3.2.1.02.0026 - AQUISIÇÃO SOUVENIRS - LOJINHA	145.712,55 D
3.2.1.02.0027 - AQUISICAO DE FRETES	1.711,05 D
3.2.1.02.0029 - DEVOLUCAO DE COMPRAS	25.282,37 C
3.2.1.02.0030 - ICMS RECUPERADOS S/ COMPRAS	88.809,52 C
3.2.1.02.0032 - ICMS S/ COMPRAS- DIFERENCIAL ALIQU	5.995,89 D
3.2.1.02.0035 - ICMS - OUTROS	5.698,10 C
3.2.1.02.0036 - AQUISIÇÃO DE EMBALAGENS	35.841,29 D
3.2.1.02.0038 - ALIMENTOS USADOS PRESTAÇÃO...	7.766.004,54 D
3.2.1.02.0039 - BEBIDAS USADAS PRESTAÇÃO SERVIÇOS	40.087,55 D
3.2.1.02.0040 - ICMS S/ COMPRAS PRODUTOR RURAL	3.917,04 D
3.2.1.02.0041 - AQUISIÇÃO MERCADORIAS UTILIZ. PRES	630,00 D
AQUISICAO DE MATERIAL	9.223.919,91 D
3.2.1.03 - ESTOQUES	
3.2.1.03.0027 - (-) ESTOQUE FINAL	8.290.162,34 C
3.2.1.03.0028 - ESTOQUE INICIAL	8.358.389,07 D
ESTOQUES	68.226,73 D
3.2.2 - CUSTOS E DESPESAS DIRETAS	
3.2.2.01 - CUSTOS DIRETOS - HOSPEDAGEM	
3.2.2.01.0002 - SALARIOS	6.237.082,89 D
3.2.2.01.0003 - FERIAS	675.932,56 D
3.2.2.01.0004 - DECIMO TERCEIRO SALARIO	566.816,58 D
3.2.2.01.0007 - INSS	2.427.252,94 D
3.2.2.01.0008 - FGTS	745.011,17 D
3.2.2.01.0011 - ASSISTENCIA MEDICA	851.776,42 D

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO - CONSOLIDADO

0005 HOTEL DA FAZENDA DONA CAROLINA LTDA

CNPJ: 73.141.095/0001-37

FOLHA: 000003

ENCERRADO EM: 31/12/2024

3.2.2.01.0012 - ASSISTENCIA ODONTOLOGICA	42.919,93 D
CUSTOS DIRETOS - HOSPEDAGEM	11.546.792,49 D
3.2.3 - (-) GASTOS GERAIS	
3.2.3.01 - GASTOS GERAIS	
3.2.3.01.0001 - ENERGIA ELETRICA	1.107.158,53 D
3.2.3.01.0002 - COMBUSTIVEIS E LUBRIFICANTES VEICU	341.739,97 D
3.2.3.01.0003 - DESPESAS COM GAS	64.994,58 D
3.2.3.01.0004 - UNIFORMES E EPI"S	148.270,73 D
3.2.3.01.0005 - LOCACAO DE VEICULOS	498.867,90 D
3.2.3.01.0006 - LOCACAO DE EQUIPAMENTOS	664.855,56 D
3.2.3.01.0007 - LOCACAO DE MAQUINAS	1.230,00 D
3.2.3.01.0008 - DESPESAS C/LAVANDERIA	487.637,28 D
3.2.3.01.0009 - DESPESAS DE COZINHA	29.201,17 D
3.2.3.01.0012 - SERVICOS PESSOA JURIDICA	2.115.398,26 D
3.2.3.01.0014 - SERVICOS E MATERIAL DE LIMPEZA	939.956,24 D
3.2.3.01.0015 - DESPESAS C/COMUNICACAO E INTERNET	306.147,53 D
3.2.3.01.0016 - TV POR ASSINATURA	61.953,76 D
3.2.3.01.0018 - DESPESAS C/ VIAGENS E ESTADIAS	62.545,32 D
3.2.3.01.0019 - SERVICOS E EQUIPAMENTOS...	309.972,00 D
3.2.3.01.0021 - DESP.C/EVENTOS CONGRESSOS E...	165.164,85 D
3.2.3.01.0022 - DESPESAS C/DECORACAO E PAISAGISMO	48.766,54 D
3.2.3.01.0023 - DESPESAS COM APRESENTACAO...	293.397,00 D
3.2.3.01.0024 - DESPESAS COM SEGUROS	96.509,47 D
3.2.3.01.0026 - DESPESAS COM FRETE	7.763,06 D
3.2.3.01.0027 - SERVICOS PESSOA FISICA - AUTÔNOMOS	1.428.924,67 D
3.2.3.01.0028 - DESPESAS COM MONITORIA/RECREAÇÃO	110.979,22 D
3.2.3.01.0029 - MATERIAS E SERV P/HORTIFRUTI -AGRI	7.446,65 D
3.2.3.01.0030 - FERRAMENTAS E UTENSILIOS	54.960,66 D
3.2.3.01.0036 - MANUTENCAO DE ELEVADORES	88.340,34 D
3.2.3.01.0037 - MANUTENCAO PREDIAL	316.711,22 D
3.2.3.01.0038 - MANUTENCAO DO JARDIM	31.407,12 D
3.2.3.01.0039 - MANUTENCAO FERRAMENTAS E...	23.786,43 D
3.2.3.01.0040 - MANUTENCAO DE VEICULOS	89.038,04 D
3.2.3.01.0041 - USO E CONSUMO DO HOTEL NAO ESPECIF	349.404,20 D
3.2.3.01.0042 - RESTAURANTE(FUNCIONARIOS) - PAT	352.374,72 D
3.2.3.01.0043 - DESPESAS SPA UTILIZADOS...	107.172,61 D
3.2.3.01.0045 - DESPESAS CENTRO HIPICO I	465.232,99 D
3.2.3.01.0046 - DESPESAS CENTRO HIPICO II	251.989,80 D
3.2.3.01.0047 - DESPESAS COM ALUGUEL	24.000,00 D
3.2.3.01.0049 - CONSERVAÇÃO DE MÓVEIS	6.976,57 D
3.2.3.01.0050 - MANUTENÇÃO DE MÁQUINAS E...	214.398,14 D
3.2.3.01.0051 - VALE ALIMENTAÇÃO FUNCIONÁRIOS (PAT	712.600,00 D
3.2.3.01.0052 - DESPESAS C/ INSTALAÇÕES	130.505,61 D
3.2.3.01.0055 - DESPESAS COM ENXOVAIS	199.709,04 D
3.2.3.01.0056 - DESPESAS COM A & B	315.345,03 D
3.2.3.01.0057 - DESPESAS COM CONFRATERNIZAÇÕES	45.536,14 D
3.2.3.01.0058 - DESPESAS COM CONSULTORIA - GERAIS	543.498,00 D
3.2.3.01.0060 - DESPESAS C/ DECORAÇÃO FINAL DE ANO	281.578,38 D
3.2.3.01.0061 - DESPESAS C/ FESTAS JUNINAS	128.478,77 D
3.2.3.01.0062 - DESPESAS C/ DEDETIZAÇÃO	27.060,00 D
3.2.3.01.0063 - PROGRAMA APRENDIZAGEM - JOVEM...	11.458,00 D
3.2.3.01.0064 - ANÁLISE E CONSULTORIA AMBIENTAL	2.465,00 D
3.2.3.01.0065 - DESPESAS C/ RATEIO SERVIÇOS ASSOCI	74.946,16 D
3.2.3.01.0066 - INDENIZAÇÕES	4.190,99 D

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO - CONSOLIDADO

0005 HOTEL DA FAZENDA DONA CAROLINA LTDA

CNPJ: 73.141.095/0001-37

FOLHA: 000004

ENCERRADO EM: 31/12/2024

GASTOS GERAIS		14.152.044,25 D
3.3 - DESPESAS OPERACIONAIS		
3.3.1 - DESPESAS OPERACIONAIS		
3.3.1.01 - DESPESAS COM VENDAS		
3.3.1.01.0002 - SALARIOS		708.129,21 D
3.3.1.01.0003 - FERIAS		78.411,46 D
3.3.1.01.0004 - DECIMO TERCEIRO SALARIO		64.002,53 D
3.3.1.01.0007 - INSS		231.660,51 D
3.3.1.01.0008 - FGTS		63.720,47 D
3.3.1.01.0009 - SERVIÇOS PESSOA JURIDICA - COMERCI		236.653,00 D
3.3.1.01.0011 - VIAGENS E ESTADIAS - VENDAS		5.213,14 D
3.3.1.01.0012 - ASSISTENCIA MEDICA		40.231,56 D
3.3.1.01.0013 - ASSISTENCIA ODONTOLOGICA		2.408,59 D
3.3.1.01.0014 - PROPAGANDA E PUBLICIDADES		455.989,80 D
3.3.1.01.0015 - COMISSÃO DE AGENCIA DE TURISMO		924.938,68 D
DESPESAS COM VENDAS		2.811.358,95 D
3.3.1.02 - DESPESAS ADMINISTRATIVAS		
3.3.1.02.0002 - SALARIOS		328.289,24 D
3.3.1.02.0003 - FERIAS		37.388,06 D
3.3.1.02.0004 - DECIMO TERCEIRO SALARIO		27.511,80 D
3.3.1.02.0007 - INSS		87.520,82 D
3.3.1.02.0008 - FGTS		57.386,74 D
3.3.1.02.0009 - PROGRAMACAO DE ALIMENTACAO...		19.836,09 D
3.3.1.02.0011 - PROGRAMA DE TRANSPORTE...		622.250,09 D
3.3.1.02.0013 - ASSISTENCIA MEDICA		246.418,68 D
3.3.1.02.0014 - ASSISTENCIA ODONTOLOGICA		5.298,72 D
3.3.1.02.0015 - CONVENIO COM FARMACIA...		2.625,97 D
3.3.1.02.0016 - ASSESSORIA CONTABIL		310.777,30 D
3.3.1.02.0017 - ASSESSORIA JURIDICA		230.420,68 D
3.3.1.02.0019 - IMPRESSOS E MATERIAL DE EXPEDIENTE		90.895,31 D
3.3.1.02.0025 - VIAGENS E ESTADIAS - ADM		12.456,69 D
3.3.1.02.0026 - COMBUSTIVEIS E LUBRIFICANTES - ADM		10.696,38 D
3.3.1.02.0027 - DESPESAS INDEDUTIVEIS		84.018,36 D
3.3.1.02.0031 - DESPESAS COM TREINAMENTO		17.877,00 D
3.3.1.02.0038 - DEPRECIACAO		402.471,94 D
3.3.1.02.0040 - AMORTIZACAO		14.907,05 D
3.3.1.02.0042 - DESPESAS COM FRETES		160,90 D
3.3.1.02.0046 - DESPESAS COM BRINDES E SORTEIOS		4.196,00 D
3.3.1.02.0048 - DONATIVOS		8.400,00 D
3.3.1.02.0049 - IMPOSTOS S/ VEICULOS		45.165,91 D
3.3.1.02.0050 - BENS DE PEQUENO VALOR		34.327,53 D
3.3.1.02.0051 - DESPESAS COM INFORMATICA		908.722,65 D
3.3.1.02.0052 - DESPESAS COM CONSULTORIA		8.870,00 D
3.3.1.02.0055 - DESPESAS C/CORREIOS E TELEGRAFOS		690,34 C
3.3.1.02.0056 - DESPESAS C/CUSTAS E EMOLUMENTOS		201.543,17 D
3.3.1.02.0058 - MULTAS DE TRANSITO		1.311,48 D
3.3.1.02.0062 - BENFEITORIAS EM IMOVEIS DE TERCEIR		1.765,93 D
3.3.1.02.0063 - DESPESAS LICENCIAMENTO USO / PROGR		359.982,01 D
3.3.1.02.0065 - SERVIÇOS PRESTADOS P. JURIDICA (AD		76.560,33 D
3.3.1.02.0066 - CONTRIBUIÇÃO PREVIDENCIÁRIA		402.410,12 D
3.3.1.02.0067 - DESPESAS C/ PESSOAL - RATEIO ASSES		714.845,22 D
DESPESAS ADMINISTRATIVAS		5.376.617,83 D
3.3.1.03 - DESPESAS FINANCEIRAS		

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO - CONSOLIDADO

0005 HOTEL DA FAZENDA DONA CAROLINA LTDA

CNPJ: 73.141.095/0001-37

FOLHA: 000005

ENCERRADO EM: 31/12/2024

3.3.1.03.0001 - JUROS PASSIVOS	1.283.875,58 D
3.3.1.03.0004 - VARIACAO CAMBIAL PASSIVA	2.078,13 D
3.3.1.03.0005 - DESPESAS BANCARIAS	13.207,26 D
3.3.1.03.0006 - MULTAS DE MORA	109.937,15 D
3.3.1.03.0007 - IOF	5.762,33 D
3.3.1.03.0009 - OUTRAS DESPESAS FINANCEIRAS	19.273,58 D
3.3.1.03.0010 - DESCONTOS CONCEDIDOS	150,00 D
3.3.1.03.0012 - TARIFA S/ CARTOES	835.343,38 D
DESPESAS FINANCEIRAS	2.269.627,41 D
3.3.1.04 - RECEITAS FINANCEIRAS	
3.3.1.04.0001 - JUROS ATIVOS	38,42 C
3.3.1.04.0004 - DESCONTOS RECEBIDOS	4.071,48 C
3.3.1.04.0005 - RENDIMENTO DE APLICACOES	229.271,20 C
RECEITAS FINANCEIRAS	233.381,10 C
3.3.1.05 - DESPESAS TRIBUTARIAS	
3.3.1.05.0001 - CONTRIBUICAO SINDICAL	11.240,28 D
3.3.1.05.0002 - CONTRIBUICAO ASSISTENCIAL	36.733,06 D
3.3.1.05.0005 - IMPOSTOS E TAXAS DIVERSAS	67.203,27 D
3.3.1.05.0008 - PIS S/ RECEITAS OPERACIONAIS	5.263,95 D
3.3.1.05.0009 - COFINS S/ RECEITAS OPERACIONAIS	26.696,88 D
DESPESAS TRIBUTARIAS	147.137,44 D
3.3.1.10 - OUTRAS DESPESAS	
3.3.1.10.0001 - RESULTADO NA ALIENAÇÃO ATIVO IMOBILIZ.	100.000,00 D
3.3.1.10.0002 - VALOR CONTABIL ATIVO IMOBILIZ. OBS	10.000,00 D
3.3.1.10.0007 - DESPESAS DIVERSAS	2.550,00 D
OUTRAS DESPESAS	112.550,00 D
3.3.1.11 - OUTRAS RECEITAS	
3.3.1.11.0002 - RECUPERAÇÃO DE DESPESAS	9.754,99 C
OUTRAS RECEITAS	9.754,99 C
3.5 - PROVISAO PARA CONTR. SOCIAL	
3.5.1 - PROVISAO PARA CONTR. SOCIAL	
3.5.1.01 - PROVISAO PARA CONTR. SOCIAL	
3.5.1.01.0001 - CONTRIBUICAO SOCIAL	503.289,35 D
PROVISAO PARA CONTR. SOCIAL	503.289,35 D
3.6 - IMPOSTO DE RENDA E PARTICIPACOES	
3.6.1 - IMPOSTO DE RENDA E PARTICIPACOES	
3.6.1.01 - IMPOSTO DE RENDA E PARTICIPACOES	
3.6.1.01.0001 - PROVISAO PARA IMPOSTO DE RENDA	1.340.473,34 D
IMPOSTO DE RENDA E PARTICIPACOES	1.340.473,34 D
Total de RESULTADO DO EXERCICIO	3.579.322,43 C
(=) RECEITA LÍQUIDA	3.579.322,43 C
(=) LUCRO BRUTO	3.579.322,43 C

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO - CONSOLIDADO

0005 HOTEL DA FAZENDA DONA CAROLINA LTDA

CNPJ: 73.141.095/0001-37

FOLHA: 000006

ENCERRADO EM: 31/12/2024

(=) LUCRO OPERACIONAL	3.579.322,43 C
Resultado Financeiro:	
Outras Receitas/Despesas:	
(=) LUCRO ANTES DOS IMPOSTOS, PARTICIP. E CONTRIBUIÇÕES	3.579.322,43 C
Provisão de Impostos:	
Participações e Contribuições:	
(=) Total do LUCRO do Período:	3.579.322,43 C

Reconhecemos a exatidão da presente demonstração encerrada em 31 de Dezembro de 2024

FDC EMPREN ADMINISTR. E PARTC. LTDA.
FUNÇÃO: SÓCIO QUOTISTA
CGC/CNPJ: 71.734.610/0001-67

AMANDA LAIS CLARO
FUNÇÃO: CONTADORA
CPF: 400.557.338-08
CT/CRC: 1SP309641/O-9

IDUNA FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTI
CGC/CNPJ: 43.809.974/0001-23

Balancete de Verificação					
Conta Contabil	Descrição da Conta	Saldo Anterior	Débito	Crédito	Saldo Atual
1	Ativo	40,382,615.65D	18,366,139.30	16,437,692.33	42,311,062.62 D
1.1	CIRCULANTE	40,382,615.65D	18,366,139.30	16,437,692.33	42,311,062.62 D
1.1.01	DISPONIVEL	13.67D	16,592,806.00	16,437,692.33	155,127.34 D
1.1.01.002	BANCOS CONTA MOVIMENTO	13.67D	16,592,806.00	16,437,692.33	155,127.34 D
1.1.01.002.1536	BANCO BMP C/C 281911-8	13.67D	16,592,806.00	16,437,692.33	155,127.34 D
1.1.04	ESTOQUES	40,382,601.98D	1,773,333.30	0.00	42,155,935.28 D
1.1.04.001	TERRENOS	17,622,003.99D	1,773,333.30	0.00	19,395,337.29 D
1.1.04.001.0001	OUTROS CUSTOS DE AQUISIÇÃO	673.80D	421,820.52	0.00	422,494.32 D
1.1.04.001.0002	TERRENOS ADQUIRIDOS	17,239,402.01D	0.00	0.00	17,239,402.01 D
1.1.04.001.0003	OUTROS CUSTOS DE OBRA	381,928.18D	1,351,512.78	0.00	1,733,440.96 D
1.1.04.002	IMOVEIS EM CONSTRUÇÃO	22,760,597.99D	0.00	0.00	22,760,597.99 D
1.1.04.002.0025	EDIFICIOS	22,760,597.99D	0.00	0.00	22,760,597.99 D
2	PASSIVO	40,382,615.65C	34,760,310.36	36,858,924.55	42,481,229.84 C
2.1	CIRCULANTE	34,514,285.71C	16,971,261.36	2,477,069.55	20,020,093.90 C
2.1.01	FORNECEDORES	114,285.71C	1,607,449.10	1,511,963.39	18,800.00 C
2.1.01.001	FORNECEDORES NACIONAIS	114,285.71C	1,607,449.10	1,511,963.39	18,800.00 C
2.1.01.001.0001	FORNECEDORES DIVS	114,285.71C	1,607,449.10	1,511,963.39	18,800.00 C
2.1.04	OBRIGACOES E ENCARGOS	0.00C	9,530.40	10,824.30	1,293.90 C
2.1.04.001	OBRIGACOES TRIBUTARIAS/FISCAIS	0.00C	9,530.40	10,824.30	1,293.90 C
2.1.04.001.0008	PIS/COFINS/CSLL A RECOLHER	0.00C	4,294.94	4,322.84	27.90 C
2.1.04.001.0009	IRRF TERCEIROS	0.00C	1,185.46	1,185.46	0.00 C
2.1.04.001.0012	ISS TERCEIROS	0.00C	2,000.00	3,000.00	1,000.00 C
2.1.04.001.0013	INSS TERCEIROS	0.00C	2,050.00	2,316.00	266.00 C
2.1.05	OUTRAS OBRIGACOES	34,400,000.00C	15,354,281.86	954,281.86	20,000,000.00 C
2.1.05.001	CONTAS A PAGAR DIVS	34,400,000.00C	15,354,281.86	954,281.86	20,000,000.00 C
2.1.05.001.0007	OUTRAS CONTAS A PAGAR	34,400,000.00C	14,877,140.93	477,140.93	20,000,000.00 C
2.1.05.001.0018	(-) JUROS A TRANSCORRER	0.00C	477,140.93	477,140.93	0.00 C
2.3	AFAC - ADIANT. FUTURO AUMENTO DE	6,284,243.00C	17,789,049.00	16,592,806.00	5,088,000.00 C
2.3.01	AFAC - ADIANT. FUTURO AUMENTO DE	6,284,243.00C	17,789,049.00	16,592,806.00	5,088,000.00 C
2.3.01.001	AFAC - ADIANT. FUTURO AUMENTO DE	6,284,243.00C	17,789,049.00	16,592,806.00	5,088,000.00 C
2.3.01.001.0001	AFAC - ADIANT. FUTURO AUMENTO DE	6,284,243.00C	17,789,049.00	16,592,806.00	5,088,000.00 C
2.4	PATRIMONIO LIQUIDO	415,913.06D	0.00	17,789,049.00	17,373,135.94 C
2.4.01	CAPITAL SOCIAL	1,000.00C	0.00	17,789,049.00	17,790,049.00 C
2.4.01.001	CAPITAL SUBSCRITO	1,000.00C	0.00	17,789,049.00	17,790,049.00 C
2.4.01.001.0001	CAPITAL AUTORIZADO	1,000.00C	0.00	17,789,049.00	17,790,049.00 C
2.4.02	RESERVAS	416,913.06D	0.00	0.00	416,913.06 D
2.4.02.004	LUCROS OU PREJUIZOS ACUMULADOS	416,913.06D	0.00	0.00	416,913.06 D
2.4.02.004.0002	(-) PREJUIZOS ACUMULADOS	416,913.06D	0.00	0.00	416,913.06 D
5	DESPESAS DIVERSAS	0.00D	591,987.74	421,820.52	170,167.22 D
5.1	DESPESAS OPERACIONAIS	0.00D	169,668.54	0.00	169,668.54 D
.	- - - -				

Redevco Amoreiras SPE Ltda.

***Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2024
e relatório do auditor independente***



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Administradores e Quotistas
Redevco Amoreiras SPE Ltda.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Redevco Amoreiras SPE Ltda. ("Sociedade"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

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

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Sociedade, 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 conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade da Sociedade 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 Sociedade ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Redevco Amoreiras SPE Ltda.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

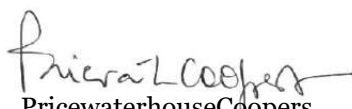
Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Sociedade.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Sociedade. 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 Sociedade 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 essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance 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, 17 de abril de 2025


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

Emerson Laerte da Silva
Contador CRC 1SP171089/O-3

Redevco Amoreiras SPE LTDA.
CNPJ: 51.862.895/0001-04
Balanco Patrimonial
Em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

	Nota Explicativa	2024	2023
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	194	-
Total do ativo não circulante		194	-
Não circulante			
Estoque	5	42.262	40.383
Total do ativo não circulante		42.262	40.383
Total do ativo		42.456	40.383

	Nota Explicativa	2024	2023
Passivo e patrimônio líquido			
Circulante			
Fornecedores		-	114
Obrigações Tributárias		4	-
Outras contas a pagar	6	20.000	34.400
Total do passivo circulante		20.004	34.514
Não circulante			
Adiantamento para futuro aumento de capital	7	5.269	6.284
Total do passivo não circulante		5.269	6.284
Patrimônio líquido	8		
Capital social	8.a	17.790	1
Prejuízos acumulados		(607)	(416)
Total do patrimônio líquido		17.183	(415)
Total do passivo e patrimônio liquido		42.456	40.383

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

Redevco Amoreiras SPE LTDA.
CNPJ: 51.862.895/0001-04
Demonstração do resultado do exercício de 2024 e do período de 18 de agosto de 2023 a 31 de dezembro de 2023.

(Em milhares de reais)

	Nota Explicativa	2024	De 18 de agosto de 2023 a 31 de dezembro de 2023
Despesas			
Gerais e administrativas	9	(190)	(416)
Lucro operacional		(190)	(416)
Resultado financeiro			
Despesas financeiras		(1)	-
Prejuízo do exercício/ período		(191)	(416)

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

Redevco Amoreiras SPE LTDA.
CNPJ: 51.862.895/0001-04
Demonstração do resultado abrangente do exercício de 2024 e no período de 18 de agosto de 2023 a 31 de dezembro de 2023.

(Em milhares de reais)

	2024	De 18 de agosto de 2023 a 31 de dezembro de 2023
Prejuízo do exercício/ período	(191)	(416)
Outros componentes do resultado abrangente suscetíveis a reclassificação	-	-
Total do resultado abrangente do exercício/ período, líquido dos efeitos tributários	(191)	(416)

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

Redevco Amoreiras SPE LTDA.

CNPJ: 51.862.895/0001-04

Demonstração das mutações do patrimônio líquido do exercício de 2024 e no período de 18 de agosto de 2023 a 31 de dezembro de 2023.

(Em milhares de reais)

	Capital Integralizado	Prejuízos acumulados	Total
Saldos em 18 de agosto de 2023	-	-	-
Integralização de capital	1	-	1
Prejuízo do período	-	(416)	(416)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	1	(416)	(415)
Integralização de capital	17.789	-	17.789
Prejuízo do exercício	-	(191)	(191)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	17.790	(607)	17.183

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

Redevco Amoreiras SPE LTDA.
CNPJ: 51.862.895/0001-04
Demonstração dos fluxos de caixa

Demonstração dos fluxos de caixa no exercício de 2024 e no período de 18 de agosto de 2023 a 31 de dezembro de 2023.

(Em milhares de reais)

	2024	De 18 de agosto de 2023 a 31 de dezembro de 2023
Fluxo de caixa de atividades operacionais		
Prejuízo do exercício/ período	(191)	(416)
Prejuízo ajustado	(191)	(416)
Variação nas contas de ativos e passivos		
Estoques	(1.879)	(40.383)
Fornecedores	(114)	114
Obrigações tributárias	4	-
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(2.180)	(40.685)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Adiantamento para futuro aumento de capital	(1.015)	6.284
Outras contas a pagar	(14.400)	34.400
Integralização de capital	17.789	1
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento	2.374	40.685
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	194	-
Demonstração do saldo de caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício/período	-	-
No final do exercício/período	194	-
Aumento do saldo de caixa e equivalentes de caixa	194	-

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

REDEVCO AMOREIRAS SPE LTDA.
(CNPJ 51.862.895/0001-04)

Notas explicativas das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e do período de 18 de agosto de 2023 a 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

1. Contexto operacional

A Redevco Amoreiras SPE Ltda. ou "Sociedade" será regida de forma supletiva pelas normas constantes da Lei nº 6404, de 15 de dezembro de 1976, conforme permitido pelo parágrafo único do artigo 1.053 do código civil brasileiro, tendo sede e foro na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, Cj. 1702, 17º andar, parte, Jardim Paulistano, Cidade e Estado de São Paulo, CEP 01452-000 tendo por objeto social: (a) a realização de investimentos imobiliários de qualquer natureza; (b) o desenvolvimento, implementação de empreendimentos imobiliários, residenciais ou não, provendo recursos financeiros, técnicos e materiais para a sua execução; (c) a compra, a venda, a locação, o arrendamento, a oneração, a exploração de imóveis próprios ou de terceiros, inclusive por meio de incorporação imobiliária; (d) a administração de empreendimentos imobiliários próprios de qualquer natureza; (e) a participação em outras sociedades de qualquer natureza, nacionais ou estrangeiras, na qualidade de sócia, acionista ou quotista.

A Sociedade de propósito específico (SPE) foi criada em 18 de agosto de 2023, para realizar a aquisição dos imóveis localizados na rua das Amoreiras, 80, Cidade Jardim, São Paulo – SP, objeto das matrículas nºs 61.779, 195.989, 183.986, 52.419, 109.118 e 8.542 do 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP ("Imóveis") para desenvolvimento de um empreendimento imobiliário inicialmente denominado "Amoreiras", majoritariamente residencial ("Empreendimento" e "Operação" respectivamente).

A autorização, pela diretoria, para emissão das demonstrações financeiras ocorreu em 17 de abril de 2025.

2. Resumo das políticas contábeis materiais

As demonstrações financeiras da Sociedade foram preparadas de acordo com a práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

As políticas contábeis materiais aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras estão descritas abaixo. Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente no exercício apresentado, salvo disposição em contrário.

2.1. Base de preparação

A elaboração das demonstrações financeiras requer que a administração faça estimativas que podem afetar o valor de ativos e passivos reportados. Na elaboração destas demonstrações financeiras individuais, foram feitas estimativas pela Administração, sendo a principal relacionada à avaliação do valor recuperável dos ativos, conforme descrito na Nota 2.2.

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, ajustadas para refletir os ativos financeiros mensurados ao valor justo, entre outros.

As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração avalia a capacidade da Sociedade de dar continuidade as suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras individuais. A Sociedade não possui cláusulas de dívidas e compromissos financeiros na data da emissão dessas demonstrações financeiras e a Administração não identificou nenhuma incerteza relevante sobre a capacidade da Sociedade de dar continuidade as suas atividades.

2.2. Moeda funcional e moeda de apresentação

A Sociedade não realiza operações em moeda estrangeira e atua em um único ambiente econômico, usando o Real como "moeda funcional", a qual é também a moeda de apresentação das demonstrações financeiras individual. Adicionalmente as demonstrações financeiras individuais estão apresentadas em milhares de Reais, exceto quando indicado outra forma.

REDEVCO AMOREIRAS SPE LTDA.
(CNPJ 51.862.895/0001-04)

Notas explicativas das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e do período de 18 de agosto de 2023 a 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

A Sociedade aplicou as políticas contábeis descritas abaixo de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nestas demonstrações financeiras.

Abaixo apresentamos um índice das principais políticas contábeis, cujos detalhes estão disponíveis nas páginas correspondentes.

- a) Caixa e equivalentes de caixa
- b) Obrigações tributárias
- c) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)
- d) Provisão para contingências
- e) Imposto de renda e contribuição social
- f) Apuração do resultado
- g) Estoque

a) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são ativos mantidos para o pagamento de obrigações de curto prazo e não para fins de investimento ou outros propósitos.

Para que um investimento seja qualificado como equivalentes de caixa, ele deve ser prontamente conversível em um valor conhecido de caixa, ou seja, ser de alta liquidez, e sujeito a um baixo risco (que seja insignificante) de variação no valor justo de mercado.

Em 31 de dezembro de 2024, caixa e equivalentes de caixa incluem contas bancárias.

Considerando a natureza dos instrumentos mantidos pela Companhia não existem diferenças significativas entre o seu valor contábil e o valor de mercado, calculado com base na taxa de juros até a data do balanço.

b) Obrigações tributárias

As obrigações tributárias são montantes de tributos retidos de terceiros e devidos por conta de pagamentos a fornecedores e ou diretores e/ou empregados da Sociedade, sendo classificados como passivo circulante se o pagamento for devido no período de até um ano.

c) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômico-futuros serão gerados em favor da Sociedade e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Sociedade possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulante quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulante.

d) Provisão para contingências

REDEVCO AMOREIRAS SPE LTDA.
(CNPJ 51.862.895/0001-04)

Notas explicativas das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e do período de 18 de agosto de 2023 a 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

Uma provisão é reconhecida no balanço patrimonial quando a Sociedade possui uma obrigação real legal ou constituída como resultado de um evento passado e é provável que um recurso econômico seja requerido para saldar a obrigação. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

e) Imposto de renda e contribuição social

Os tributos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado, exceto na proporção em que estiverem relacionados com itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido. Nesse caso, o tributo também é reconhecido no patrimônio líquido.

O encargo de imposto de renda e contribuição social corrente é calculado com base nas leis tributárias promulgadas, ou substancialmente promulgadas, na data do balanço. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Sociedade nas obrigações acessórias com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

O imposto de renda e a contribuição social do exercício corrente são calculados com base nas alíquotas de 15% acrescida do adicional de 10% sobre o lucro excedente de R\$ 240 para o imposto de renda e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social, sobre o lucro presumido.

f) Apuração do resultado

As receitas (quando ocorrem) e despesas são reconhecidas com base no regime de competência.

g) Estoque

Os terrenos e edifícios estão demonstrados ao custo de aquisição e havendo desenvolvimento de projetos, acrescido dos encargos financeiros capitalizados, líquido de estimativas de perda por *impairment*. No caso de operações de permutas de terrenos, tendo por objeto a entrega de apartamentos a construir, o valor do terreno adquirido é apurado com base no valor justo, avaliado pelo valor de venda à vista das unidades imobiliárias a serem entregues. O valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo, no momento da assinatura do instrumento particular ou contrato relacionado à referida transação.

3. Gestão de riscos

Alguns riscos, inerentes às atividades da Sociedade não são identificados nas suas operações, e outros são minimizados pela adoção de mecanismos de proteção e controle, conforme exposto a seguir:

a) Risco de mercado

Relacionado com a possibilidade de perda por oscilação de taxas, descasamento de prazos ou moedas nas carteiras ativas e passivas. Esse risco será minimizado na Sociedade pela compatibilidade entre os títulos a serem emitidos e os recebíveis que lhes darão lastro. No que diz respeito à atividade de tesouraria, as disponibilidades financeiras estão concentradas em aplicações de renda fixa e, quando aplicável, têm os seus saldos ajustados a valor de mercado.

REDEVCO AMOREIRAS SPE LTDA.
(CNPJ 51.862.895/0001-04)

Notas explicativas das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e do período de 18 de agosto de 2023 a 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

b) Risco de liquidez

Considerado pela eventual incapacidade de a Sociedade gerenciar os prazos de recebimento dos seus ativos em relação aos pagamentos derivados das obrigações assumidas. Esse risco é eliminado pela compatibilidade de prazos e fluxos de amortização entre os títulos a serem emitidos e os lastros adquiridos.

c) Risco operacional

Entendido como relacionado à possibilidade de perdas não previstas decorrentes da inadequação dos sistemas, das práticas e medidas de controle em resistir e preservar a situação esperada por ocasião da ocorrência de falhas na modelagem de operações e na infraestrutura de apoio, de erros humanos, de variações no ambiente empresarial e de mercado e/ou das outras situações adversas que atentem contra o fluxo normal das operações. Com o objetivo de minimizar esses efeitos, a Sociedade estabeleceu rotinas de verificação, realizada por profissionais diferentes e/ou de área diversa daquela em que o procedimento se originou.

4. Caixa e equivalentes de caixa

O saldo de Caixa e equivalentes de caixa é composto da seguinte forma:

Descrição	2024	2023
Conta corrente	194	-
Total	194	-

5. Estoque

O saldo de Estoque é composto da seguinte forma:

Descrição	2024	2023
Terrenos	19.501	17.622
Edifícios	22.761	22.761
Total	42.262	40.383

Terreno/ Edifício – Amoreiras

Refere-se a imóveis localizados na rua das Amoreiras, 80, Cidade Jardim, São Paulo – SP, objeto das matrículas nºs 61.779, 195.989, 183.986, 52.419, 109.118 e 8.542 do 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (“Imóveis”) para desenvolvimento de um empreendimento imobiliário inicialmente denominado “Amoreiras”, majoritariamente residencial (“Empreendimento” e “Operação” respectivamente). Para o período de 2024, foram agregados ao valor dos ativos, gastos referentes ao desenvolvimento do projeto.

REDEVCO AMOREIRAS SPE LTDA.
(CNPJ 51.862.895/0001-04)

Notas explicativas das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e do período de 18 de agosto de 2023 a 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

6. Outras contas a pagar

Descrição	2024	2023
Outras contas a pagar (¹)	20.000	34.400
Total	20.000	34.400

	2024	2023
Circulante	20.000	34.400
Não Circulante	-	-
Total	20.000	34.400

(¹) conforme descrito na nota explicativa nº 4, a Sociedade realizou a compra do terreno/edifício Amoreiras, localizados na rua das Amoreiras, 80, Cidade Jardim, São Paulo – SP, objeto das matrículas nºs 61.779, 195.989, 183.986, 52.419, 109.118 e 8.542 do 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (“Imóveis”) para desenvolvimento de um empreendimento imobiliário inicialmente denominado “Amoreiras”, majoritariamente residencial (“Empreendimento” e “Operação” respectivamente), nEm 2024 houve o pagamento de R\$ 14.400 (Em 2023 R\$14.000), O valor restante de R\$ 20.000 serão pagos por meio de permuta física equivalente a 850 m² de área privada residencial, referente ao futuro Empreendimento imobiliário a ser construído.

7. Adiantamento para futuro aumento de capital

Descrição	2024	2023
Adiantamento para futuro aumento de capital (¹)	5.269	6.284
Total	5.269	6.284

(¹) O Adiantamento para futuro aumento de capital tem como objetivo o suprimento das necessidades da Sociedade com despesas operacionais e administrativas.

8. Patrimônio Líquido

8.a Capital Social

Em 31 de dezembro de 2024, o capital social da Sociedade, totalmente subscrito e integralizado, em moeda corrente nacional, é de R\$ 17.790, representado por 17.790.049 quotas no valor nominal de R\$ 1 cada uma (Em 2023, R\$ 1).

Aumento de capital

A única sócia REDEVCO PARTICIPAÇÕES LTDA, decide aumentar o Capital Social da Sociedade de R\$ 1.000,00 (mil reais) para R\$ 17.790.049,00 (dezessete milhões, setecentos e noventa mil e quarenta e nove reais), aumento este, portanto, na quantia de R\$ 17.789.049,00 (dezessete milhões, setecentos e oitenta e nove mil e quarenta e nove reais), mediante a emissão de 17.789.049 (dezessete milhões, setecentas e oitenta e nove mil e quarenta e nove) novas quotas ordinárias e nominativas, pelo valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, em moeda corrente nacional, que neste ato, são totalmente subscritas e integralizadas por meio de conversão dos Adiantamentos Para Futuro aumento de capital

REDEVCO AMOREIRAS SPE LTDA.
(CNPJ 51.862.895/0001-04)

Notas explicativas das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e do período de 18 de agosto de 2023 a 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

("AFACs") realizados pela única sócia da sociedade.

Da cessão de cotas do capital social

A sócia REDEVCO PARTICIPAÇÕES LTDA, retira-se da sociedade, mediante a cessão e transferência, neste ato, das 17.790.049 (dezesete milhões, setecentas e noventa mil e quarenta e nove) quotas de sua propriedade de emissão da respectiva Sociedade, as quais se encontram subscritas e totalmente integralizadas em moeda corrente nacional, com o valor nominal total de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalizando R\$ 17.790.049,00 O(dezesete milhões, setecentas e noventa mil e quarenta e nove reais), a título oneroso, ao Sócio, ora Ingressante, IDUNA FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTISTRATÉGIA, nos termos do Instrumento de Compra e Venda de Quotas, firmado entre as partes e devidamente arquivado na Sociedade.

9. Despesas gerais e administrativas

		De 18 de agosto de 2023 a 31 de dezembro de 2023
	2024	
Serviços Pessoa Jurídica ⁽¹⁾	(54)	(298)
Propaganda e marketing	-	(114)
Impostos e taxas ⁽²⁾	(107)	-
Outras despesas	(29)	(4)
	(190)	(416)

⁽¹⁾ se refere, basicamente, a serviços advocatícios e de viabilização prestados para desenvolvimento do projeto.

⁽²⁾ Despesa referente a alvará para execução de obra, emitido pela Prefeitura da Cidade de São Paulo.

10. Outras Informações

Os administradores da Sociedade não receberam remuneração no período de 2024.

11. Contingências

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 a Sociedade não foi parte envolvida em nenhum processo judicial e/ou administrativo na esfera cível, trabalhistas ou tributária, consequentemente, não foi registrada provisão para cobrir eventuais riscos.

12. Eventos subsequentes

Em conformidade com as políticas contábeis, a Administração fez suas avaliações e chegou à conclusão de que não houve eventos subsequentes relevantes para apresentação, na data base de 31/12/2024.

* * *

Empresa: REDEVCO BOTUCATU SPE LTDA					Folha: 1
CNPJ: 49.762.308/0001-63					
Período: 01/01/2024 a 30/09/2024					
Balancete de Verificação					
Conta Contabil	Descrição da Conta	Saldo Anterior	Débito	Crédito	Saldo Atual
1	Ativo	6,293.38D	247,156.00	246,258.81	7,190.57 D
1.1	CIRCULANTE	6,293.38D	247,156.00	246,258.81	7,190.57 D
1.1.01	DISPONIVEL	6,293.38D	247,156.00	246,258.81	7,190.57 D
1.1.01.002	BANCOS CONTA MOVIMENTO	6,293.38D	247,156.00	246,258.81	7,190.57 D
1.1.01.002.1538	MONEY PLUS AG CC 281111-5 BOTUCATU	6,293.38D	247,156.00	246,258.81	7,190.57 D
2	PASSIVO	6,293.38C	248,558.86	463,757.03	221,491.55 C
2.1	CIRCULANTE	31,957.83C	248,558.86	216,601.03	0.00 C
2.1.01	FORNECEDORES	0.00C	205,415.69	205,415.69	0.00 C
2.1.01.001	FORNECEDORES NACIONAIS	0.00C	205,415.69	205,415.69	0.00 C
2.1.01.001.0001	FORNECEDORES DIVS	0.00C	205,415.69	205,415.69	0.00 C
2.1.04	OBRIGACOES E ENCARGOS	31,957.83C	43,143.17	11,185.34	0.00 C
2.1.04.001	OBRIGACOES TRIBUTARIAS/FISCAIS	31,957.83C	43,143.17	11,185.34	0.00 C
2.1.04.001.0008	PIS/COFINS/CSLL A RECOLHER	24,163.24C	32,620.45	8,457.21	0.00 C
2.1.04.001.0009	IRRF TERCEIROS	7,794.59C	10,522.72	2,728.13	0.00 C
2.3	AFAC - ADIANT. FUTURO AUMENTO DE	519,755.00C	0.00	247,156.00	766,911.00 C
2.3.01	AFAC - ADIANT. FUTURO AUMENTO DE	519,755.00C	0.00	247,156.00	766,911.00 C
2.3.01.001	AFAC - ADIANT. FUTURO AUMENTO DE	519,755.00C	0.00	247,156.00	766,911.00 C
2.3.01.001.0001	AFAC - ADIANT. FUTURO AUMENTO DE	519,755.00C	0.00	247,156.00	766,911.00 C
2.4	PATRIMONIO LIQUIDO	545,419.45D	0.00	0.00	545,419.45 D
2.4.01	CAPITAL SOCIAL	1,000.00C	0.00	0.00	1,000.00 C
2.4.01.001	CAPITAL SUBSCRITO	1,000.00C	0.00	0.00	1,000.00 C
2.4.01.001.0001	CAPITAL AUTORIZADO	1,000.00C	0.00	0.00	1,000.00 C
2.4.02	RESERVAS	546,419.45D	0.00	0.00	546,419.45 D
2.4.02.004	LUCROS OU PREJUIZOS ACUMULADOS	546,419.45D	0.00	0.00	546,419.45 D
2.4.02.004.0002	(-) PREJUIZOS ACUMULADOS	546,419.45D	0.00	0.00	546,419.45 D
5	DESPESAS DIVERSAS	0.00D	214,300.99	0.01	214,300.98 D
5.1	DESPESAS OPERACIONAIS	0.00D	205,847.68	0.01	205,847.67 D
5.1.01	DESPESAS ADMINISTRATIVAS	0.00D	205,847.68	0.01	205,847.67 D
5.1.01.002	DESPESAS GERAIS	0.00D	205,847.68	0.01	205,847.67 D
5.1.01.002.0023	SERVICOS PROFISSIONAIS PJ	0.00D	205,415.69	0.01	205,415.68 D
5.1.01.002.0025	VIAGENS E ESTADIAS	0.00D	431.99	0.00	431.99 D
5.2	DESPESA/RECEITA FINANC/NAO	0.00D	8,453.31	0.00	8,453.31 D
5.2.01	DESPESAS/RECEITAS FINANCEIRAS	0.00D	8,453.31	0.00	8,453.31 D
5.2.01.001	DESPESAS/RECEITAS FINANCEIRAS DIVS	0.00D	8,453.31	0.00	8,453.31 D
5.2.01.001.0001	JUROS PASSIVOS	0.00D	817.92	0.00	817.92 D
5.2.01.001.0009	MULTA	0.00D	7,635.39	0.00	7,635.39 D
.					
- - - -					

Folha: 2

Período: 01/01/2024 a 30/09/2024

Balancete de Verificação

Conta Contabil	Descrição da Conta	Saldo Anterior	Débito	Crédito	Saldo Atual
Ativo		6,293.38 D	247,156.00	246,258.81	7,190.57 D
PASSIVO		6,293.38 C	248,558.86	463,757.03	221,491.55 C
RECETAS DIVERSAS		0.00 C	0.00	0.00	0.00 C
CUSTO DAS MERCADORIAS VENDIDAS		0.00 D	0.00	0.00	0.00 D
DESPESAS DIVERSAS		0.00 D	214,300.99	0.01	214,300.98 D
Contas de Resultado		0.00 D	0.00	0.00	0.00 D

Prejuízo

214,300.98

■

— — — —

Redevco Botucatu SPE Ltda.

***Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2024
e relatório do auditor independente***



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Administradores e Cotistas
Redevco Botucatu SPE Ltda.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Redevco Botucatu SPE Ltda. ("Sociedade"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

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

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Sociedade, 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 conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Chamamos a atenção para a Nota 2.1 às demonstrações financeiras, que descreve que a Sociedade apurou prejuízo em suas operações e possui patrimônio líquido negativo em 31 de dezembro de 2024. Essa situação indica a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa sobre sua continuidade operacional. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração da Sociedade 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.

Redevco Botucatu SPE Ltda.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade da Sociedade 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 Sociedade ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Sociedade 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 de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Sociedade.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Sociedade. 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 Sociedade a não mais se manter em continuidade operacional.



Redevco Botucatu SPE Ltda.

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

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance 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, 03 de abril de 2025

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'PricewaterhouseCoopers'.

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

Emerson Laerte da Silva
Contador CRC 1SP171089/O-3

Redevco Botucatu SPE LTDA
CNPJ: 49.762.308/0001-63
Balanço Patrimonial
Em 31 de dezembro de 2024 e 2023
 (Em milhares de reais)

	Nota Explicativa	2024	2023
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	21	6
Total do ativo circulante		21	6
Total do ativo		21	6

	Nota Explicativa	2024	2023
Passivo e patrimônio líquido			
Circulante			
Obrigações tributárias	5	-	32
Total do passivo circulante		-	32
Não circulante			
Adiantamento para futuro aumento de capital	6	783	520
Total do passivo não circulante		783	520
Patrimônio líquido	7		
Capital social	7.a	1	1
Prejuízos acumulados		(763)	(547)
Total do patrimônio líquido		(762)	(546)
Total do passivo e patrimônio líquido		21	6

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

Redevco Botucatu SPE LTDA
CNPJ: 49.762.308/0001-63
Demonstração do resultado
Exercício findo em 2024 e período de 01 de março de 2023 a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais)

	Nota		
	Explicativa	2024	De 01 de março a 31 de dezembro de 2023
Despesas			
Gerais e administrativas	8	(208)	(547)
Prejuízo operacional		(208)	(547)
Despesas Financeiras	9	(8)	-
Prejuízo do exercício/ período		(216)	(547)

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

Redevco Botucatu SPE LTDA
CNPJ: 49.762.308/0001-63
Demonstração do resultado abrangente
Exercício findo em 2024 e período de 01 de março de 2023 a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais)

	2024	De 01 de março a 31 de dezembro de 2023
Prejuízo do exercício/ período	(216)	(547)
Outros componentes do resultado abrangente suscetíveis a reclassificação	-	-
Total do resultado abrangente do exercício/ período, líquido dos efeitos tributários	(216)	(547)

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

Redevco Botucatu SPE LTDA
CNPJ: 49.762.308/0001-63
Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercício findo em 2024 e período de 01 de março de 2023 a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais)

	Capital Integralizado	Prejuízos acumulados	Total
Saldos em 1 de março de 2023	-	-	-
Integralização de capital	1	-	1
Prejuízo do período	-	(547)	(547)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	1	(547)	(546)
Prejuízo do exercício	-	(216)	(216)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	1	(763)	(762)

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

Redevco Botucatu SPE LTDA
CNPJ: 49.762.308/0001-63
Demonstração dos fluxos de caixa
Exercício findo em 2024 e período de 01 de março de 2023 a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais)

	Nota Explicativa	2024	De 01 de março a 31 de dezembro de 2023
Fluxo de caixa de atividades operacionais			
Prejuízo do exercício/ período		(216)	(547)
Prejuízo líquido ajustado		(216)	(547)
Variação nas contas de ativos e passivos			
Obrigações tributárias	5	(32)	32
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais		(248)	(515)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Adiantamento para futuro aumento de capital	6	263	520
Integralização de capital	7	-	1
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento		263	521
Aumento do saldo de caixa e equivalentes de caixa		15	6
Demonstração do saldo de caixa e equivalentes de caixa			
No início do período		6	-
No final do período		21	6
Aumento do saldo de caixa e equivalentes de caixa		15	6

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

REDEVCO BOTUCATU SPE LTDA

Notas explicativas das demonstrações financeiras no exercício findo em 2024 e do período de 01 de março de 2023 a 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

1. Contexto operacional

A Sociedade foi constituída em 01 de março de 2023, sendo assim regida de forma supletiva pelas normas das Sociedades Anônimas, conforme permitido pelo parágrafo único do artigo 1.053 do Código Civil Brasileiro. A Sociedade tem sede e foro na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, Cj. 1702, 17º andar, parte, Jardim Paulistano, Cidade e Estado de São Paulo, CEP 01452-000. Tendo por objeto social: (a) a realização de investimentos imobiliários de qualquer natureza; (b) o desenvolvimento e implementação de empreendimentos imobiliários, residenciais ou não, provendo recursos financeiros, técnicos e materiais para a sua execução; (c) a compra, a venda, a locação, o arrendamento, a oneração, a exploração de imóveis próprios ou de terceiros, inclusive por meio de incorporação imobiliária; (d) a administração de empreendimentos imobiliários próprios de qualquer natureza; (e) a participação em outras sociedades de qualquer natureza, nacionais ou estrangeiras, na qualidade de sócia, acionista ou quotista.

A autorização, pela diretoria, para emissão das demonstrações financeiras ocorreu em 03 de abril de 2025.

2. Resumo das principais políticas contábeis materiais

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras estão descritas abaixo. Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente no exercício apresentado, salvo disposição em contrário.

2.1. Base de preparação

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com a práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

A elaboração das demonstrações financeiras requer que a administração faça estimativas que podem afetar o valor de ativos e passivos reportados. Na elaboração destas demonstrações financeiras individuais, foram feitas estimativas pela Administração, sendo a principal relacionada à avaliação do valor recuperável dos ativos, conforme descrito na Nota 2.2 item "c".

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, ajustadas para refletir os ativos financeiros mensurados ao valor justo, entre outros.

As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios.

A Administração avalia a capacidade da Sociedade de dar continuidade as suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras. Apesar do patrimônio líquido negativo indicar a existência de uma incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa sobre a continuidade operacional da Sociedade, a administração avaliou e concluiu, que a Sociedade possui capacidade de continuar operando nos próximos 12 meses. Em caso de necessidade de recursos, a Sociedade poderá receber aporte de seus acionistas.

Os sócios e controladores indiretos declaram o interesse em promover as atividades da Sociedade, bem como a respectiva e progressiva continuidade de seu plano de negócios e, por conseguinte, a sua expansão, observando-se e cumprindo-se o respectivo Business Plan.

2.2. Moeda funcional e moeda de apresentação

A Sociedade não realiza operações em moeda estrangeira e atua em um único ambiente econômico, usando o Real como "moeda funcional", a qual é também a moeda de apresentação das demonstrações financeiras individual. Adicionalmente as demonstrações financeiras individuais estão apresentadas em milhares de Reais, exceto quando indicado outra forma.

REDEVCO BOTUCATU SPE LTDA

Notas explicativas das demonstrações financeiras no exercício findo em 2024 e do período de 01 de março de 2023 a 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

A Sociedade aplicou as políticas contábeis descritas abaixo de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nestas demonstrações financeiras.

Abaixo apresentamos um índice das principais políticas contábeis, cujos detalhes estão disponíveis nas páginas correspondentes.

- a) Caixa e equivalente de caixa
- b) Obrigações tributárias
- c) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)
- d) Provisão para contingências
- e) Imposto de renda e contribuição social
- f) Apuração do resultado

a) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são ativos mantidos para o propósito de pagamento de obrigações de curto prazo e não para fins de investimento ou outros propósitos.

Para que um investimento seja qualificado como equivalentes de caixa, ele deve ser prontamente conversível em um valor conhecido de caixa, ou seja, ser de alta liquidez, e sujeito a um baixo risco (que seja insignificante) de variação no valor justo de mercado.

Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em espécie, contas bancárias, depósitos à vista e outros ativos de curto prazo como títulos e valores mobiliários com vencimento original de 90 dias da data de contratação ou período menor e as aplicações financeiras compromissadas estão incluídas em equivalentes de caixa.

Considerando a natureza dos instrumentos mantidos pela Sociedade não existem diferenças significativas entre o seu valor contábil e o valor de mercado, calculado com base na taxa de juros até a data do balanço.

b) Obrigações tributárias

As obrigações tributárias são montantes de tributos retidos de terceiros e devidos por conta de pagamentos a fornecedores e ou diretores e/ou empregados da Sociedade, sendo classificados como passivo circulante se o pagamento for devido no período de até um ano.

c) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômico-futuros serão gerados em favor da Sociedade e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Sociedade possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulante quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulante.

d) Provisão para contingências

REDEVCO BOTUCATU SPE LTDA

Notas explicativas das demonstrações financeiras no exercício findo em 2024 e do período de 01 de março de 2023 a 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

Uma provisão é reconhecida no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação real legal ou constituída como resultado de um evento passado e é provável que um recurso econômico seja requerido para saldar a obrigação. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

e) Imposto de renda e contribuição social

Os tributos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado, exceto na proporção em que estiverem relacionados com itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido. Nesse caso, o tributo também é reconhecido no patrimônio líquido.

O encargo de imposto de renda e contribuição social corrente é calculado com base nas leis tributárias promulgadas, ou substancialmente promulgadas, na data do balanço. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Sociedade nas obrigações acessórias com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

O imposto de renda e a contribuição social do período corrente são calculados com base nas alíquotas de 15% acrescida do adicional de 10% sobre o lucro excedente de R\$ 240 para o imposto de renda e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social, sobre o lucro presumido. Para o período de 2024, a Companhia optou pela tributação do lucro presumido.

f) Apuração do resultado

As receitas (quando ocorrem) e despesas são reconhecidas com base no regime de competência.

3. Gestão de riscos

Alguns riscos, inerentes às atividades da Sociedade não são identificados nas suas operações, e outros são minimizados pela adoção de mecanismos de proteção e controle, conforme exposto a seguir:

a) Risco de mercado

Relacionado com a possibilidade de perda por oscilação de taxas, descasamento de prazos ou moedas nas carteiras ativas e passivas. Esse risco será minimizado na Sociedade pela compatibilidade entre os títulos a serem emitidos e os recebíveis que lhes darão lastro. No que diz respeito à atividade de tesouraria, as disponibilidades financeiras estão concentradas em aplicações de renda fixa e, quando aplicável, têm os seus saldos ajustados a valor de mercado.

b) Risco de liquidez

Considerado pela eventual incapacidade de a Sociedade gerenciar os prazos de recebimento dos seus ativos em relação aos pagamentos derivados das obrigações assumidas. Esse risco é eliminado pela compatibilidade de prazos e fluxos de amortização entre os títulos a serem emitidos e os lastros adquiridos.

c) Risco operacional

Entendido como relacionado à possibilidade de perdas não previstas decorrentes da inadequação dos sistemas, das práticas e medidas de controle em resistir e preservar a situação esperada por ocasião da ocorrência de falhas na modelagem de operações e na infraestrutura de apoio, de erros humanos, de variações no ambiente empresarial e de mercado e/ou das outras situações adversas que atentem contra o fluxo normal das operações. Com o objetivo de minimizar esses efeitos, a Sociedade estabeleceu rotinas de verificação, realizada por profissionais diferentes e/ou de

REDEVCO BOTUCATU SPE LTDA

Notas explicativas das demonstrações financeiras no exercício findo em 2024 e do período de 01 de março de 2023 a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais)

área diversa daquela em que o procedimento se originou.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2024	2023
Conta Corrente	21	6
Total	21	6

5. Obrigações tributárias

Descrição	2024	2023
PIS/ COFINS/ CSLL a recolher	-	24
IRRF Terceiros	-	8
Total	-	32

6. Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC)

Descrição	2024	2023
Adiantamento para futuro aumento de capital ⁽¹⁾	783	520
Total	783	520

⁽¹⁾ a Sociedade realizou o AFAC com o objetivo de investir no empreendimento denominado “Botucatu” que fica localizado na Av. Universitária, Jardim Flamboyant, Botucatu – SP, CEP: 18610-090, tendo 201.700 m² de área total da gleba, com objetivo de realização de projeto de urbanização, sendo separando em 1 lote comercial, 5 lotes para incorporação vertical familiar e 180 lotes para casas unifamiliares, porém o ativo está em processo de regularização e viabilidade, sendo desmembrado do fundo onde faz parte atualmente, para assim ser reconhecido como um ativo da SPE.

7. Patrimônio Líquido**7.a Capital Social**

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o capital social da Sociedade, totalmente subscrito e integralizado, em moeda corrente nacional, é de R\$ 1, representado por 1.000 quotas no valor nominal de R\$ 1 cada uma.

8. Despesas gerais e administrativas

	2024	De 01 de março a 31 de dezembro de 2023
Serviços Pessoas Jurídicas ⁽¹⁾	(208)	(546)
Outras despesas	-	(1)

REDEVCO BOTUCATU SPE LTDA

Notas explicativas das demonstrações financeiras no exercício findo em 2024 e do período de 01 de março de 2023 a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais)

	(208)	(547)
--	--------------	--------------

(1) se refere, basicamente, a serviços advocatícios e de viabilização prestado para desenvolvimento do projeto.

9. Resultado Financeiro

	2024	De 01 de março a 31 de dezembro de 2023
Juros Passivos	(1)	-
Multa	(7)	-
	(8)	-

10. Outras Informações

Os administradores da Sociedade não receberam remuneração fixa no período de 2024.

11. Contingências

Durante o período de 2024, a Sociedade não foi parte envolvida em nenhum processo judicial e/ou administrativo na esfera cível, trabalhistas ou tributária, consequentemente, não foi registrada provisão para cobrir eventuais riscos.

12. Eventos subsequentes

Em conformidade com as políticas contábeis, a Administração fez suas avaliações e chegou à conclusão de que não ocorreram fatos relevantes a serem divulgados entre a data base do encerramento das demonstrações financeiras e a data da sua respectiva aprovação.

* * *

Balancete de Verificação					
Conta Contabil	Descrição da Conta	Saldo Anterior	Débito	Crédito	Saldo Atual
1	Ativo	1,000.00D	21,206,260.83	10,435,412.97	10,771,847.86 D
1.1	CIRCULANTE	1,000.00D	21,206,260.83	10,435,412.97	10,771,847.86 D
1.1.01	DISPONIVEL	1,000.00D	10,436,795.72	10,435,412.97	2,382.75 D
1.1.01.001	CAIXA GERAL	1,000.00D	0.00	1,000.00	0.00 D
1.1.01.001.0001	CAIXA	1,000.00D	0.00	1,000.00	0.00 D
1.1.01.002	BANCOS CONTA MOVIMENTO	0.00D	10,436,795.72	10,434,412.97	2,382.75 D
1.1.01.002.1549	BCO MONEY PLUS - AG 001 CC 300627-7	0.00D	10,436,795.72	10,434,412.97	2,382.75 D
1.1.04	ESTOQUES	0.00D	10,769,465.11	0.00	10,769,465.11 D
1.1.04.002	IMOVEIS EM CONSTRUÇÃO	0.00D	10,769,465.11	0.00	10,769,465.11 D
1.1.04.002.0005	SERVIÇOS PRELIMINARES	0.00D	2,088,840.11	0.00	2,088,840.11 D
1.1.04.002.0025	EDIFICIOS	0.00D	8,680,625.00	0.00	8,680,625.00 D
2	PASSIVO	1,000.00C	18,012,775.74	28,789,446.53	10,777,670.79 C
2.1	CIRCULANTE	0.00C	8,135,945.74	8,783,786.53	647,840.79 C
2.1.01	FORNECEDORES	0.00C	8,135,945.74	8,780,530.72	644,584.98 C
2.1.01.001	FORNECEDORES NACIONAIS	0.00C	8,135,945.74	8,780,530.72	644,584.98 C
2.1.01.001.0001	FORNECEDORES DIVS	0.00C	8,135,945.74	8,780,530.72	644,584.98 C
2.1.04	OBRIGACOES E ENCARGOS	0.00C	0.00	3,255.81	3,255.81 C
2.1.04.001	OBRIGACOES TRIBUTARIAS/FISCAIS	0.00C	0.00	3,255.81	3,255.81 C
2.1.04.001.0008	PIS/COFINS/CSLL A RECOLHER	0.00C	0.00	2,461.71	2,461.71 C
2.1.04.001.0009	IRRF TERCEIROS	0.00C	0.00	794.10	794.10 C
2.3	AFAC - ADIANT. FUTURO AUMENTO DE	0.00C	9,876,830.00	10,388,830.00	512,000.00 C
2.3.01	AFAC - ADIANT. FUTURO AUMENTO DE	0.00C	9,876,830.00	10,388,830.00	512,000.00 C
2.3.01.001	AFAC - ADIANT. FUTURO AUMENTO DE	0.00C	9,876,830.00	10,388,830.00	512,000.00 C
2.3.01.001.0001	AFAC - ADIANT. FUTURO AUMENTO DE	0.00C	9,876,830.00	10,388,830.00	512,000.00 C
2.4	PATRIMONIO LIQUIDO	1,000.00C	0.00	9,616,830.00	9,617,830.00 C
2.4.01	CAPITAL SOCIAL	1,000.00C	0.00	9,616,830.00	9,617,830.00 C
2.4.01.001	CAPITAL SUBSCRITO	1,000.00C	0.00	9,616,830.00	9,617,830.00 C
2.4.01.001.0001	CAPITAL AUTORIZADO	1,000.00C	0.00	9,616,830.00	9,617,830.00 C
5	DESPESAS DIVERSAS	0.00D	5,822.93	0.00	5,822.93 D
5.1	DESPESAS OPERACIONAIS	0.00D	5,572.93	0.00	5,572.93 D
5.1.01	DESPESAS ADMINISTRATIVAS	0.00D	5,572.93	0.00	5,572.93 D
5.1.01.002	DESPESAS GERAIS	0.00D	5,572.93	0.00	5,572.93 D
5.1.01.002.0023	SERVICOS PROFISSIONAIS PJ	0.00D	3,054.93	0.00	3,054.93 D
5.1.01.002.0031	IMPRESSOS ART.GRAFICA	0.00D	126.00	0.00	126.00 D
5.1.01.002.0050	LICENCAS	0.00D	2,392.00	0.00	2,392.00 D
5.2	DESPESA/RECEITA FINANC/NAO	0.00D	250.00	0.00	250.00 D
5.2.01	DESPESAS/RECEITAS FINANCEIRAS	0.00D	250.00	0.00	250.00 D
5.2.01.001	DESPESAS/RECEITAS FINANCEIRAS DIVS	0.00D	250.00	0.00	250.00 D
5.2.01.001.0009	MULTA	0.00D	250.00	0.00	250.00 D
.	- - - -				

Folha: 2

Período: 01/01/2024 a 30/09/2024

Balancete de Verificação

Conta Contabil	Descrição da Conta	Saldo Anterior	Débito	Crédito	Saldo Atual
Ativo		1,000.00 D	21,206,260.83	10,435,412.97	10,771,847.86 D
PASSIVO		1,000.00 C	18,012,775.74	28,789,446.53	10,777,670.79 C
RECETAS DIVERSAS		0.00 C	0.00	0.00	0.00 C
CUSTO DAS MERCADORIAS VENDIDAS		0.00 D	0.00	0.00	0.00 D
DESPESAS DIVERSAS		0.00 D	5,822.93	0.00	5,822.93 D
Contas de Resultado		0.00 D	0.00	0.00	0.00 D

Prejuízo

5,822.93

■

— — — —

www.pwc.com.br

Redevco Cunha Gago Ltda.

***Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2024
e relatório do auditor independente***





Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Administradores e Cotistas
Redevco Cunha Gago Ltda.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Redevco Cunha Gago Ltda. ("Sociedade"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

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

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Sociedade, 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 conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Outros assuntos

Valores correspondentes ao exercício anterior

Não examinamos, nem foram examinadas por outros auditores independentes as demonstrações financeiras do período de 20 de outubro a 31 de dezembro 2025, cujas cifras estão apresentadas para fins comparativos, e, conseqüentemente, não emitimos opinião sobre elas.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade da Sociedade 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 Sociedade ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Sociedade 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

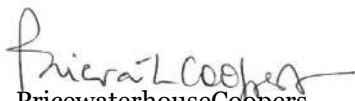
de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar,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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Sociedade.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Sociedade. 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 Sociedade 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 essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance 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, 25 de maio de 2025


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5


Emerson Laerte da Silva
Contador CRC 1SP171089/O-3

Redvco Cunha Gago LTDA
CNPJ: 52.880.795/0001-73
Balço Patrimonial
Em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

	Nota Explicativa	2024	2023 (Não auditado)		Nota Explicativa	2024	2023 (Não auditado)
Ativo				Passivo e patrimônio líquido			
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	23	1	Fornecedores		385	-
				Obrigações tributárias		3	-
Total do ativo circulante		23	1	Total do passivo circulante		388	-
Não circulante				Não circulante			
Estoque	5	11.155	-	Adiantamento para futuro aumento de capital	6	1.180	-
Total do ativo não circulante		11.155	-	Total do passivo não circulante		1.180	-
				Patrimônio líquido	7		
				Capital social	7.a	9.618	1
				Prejuízos acumulados		(8)	-
				Total do patrimônio líquido		9.610	1
Total do ativo		11.178	1	Total do passivo e patrimônio líquido		11.178	1

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

Redvco Cunha Gago LTDA
CNPJ: 52.880.795/0001-73
Demonstração do resultado
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 20 de outubro a 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

	Nota	2024	2023
	Explicativa		(Não auditado)
Despesas			
Gerais e administrativas	8	(8)	-
Prejuízo do exercício/ período		(8)	-

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

Redvco Cunha Gago LTDA
CNPJ: 52.880.795/0001-73
Demonstração do resultado abrangente
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 20 de outubro a 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

	2024	2023 (Não auditado)
Prejuízo do exercício/ período	(8)	-
Outros componentes do resultado abrangente suscetíveis a reclassificação	-	-
Total do resultado abrangente do exercício/ período, líquido dos efeitos tributários	(8)	-

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

Redvco Cunha Gago LTDA
CNPJ: 52.880.795/0001-73
Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 20 de outubro a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais)

	Capital Integralizado	Prejuízos acumulados	Total
Saldos em 20 de outubro de 2023	-	-	-
Integralização de capital	1	-	1
Saldos em 31 de dezembro de 2023 (Não auditado)	1	-	1
Aumento de capital	9.617	-	9.617
Prejuízo do exercício	-	(8)	(8)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	9.618	(8)	9.610

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

Redvco Cunha Gago LTDA
CNPJ: 52.880.795/0001-73
Demonstração dos fluxos de caixa

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 20 de outubro a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais)

	2024	2023 (Não auditado)
Fluxo de caixa de atividades operacionais		
Prejuízo do período	(8)	-
Prejuízo líquido ajustado	(8)	-
Variação nas contas de ativos e passivos		
Estoques	(11.155)	-
Fornecedores	385	-
Obrigações Tributárias	3	-
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(10.775)	-
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Adiantamento para futuro aumento de capital	1.180	-
Integralização de capital	9.617	1
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento	10.797	1
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	22	1
Demonstração do saldo de caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	1	-
No final do exercício	23	1
Aumento do saldo de caixa e equivalentes de caixa	22	1

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

REDEVCO CUNHA GAGO LTDA.
(CNPJ 52.880.795/0001-73)

Notas explicativas das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 20 de outubro a 31 de dezembro de 2023.
(Em milhares de reais)

1. Contexto operacional

A Redevco Cunha Gago Ltda. ou "Sociedade" constituída em 20 de outubro de 2023, tendo sede e foro na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.066/2.092, Cj. 132, lado A, parte, Jardim Paulistano, Cidade e Estado de São Paulo, CEP 01452-000. tendo por objeto social: (a) Administração, Locação de bens próprios, e, ou de terceiros; (b) A compra, venda, locação, arrendamento, oneração, e exploração de imóveis próprios, e, ou de terceiros, inclusive por meio de incorporação imobiliária; (c) A realização de investimentos imobiliários de qualquer natureza; e (d) A participação em outras sociedades de qualquer natureza, nacionais ou estrangeiras, na qualidade de sócia, acionista ou quotista.

A autorização, pela diretoria, para emissão das demonstrações financeiras ocorreu em 25 de abril de 2025.

2. Resumo das políticas contábeis materiais

As políticas contábeis materiais aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras estão descritas abaixo. Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente no exercício apresentado, salvo disposição em contrário.

2.1. Base de preparação

As demonstrações financeiras da Companhia foram preparadas de acordo com a práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

A elaboração das demonstrações financeiras requer que a administração faça estimativas que podem afetar o valor de ativos e passivos reportados. Na elaboração destas demonstrações financeiras individuais, foram feitas estimativas pela Administração, sendo a principal relacionada à avaliação do valor recuperável dos ativos, conforme descrito na Nota 2.2 item "g".

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, ajustadas para refletir os ativos financeiros mensurados ao valor justo, entre outros.

As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração avalia a capacidade da Sociedade de dar continuidade as suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras individuais. A Sociedade não possui cláusulas de dívidas e compromissos financeiros na data da emissão dessas demonstrações financeiras e a Administração não identificou nenhuma incerteza relevante sobre a capacidade da Sociedade de dar continuidade as suas atividades.

2.2. Moeda funcional e moeda de apresentação

A Sociedade não realiza operações em moeda estrangeira e atua em um único ambiente econômico, usando o Real como "moeda funcional", a qual é também a moeda de apresentação das demonstrações financeiras individual. Adicionalmente as demonstrações financeiras individuais estão apresentadas em milhares de Reais, exceto quando indicado outra forma.

A Sociedade aplicou as políticas contábeis descritas abaixo de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nestas demonstrações financeiras.

Abaixo apresentamos um índice das principais políticas contábeis, cujos detalhes estão disponíveis nas páginas correspondentes.

- a) Caixa e equivalentes de caixa

REDEVCO CUNHA GAGO LTDA.

(CNPJ 52.880.795/0001-73)

Notas explicativas das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 20 de outubro a 31 de dezembro de 2023.

(Em milhares de reais)

- b) Obrigações tributárias
- c) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)
- d) Provisão para contingências
- e) Imposto de renda e contribuição social
- f) Apuração do resultado
- g) Estoque

a) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são ativos mantidos para o pagamento de obrigações de curto prazo e não para fins de investimento ou outros propósitos.

Para que um investimento seja qualificado como equivalentes de caixa, ele deve ser prontamente conversível em um valor conhecido de caixa, ou seja, ser de alta liquidez, e sujeito a um baixo risco (que seja insignificante) de variação no valor justo de mercado.

Em 31 de dezembro de 2024, caixa e equivalentes de caixa incluem contas bancárias.

Considerando a natureza dos instrumentos mantidos pela Companhia não existem diferenças significativas entre o seu valor contábil e o valor de mercado, calculado com base na taxa de juros até a data do balanço.

b) Obrigações tributárias

As obrigações tributárias são montantes de tributos retidos de terceiros e devidos por conta de pagamentos a fornecedores e ou diretores e/ou empregados da Sociedade, sendo classificados como passivo circulante se o pagamento for devido no período de até um ano.

c) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômico-futuros serão gerados em favor da Sociedade e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Sociedade possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulante quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulante.

d) Provisão para contingências

Uma provisão é reconhecida no balanço patrimonial quando a Sociedade possui uma obrigação real legal ou constituída como resultado de um evento passado e é provável que um recurso econômico seja requerido para saldar a obrigação. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

REDEVCO CUNHA GAGO LTDA.
(CNPJ 52.880.795/0001-73)

Notas explicativas das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 20 de outubro a 31 de dezembro de 2023.
(Em milhares de reais)

e) Imposto de renda e contribuição social

Os tributos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado, exceto na proporção em que estiverem relacionados com itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido. Nesse caso, o tributo também é reconhecido no patrimônio líquido.

O encargo de imposto de renda e contribuição social corrente é calculado com base nas leis tributárias promulgadas, ou substancialmente promulgadas, na data do balanço. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Sociedade nas obrigações acessórias com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

O imposto de renda e a contribuição social do exercício corrente são calculados com base nas alíquotas de 15% acrescida do adicional de 10% sobre o lucro excedente de R\$ 240 para o imposto de renda e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social, sobre o lucro presumido.

f) Apuração do resultado

As receitas (quando ocorrem) e despesas são reconhecidas com base no regime de competência.

g) Estoque

Os edifícios estão demonstrados ao custo de aquisição e havendo desenvolvimento de projetos, acrescido dos encargos financeiros capitalizados, líquido de estimativas de perda por *impairment*.

3. Gestão de riscos

Alguns riscos, inerentes às atividades da Sociedade não são identificados nas suas operações, e outros são minimizados pela adoção de mecanismos de proteção e controle, conforme exposto a seguir:

a) Risco de mercado

Relacionado com a possibilidade de perda por oscilação de taxas, descasamento de prazos ou moedas nas carteiras ativas e passivas. Esse risco será minimizado na Sociedade pela compatibilidade entre os títulos a serem emitidos e os recebíveis que lhes darão lastro. No que diz respeito à atividade de tesouraria, as disponibilidades financeiras estão concentradas em aplicações de renda fixa e, quando aplicável, têm os seus saldos ajustados a valor de mercado.

b) Risco de liquidez

Considerado pela eventual incapacidade de a Sociedade gerenciar os prazos de recebimento dos seus ativos em relação aos pagamentos derivados das obrigações assumidas. Esse risco é eliminado pela compatibilidade de prazos e fluxos de amortização entre os títulos a serem emitidos e os lastros adquiridos.

c) Risco operacional

Entendido como relacionado à possibilidade de perdas não previstas decorrentes da inadequação dos sistemas, das práticas e medidas de controle em resistir e preservar a situação esperada por ocasião da ocorrência de falhas na modelagem de operações e na infraestrutura de apoio, de erros humanos, de variações no ambiente empresarial e de mercado e/ou das outras situações adversas que atentem contra o fluxo normal das operações. Com o objetivo de

REDEVCO CUNHA GAGO LTDA.
(CNPJ 52.880.795/0001-73)

Notas explicativas das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 20 de outubro a 31 de dezembro de 2023.
(Em milhares de reais)

minimizar esses efeitos, a Sociedade estabeleceu rotinas de verificação, realizada por profissionais diferentes e/ou de área diversa daquela em que o procedimento se originou.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2024	2023 (não auditado)
Caixa	1	1
Conta corrente	22	-
Total	23	1

5. Estoque

O saldo de Estoque é composto da seguinte forma:

Descrição	2024	2023 (não auditado)
Edifícios	11.155	-
Total	11.155	-

Edifício Palaia

Refere-se a aquisição dos imóveis do Edifício Palaia, situados, na rua Cunha Gago, 412, nº 45º Subdistrito – Pinheiros, distrito, município, comarca e 10º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital, perfeitamente descritos e caracterizados nas matrículas, 64.726 (conjunto 21); e, 64.727 (conjunto 22) do 23º Tabelião de Notas de São Paulo/SP (“Imóveis”) para desenvolvimento de um empreendimento imobiliário inicialmente denominado “Cunha Gago”, majoritariamente residencial (“Empreendimento” e “Operação” respectivamente). O imóvel nesse momento se encontra “vazio”, por tanto não estamos tendo receita de aluguel ou recebimentos, até a finalização das obras.

6. Adiantamento para futuro aumento de capital

Descrição	2024	2023 (não auditado)
Adiantamento para futuro aumento de capital (*)	1.180	-
Total	1.180	-

(*) Em 31 de dezembro de 2024, a rubrica de adiantamento para futuro aumento de capital era de R\$ 1.180. A Controladora possui intenção da integralização do capital ao longo de 2025 na Companhia, com a finalidade de fortalecer o compromisso da Sociedade com os pagamento de despesas administrativas e o desenvolvimento do projeto de retrofit.

REDEVCO CUNHA GAGO LTDA.
(CNPJ 52.880.795/0001-73)

Notas explicativas das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 20 de outubro a 31 de dezembro de 2023.
(Em milhares de reais)

7. Patrimônio Líquido

7.a Capital Social

Em 31 de dezembro de 2024, o capital social da Sociedade, totalmente subscrito e integralizado, em moeda corrente nacional, é de R\$ 9.618 (R\$ 1 em 2023), representado por 9.617.830 quotas (1 cota em 2023) no valor nominal de R\$ 1 cada uma.

Aumento de capital

A única sócia REDEVCO PARTICIPAÇÕES LTDA, decide aumentar o Capital Social da Sociedade de R\$ 1.000,00 (mil reais) para R\$ 9.617.830,00 (nove milhões, seiscentos e dezessete mil e oitocentos e trinta reais), aumento este, portanto, na quantia de R\$ 9.616.830,00 (nove milhões, seiscentos e dezesseis mil e oitocentos e trinta reais), mediante a emissão de 9.616.830 (nove milhões, seiscentos e dezesseis mil e oitocentos e trinta) novas quotas ordinárias e nominativas, pelo valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, em moeda corrente nacional, que neste ato, são totalmente subscritas e integralizadas por meio de conversão dos Adiantamentos Para Futuro aumento de capital ("AFACs") realizados pela única sócia da sociedade.

8. Despesas gerais e administrativas

	2024	2023 (não auditado)
Serviços Pessoa Jurídica ⁽¹⁾	(5)	-
Licenças ⁽²⁾	(3)	-
	(8)	-

⁽¹⁾ se refere, basicamente, a serviço advocatícios e de viabilização prestado para desenvolvimento do projeto.

⁽²⁾ Licença de sistema bancário utilizado internamente.

9. Outras Informações

Os administradores da Sociedade não receberam remuneração no período de 2024.

10. Contingências

No período findo em 31 de dezembro de 2024 a Sociedade não foi parte envolvida em nenhum processo judicial e/ou administrativo na esfera cível, trabalhistas ou tributária, consequentemente, não foi registrada provisão para cobrir eventuais riscos.

11. Eventos subsequentes

Em conformidade com as políticas contábeis, a Administração fez suas avaliações e chegou à conclusão de que não

REDEVCO CUNHA GAGO LTDA.
(CNPJ 52.880.795/0001-73)

Notas explicativas das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 20 de outubro a 31 de dezembro de 2023.
(Em milhares de reais)

houve eventos subsequentes relevantes para apresentação, na data base de 31/12/2024

* * *

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 00EF0E31-1ACA-4360-8C63-FFAD0DDF36F1

Status: Concluído

Assunto: Relatório e DFs - Cunha gago v2.pdf

LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)

Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables

Envelope fonte:

Documentar páginas: 14

Assinaturas: 1

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 8

Rubrica: 0

Gerson Crisostomo

Assinatura guiada: Ativado

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

andares, Edifício Adalmino Dellape Baptista B32, Itai

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

São Paulo, São Paulo 04538-132

gerson.crisostomo@pwc.com

Endereço IP: 201.56.5.228

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Gerson Crisostomo

Local: DocuSign

25 de abril de 2025 | 18:38

gerson.crisostomo@pwc.com

Status: Original

Portador: CEDOC Brasil

Local: DocuSign

25 de abril de 2025 | 18:52

BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team

@pwc.com

Eventos do signatário**Assinatura****Registro de hora e data**

Emerson Laerte

DocuSigned by:



Enviado: 25 de abril de 2025 | 18:39

ID: 125.160.718-76

Visualizado: 25 de abril de 2025 | 18:50

Cargo do Signatário: Sócio

Assinado: 25 de abril de 2025 | 18:52

emerson.laerte@pwc.com

PwC BR

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Usando endereço IP: 134.238.160.204

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC SERASA RFB v5

CPF do signatário: 12516071876

Cargo do Signatário: Sócio

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 09 de maio de 2022 | 19:00

ID: fda1c949-af75-4dca-8d04-2905454253da

Nome da empresa: PwC

Eventos do signatário presencial**Assinatura****Registro de hora e data****Eventos de entrega do editor****Status****Registro de hora e data****Evento de entrega do agente****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega intermediários****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega certificados****Status****Registro de hora e data****Eventos de cópia****Status****Registro de hora e data**

Gerson Crisostomo

Copiado

Enviado: 25 de abril de 2025 | 18:52

gerson.crisostomo@pwc.com

Visualizado: 25 de abril de 2025 | 18:52

Manager

Assinado: 25 de abril de 2025 | 18:52

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Não oferecido através da DocuSign		
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	25 de abril de 2025 18:39
Entrega certificada	Segurança verificada	25 de abril de 2025 18:50
Assinatura concluída	Segurança verificada	25 de abril de 2025 18:52
Concluído	Segurança verificada	25 de abril de 2025 18:52
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTROS ELETRÔNICOS E DIVULGAÇÕES DE ASSINATURA

Registro Eletrônicos e Divulgação de Assinatura

Periodicamente, a PwC poderá estar legalmente obrigada a fornecer a você determinados avisos ou divulgações por escrito. Estão descritos abaixo os termos e condições para fornecer-lhe tais avisos e divulgações eletronicamente através do sistema de assinatura eletrônica da DocuSign, Inc. (DocuSign). Por favor, leia cuidadosa e minuciosamente as informações abaixo, e se você puder acessar essas informações eletronicamente de forma satisfatória e concordar com estes termos e condições, por favor, confirme seu aceite clicando sobre o botão “Eu concordo” na parte inferior deste documento.

Obtenção de cópias impressas

A qualquer momento, você poderá solicitar de nós uma cópia impressa de qualquer registro fornecido ou disponibilizado eletronicamente por nós a você. Você poderá baixar e imprimir os documentos que lhe enviamos por meio do sistema DocuSign durante e imediatamente após a sessão de assinatura, e se você optar por criar uma conta de usuário DocuSign, você poderá acessá-los por um período de tempo limitado (geralmente 30 dias) após a data do primeiro envio a você. Após esse período, se desejar que enviemos cópias impressas de quaisquer desses documentos do nosso escritório para você, cobraremos de você uma taxa de R\$ 0.00 por página. Você pode solicitar a entrega de tais cópias impressas por nós seguindo o procedimento descrito abaixo.

Revogação de seu consentimento

Se você decidir receber de nós avisos e divulgações eletronicamente, você poderá, a qualquer momento, mudar de ideia e nos informar, posteriormente, que você deseja receber avisos e divulgações apenas em formato impresso. A forma pela qual você deve nos informar da sua decisão de receber futuros avisos e divulgações em formato impresso e revogar seu consentimento para receber avisos e divulgações está descrita abaixo.

Consequências da revogação de consentimento

Se você optar por receber os avisos e divulgações requeridos apenas em formato impresso, isto retardará a velocidade na qual conseguimos completar certos passos em transações que te envolvam e a entrega de serviços a você, pois precisaremos, primeiro, enviar os avisos e divulgações requeridos em formato impresso, e então esperar até recebermos de volta a confirmação de que você recebeu tais avisos e divulgações impressos. Para indicar a nós que você mudou de ideia, você deverá revogar o seu consentimento através do preenchimento do formulário “Revogação de Consentimento” da DocuSign na página de assinatura de um envelope DocuSign, ao invés de assiná-lo. Isto indicará que você revogou seu consentimento para receber avisos e divulgações eletronicamente e você não poderá mais usar o sistema DocuSign para receber de nós, eletronicamente, as notificações e consentimentos necessários ou para assinar eletronicamente documentos enviados por nós.

Todos os avisos e divulgações serão enviados a você eletronicamente

A menos que você nos informe o contrário, de acordo com os procedimentos aqui descritos, forneceremos eletronicamente a você, através da sua conta de usuário da DocuSign, todos os avisos, divulgações, autorizações, confirmações e outros documentos necessários que devam ser fornecidos ou disponibilizados a você durante o nosso relacionamento. Para mitigar o risco de você inadvertidamente deixar de receber qualquer aviso ou divulgação, nós preferimos fornecer todos os avisos e divulgações pelo mesmo método e para o mesmo endereço que você nos forneceu. Assim, você poderá receber todas as divulgações e avisos eletronicamente ou em formato impresso, através do correio. Se você não concorda com este processo, informe-nos conforme descrito abaixo. Por favor, veja também o parágrafo imediatamente acima, que descreve as consequências da sua escolha de não receber de nós os avisos e divulgações eletronicamente.

Como contatar a PwC:

Você pode nos contatar para informar sobre suas mudanças de como podemos contatá-lo eletronicamente, solicitar cópias impressas de determinadas informações e revogar seu consentimento prévio para receber avisos e divulgações em formato eletrônico, conforme abaixo:

To contact us by email send messages to: fiche.alessandra@pwc.com

Para nos contatar por e-mail, envie mensagens para: fiche.alessandra@pwc.com

Para informar seu novo endereço de e-mail a PwC:

Para nos informar sobre uma mudança em seu endereço de e-mail, para o qual nós devemos enviar eletronicamente avisos e divulgações, você deverá nos enviar uma mensagem por e-mail para o endereço fiche.alessandra@pwc.com e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail anterior, seu novo endereço de e-mail. Nós não solicitamos quaisquer outras informações para mudar seu endereço de e-mail. We do not require any other information from you to change your email address.

Adicionalmente, você deverá notificar a DocuSign, Inc para providenciar que o seu novo endereço de e-mail seja refletido em sua conta DocuSign, seguindo o processo para mudança de e-mail no sistema DocuSign.

Para solicitar cópias impressas a PwC:

Para solicitar a entrega de cópias impressas de avisos e divulgações previamente fornecidos por nós eletronicamente, você deverá enviar uma mensagem de e-mail para fiche.alessandra@pwc.com e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós cobraremos de você o valor referente às cópias neste momento, se for o caso.

Para revogar o seu consentimento perante a PwC:

Para nos informar que não deseja mais receber futuros avisos e divulgações em formato eletrônico, você poderá:

(i) recusar-se a assinar um documento da sua sessão DocuSign, e na página seguinte, assinalar o item indicando a sua intenção de revogar seu consentimento; ou

(ii) enviar uma mensagem de e-mail para fiche.alessandra@pwc.com e informar, no corpo da mensagem, seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós não precisamos de quaisquer outras informações de você para revogar seu consentimento. Como consequência da revogação de seu consentimento para documentos online, as transações levarão um tempo maior para serem processadas. We do not need any other information from you to withdraw consent. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process.

Hardware e software necessários:**

(i) Sistemas Operacionais: Windows® 2000, Windows® XP, Windows Vista®; Mac OS®

(ii) Navegadores: Versões finais do Internet Explorer® 6.0 ou superior (Windows apenas); Mozilla Firefox 2.0 ou superior (Windows e Mac); Safari™ 3.0 ou superior (Mac apenas)

(iii) Leitores de PDF: Acrobat® ou software similar pode ser exigido para visualizar e imprimir arquivos em PDF.

(iv) Resolução de Tela: Mínimo 800 x 600

(v) Ajustes de Segurança habilitados: Permitir cookies por sessão

** Estes requisitos mínimos estão sujeitos a alterações. No caso de alteração, será solicitado que você aceite novamente a divulgação. Versões experimentais (por ex.: beta) de sistemas operacionais e navegadores não são suportadas.

Confirmação de seu acesso e consentimento para recebimento de materiais eletronicamente:

Para confirmar que você pode acessar essa informação eletronicamente, a qual será similar a outros avisos e divulgações eletrônicos que enviaremos futuramente a você, por favor, verifique se foi possível ler esta divulgação eletrônica e que também foi possível imprimir ou salvar eletronicamente esta página para futura referência e acesso; ou que foi possível enviar a presente divulgação e consentimento, via e-mail, para um endereço através do qual seja possível que você o imprima ou salve para futura referência e acesso. Além disso, caso concorde em receber avisos e divulgações exclusivamente em formato eletrônico nos termos e condições descritos acima, por favor, informe-nos clicando sobre o botão “Eu concordo” abaixo.

Ao selecionar o campo “Eu concordo”, eu confirmo que:

(i) Eu posso acessar e ler este documento eletrônico, denominado CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA; e

(ii) Eu posso imprimir ou salvar ou enviar por e-mail esta divulgação para onde posso imprimi-la para futura referência e acesso; e (iii) Até ou a menos que eu notifique a PwC conforme descrito acima, eu consinto em receber exclusivamente em formato eletrônico, todos os avisos, divulgações, autorizações, aceites e outros documentos que devam ser fornecidos ou disponibilizados para mim por PwC durante o curso do meu relacionamento com você.

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, PwC (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format,

and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact PwC:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: fiche.alessandra@pwc.com

To advise PwC of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at fiche.alessandra@pwc.com and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from PwC

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to fiche.alessandra@pwc.com and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with PwC

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to fiche.alessandra@pwc.com and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify PwC as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by PwC during the course of your relationship with PwC.

Balancete de Verificação					
Conta Contabil	Descrição da Conta	Saldo Anterior	Débito	Crédito	Saldo Atual
1	Ativo	0.00D	38,300.00	36,228.01	2,071.99 D
1.1	CIRCULANTE	0.00D	38,300.00	36,228.01	2,071.99 D
1.1.01	DISPONIVEL	0.00D	38,300.00	36,228.01	2,071.99 D
1.1.01.001	CAIXA GERAL	0.00D	1,000.00	0.00	1,000.00 D
1.1.01.001.0001	CAIXA	0.00D	1,000.00	0.00	1,000.00 D
1.1.01.002	BANCOS CONTA MOVIMENTO	0.00D	37,300.00	36,228.01	1,071.99 D
1.1.01.002.3018	MONEY PLUS AG 001CC 400171-5 REDEVCO 08	0.00D	37,300.00	36,228.01	1,071.99 D
2	PASSIVO	0.00C	38,227.95	76,934.54	38,706.59 C
2.1	CIRCULANTE	0.00C	37,227.95	37,634.54	406.59 C
2.1.01	FORNECEDORES	0.00C	35,601.59	35,601.59	0.00 C
2.1.01.001	FORNECEDORES NACIONAIS	0.00C	35,601.59	35,601.59	0.00 C
2.1.01.001.0001	FORNECEDORES DIVS	0.00C	35,601.59	35,601.59	0.00 C
2.1.04	OBRIGACOES E ENCARGOS	0.00C	1,626.36	2,032.95	406.59 C
2.1.04.001	OBRIGACOES TRIBUTARIAS/FISCAIS	0.00C	1,626.36	2,032.95	406.59 C
2.1.04.001.0008	PIS/COFINS/CSLL A RECOLHER	0.00C	1,229.68	1,537.10	307.42 C
2.1.04.001.0009	IRRF TERCEIROS	0.00C	396.68	495.85	99.17 C
2.3	AFAC - ADIANT. FUTURO AUMENTO DE	0.00C	0.00	37,300.00	37,300.00 C
2.3.01	AFAC - ADIANT. FUTURO AUMENTO DE	0.00C	0.00	37,300.00	37,300.00 C
2.3.01.001	AFAC - ADIANT. FUTURO AUMENTO DE	0.00C	0.00	37,300.00	37,300.00 C
2.3.01.001.0001	AFAC - ADIANT. FUTURO AUMENTO DE	0.00C	0.00	37,300.00	37,300.00 C
2.4	PATRIMONIO LIQUIDO	0.00C	1,000.00	2,000.00	1,000.00 C
2.4.01	CAPITAL SOCIAL	0.00C	1,000.00	2,000.00	1,000.00 C
2.4.01.001	CAPITAL SUBSCRITO	0.00C	1,000.00	2,000.00	1,000.00 C
2.4.01.001.0001	CAPITAL AUTORIZADO	0.00C	0.00	1,000.00	1,000.00 C
2.4.01.001.0003	(-) CAPITAL A INTEGRALIZAR	0.00C	1,000.00	1,000.00	0.00 C
5	DESPESAS DIVERSAS	0.00D	36,905.22	270.62	36,634.60 D
5.1	DESPESAS OPERACIONAIS	0.00D	36,334.08	39.24	36,294.84 D
5.1.01	DESPESAS ADMINISTRATIVAS	0.00D	36,334.08	39.24	36,294.84 D
5.1.01.002	DESPESAS GERAIS	0.00D	36,334.08	39.24	36,294.84 D
5.1.01.002.0023	SERVICOS PROFISSIONAIS PJ	0.00D	34,405.56	39.24	34,366.32 D
5.1.01.002.0033	IMPOSTOS E TAXAS	0.00D	503.52	0.00	503.52 D
5.1.01.002.0046	CARTORIO	0.00D	229.00	0.00	229.00 D
5.1.01.002.0050	LICENCAS	0.00D	1,196.00	0.00	1,196.00 D
5.2	DESPESA/RECEITA FINANC/NAO	0.00D	571.14	231.38	339.76 D
5.2.01	DESPESAS/RECEITAS FINANCEIRAS	0.00D	571.14	231.38	339.76 D
5.2.01.001	DESPESAS/RECEITAS FINANCEIRAS DIVS	0.00D	571.14	231.38	339.76 D
5.2.01.001.0001	JUROS PASSIVOS	0.00D	24.78	0.00	24.78 D
5.2.01.001.0009	MULTA	0.00D	546.36	0.00	546.36 D
5.2.01.001.0017	DESCONTOS OBTIDOS	0.00D	0.00	231.38	231.38 C
.	- - - -				

Folha: 2

Período: 27/03/2024 a 30/09/2024

Balancete de Verificação

Conta Contabil	Descrição da Conta	Saldo Anterior	Débito	Crédito	Saldo Atual
Ativo		0.00 D	38,300.00	36,228.01	2,071.99 D
PASSIVO		0.00 C	38,227.95	76,934.54	38,706.59 C
RECEITAS DIVERSAS		0.00 C	0.00	0.00	0.00 C
CUSTO DAS MERCADORIAS VENDIDAS		0.00 D	0.00	0.00	0.00 D
DESPESAS DIVERSAS		0.00 D	36,905.22	270.62	36,634.60 D
Contas de Resultado		0.00 D	0.00	0.00	0.00 D

Prejuízo

36,634.60

■

— — — —

Balanço Patrimonial

ATIVO		PASSIVO	
Ativo	20,896.16	PASSIVO	20,896.16
CIRCULANTE	20,896.16	CIRCULANTE	1,044.57
DISPONIVEL	20,896.16	OBRIGACOES E ENCARGOS	1,044.57
CAIXA GERAL	1,000.00	OBRIGACOES TRIBUTARIAS/FISCAIS	1,044.57
CAIXA	1,000.00	PIS/COFINS/CSLL A RECOLHER	307.42
BANCOS CONTA MOVIMENTO	19,896.16	IRRF TERCEIROS	99.17
MONEY PLUS AG 001CC 400171-5 REDEVCO 08	19,896.16	ISS TERCEIROS	637.98
		AFAC - ADIANT. FUTURO AUMENTO DE CAPITAL	72,300.00
		AFAC - ADIANT. FUTURO AUMENTO DE CAPITAL	72,300.00
		AFAC - ADIANT. FUTURO AUMENTO DE CAPITAL	72,300.00
		AFAC - ADIANT. FUTURO AUMENTO DE CAPITAL	72,300.00
		PATRIMONIO LIQUIDO	(52,448.41)
		CAPITAL SOCIAL	1,000.00
		CAPITAL SUBSCRITO	1,000.00
		CAPITAL AUTORIZADO	1,000.00
		RESERVAS	(53,448.41)
		LUCROS OU PREJUIZOS ACUMULADOS	(53,448.41)
		(-) PREJUIZOS ACUMULADOS	(53,448.41)

Sao Paulo, 31 de December de 2024.

A escrituração e as Demonstrações Contábeis foram elaboradas com observância dos critérios contábeis constantes na Lei das S/A, com a nova redação dada pelas Leis nºs 11.638/07 e 11.941/09 (arts. 37 e 38), atendem plenamente os Pronunciamentos Técnicos CPC (CPC 26, item 16) e basearam-se nos fatos econômicos identificados na documentação, informações e declarações fornecidas pela administração da entidade.

CONTADOR

CESAR NAKASHIMA

CT CRC: 1SP148337/O-4

Balancete de Verificação

Conta Contabil	Descrição da Conta	Saldo Anterior	Débito	Crédito	Saldo Atual
1	Ativo	0.00D	25,012,670.00	6,005,741.06	19,006,928.94 D
1.1	CIRCULANTE	0.00D	25,012,670.00	6,005,741.06	19,006,928.94 D
1.1.01	DISPONIVEL	0.00D	6,010,100.00	6,005,741.06	4,358.94 D
1.1.01.002	BANCOS CONTA MOVIMENTO	0.00D	6,010,100.00	6,005,741.06	4,358.94 D
1.1.01.002.3021	MONEY PLUS AG 001CC 400177-2 REDEVCO 09	0.00D	6,010,100.00	6,005,741.06	4,358.94 D
1.1.04	ESTOQUES	0.00D	19,002,570.00	0.00	19,002,570.00 D
1.1.04.001	TERRENOS	0.00D	19,000,000.00	0.00	19,000,000.00 D
1.1.04.001.0002	TERRENOS ADQUIRIDOS	0.00D	19,000,000.00	0.00	19,000,000.00 D
1.1.04.002	IMOVEIS EM CONSTRUÇÃO	0.00D	2,570.00	0.00	2,570.00 D
1.1.04.002.0005	SERVIÇOS PRELIMINARES	0.00D	2,570.00	0.00	2,570.00 D
2	PASSIVO	0.00C	24,004,692.42	43,014,792.42	19,010,100.00 C
2.1	CIRCULANTE	0.00C	6,003,692.42	19,003,692.42	13,000,000.00 C
2.1.01	FORNECEDORES	0.00C	3,626.00	3,626.00	0.00 C
2.1.01.001	FORNECEDORES NACIONAIS	0.00C	3,626.00	3,626.00	0.00 C
2.1.01.001.0001	FORNECEDORES DIVS	0.00C	3,626.00	3,626.00	0.00 C
2.1.04	OBRIGACOES E ENCARGOS	0.00C	66.42	66.42	0.00 C
2.1.04.001	OBRIGACOES TRIBUTARIAS/FISCAIS	0.00C	66.42	66.42	0.00 C
2.1.04.001.0008	PIS/COFINS/CSLL A RECOLHER	0.00C	50.22	50.22	0.00 C
2.1.04.001.0009	IRRF TERCEIROS	0.00C	16.20	16.20	0.00 C
2.1.05	OUTRAS OBRIGACOES	0.00C	6,000,000.00	19,000,000.00	13,000,000.00 C
2.1.05.001	CONTAS A PAGAR DIVS	0.00C	6,000,000.00	19,000,000.00	13,000,000.00 C
2.1.05.001.0007	OUTRAS CONTAS A PAGAR	0.00C	6,000,000.00	19,000,000.00	13,000,000.00 C
2.3	AFAC - ADIANT. FUTURO AUMENTO DE	0.00C	6,084,100.00	6,009,100.00	75,000.00 D
2.3.01	AFAC - ADIANT. FUTURO AUMENTO DE	0.00C	6,084,100.00	6,009,100.00	75,000.00 D
2.3.01.001	AFAC - ADIANT. FUTURO AUMENTO DE	0.00C	6,084,100.00	6,009,100.00	75,000.00 D
2.3.01.001.0001	AFAC - ADIANT. FUTURO AUMENTO DE	0.00C	6,084,100.00	6,009,100.00	75,000.00 D
2.4	PATRIMONIO LIQUIDO	0.00C	11,916,900.00	18,002,000.00	6,085,100.00 C
2.4.01	CAPITAL SOCIAL	0.00C	11,916,900.00	18,002,000.00	6,085,100.00 C
2.4.01.001	CAPITAL SUBSCRITO	0.00C	11,916,900.00	18,002,000.00	6,085,100.00 C
2.4.01.001.0001	CAPITAL AUTORIZADO	0.00C	0.00	18,001,000.00	18,001,000.00 C
2.4.01.001.0003	(-) CAPITAL A INTEGRALIZAR	0.00C	11,916,900.00	1,000.00	11,915,900.00 D
5	DESPESAS DIVERSAS	0.00D	3,171.06	0.00	3,171.06 D
5.1	DESPESAS OPERACIONAIS	0.00D	2,821.06	0.00	2,821.06 D
5.1.01	DESPESAS ADMINISTRATIVAS	0.00D	2,821.06	0.00	2,821.06 D
5.1.01.002	DESPESAS GERAIS	0.00D	2,821.06	0.00	2,821.06 D
5.1.01.002.0023	SERVICOS PROFISSIONAIS PJ	0.00D	1,350.00	0.00	1,350.00 D
5.1.01.002.0033	IMPOSTOS E TAXAS	0.00D	251.76	0.00	251.76 D
5.1.01.002.0047	TAXI / LOCOMOCAO	0.00D	23.30	0.00	23.30 D
5.1.01.002.0050	LICENCAS	0.00D	1,196.00	0.00	1,196.00 D
5.2	DESPESA/RECEITA FINANC/NAO	0.00D	350.00	0.00	350.00 D

Folha: 2

Período: 28/03/2024 a 30/09/2024

Balancete de Verificação

A large empty rectangular box with a black border, intended for a drawing or diagram.

Redevco Pignatari SPE Ltda.

***Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2024
e relatório do auditor independente***



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Administradores e Cotistas
Redevco Pignatari SPE Ltda.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Redevco Pignatari SPE Ltda. ("Sociedade"), 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 período de 05 de fevereiro a 31 de dezembro de 2024, 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 Sociedade em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 05 de fevereiro a 31 de dezembro de 2024, 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 intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Sociedade, 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 conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração da Sociedade 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.

Redevco Pignatari SPE Ltda.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade da Sociedade 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 Sociedade ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Sociedade 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 de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Sociedade.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Sociedade. 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 Sociedade a não mais se manter em continuidade operacional.



Redevco Pignatari SPE Ltda.

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

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance 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, 17 de abril de 2025

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'PricewaterhouseCoopers'.

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

Emerson Laerte da Silva
Contador CRC 1SP171089/O-3

Redevco Pignatari SPE LTDA
CNPJ: 54.513.849/0001-98
Balço Patrimonial
Em 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais)

	Nota Explicativa	2024		Nota Explicativa	2024
Ativo			Passivo e patrimônio líquido		
Circulante			Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	4	13	Obrigações tributárias		1
			Contas a pagar	6	13.000
Total do ativo circulante		13	Total do passivo circulante		13.001
Não circulante			Patrimônio líquido	7	
Estoque	5	19.067	Capital social	7.a	18.001
Total do ativo não circulante		19.067	Capital a integralizar	7.a	(11.916)
			Prejuízos acumulados		(6)
			Total do patrimônio líquido		6.079
Total do ativo		19.080	Total do passivo e patrimônio líquido		19.080

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

Redevco Pignatari SPE LTDA
CNPJ: 54.513.849/0001-98
Demonstração do resultado do período de 05 de fevereiro de 2024 a 31 de dezembro 2024

(Em milhares de reais)

	Nota Explicativa	Período de 05 de fevereiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024
Despesas		
Gerais e administrativas	8	(6)
Prejuízo do período		(6)

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

Redevco Pignatari SPE LTDA
CNPJ: 54.513.849/0001-98
Demonstração do resultado abrangente do período de 05 de fevereiro de 2024 a 31 de dezembro 2024

(Em milhares de reais)

	Período de 05 de fevereiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024
Prejuízo do período	(6)
Outros componentes do resultado abrangente suscetíveis a reclassificação	-
Total do resultado abrangente do período, líquido dos efeitos tributários	(6)

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

Redevco Pignatari SPE LTDA

CNPJ: 54.513.849/0001-98

Demonstração das mutações do patrimônio líquido no período de 05 de fevereiro de 2024 a 31 de dezembro 2024

hh

(Em milhares de reais)

	Capital Social	Capital à Integralizar	Prejuízo acumulados	Total
Saldos em 05 de fevereiro de 2024	-	-	-	-
Integralização de capital	1	-	-	1
Aumento de capital	18.000	(11.916)	-	6.084
Prejuízo do período	-	-	(6)	(6)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	18.001	(11.916)	(6)	6.079

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

Redevco Pignatari SPE LTDA
CNPJ: 54.513.849/0001-98
Demonstração dos fluxos de caixa

Demonstração dos fluxos de caixa no período de 05 de fevereiro de 2024 a
31 de dezembro 2024
(Em milhares de reais)

	Período de 05 de fevereiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024
Fluxo de caixa de atividades operacionais	
Prejuízo do período	(6)
Prejuízo líquido ajustado	(6)
Variação nas contas de ativos e passivos	
Estoques	(19.067)
Obrigações Tributárias	1
Outras contas a pagar	13.000
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(6.072)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Integralização de capital	18.001
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento	18.001
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	11.929
Demonstração do saldo de caixa e equivalentes de caixa	
No início do período	-
No final do período	13
Aumento do saldo de caixa e equivalentes de caixa	13

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

REDEVCO PIGNATARI SPE LTDA.
(CNPJ 54.513.849/0001-98)

Notas explicativas das demonstrações financeiras do período findo em 05 de fevereiro a 31 de dezembro de 2024.

(Em milhares de reais)

1. Contexto operacional

A Redevco Pignatari SPE Ltda. ou "Sociedade" será regida de forma supletiva pelas normas constantes da Lei nº 6404, de 15 de dezembro de 1976, conforme permitido pelo parágrafo único do artigo 1.053 do código civil brasileiro, tendo sede e foro na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, Cj. 1702, 17º andar, parte, Jardim Paulistano, Cidade e Estado de São Paulo, CEP 01452-000. tendo por objeto social: (a) a realização de investimentos imobiliários de qualquer natureza; (b) o desenvolvimento, implementação de empreendimentos imobiliários, residenciais ou não, provendo recursos financeiros, técnicos e materiais para a sua execução; (c) a compra, a venda, a locação, o arrendamento, a oneração, a exploração de imóveis próprios ou de terceiros, inclusive por meio de incorporação imobiliária; (d) a administração de empreendimentos imobiliários próprios de qualquer natureza; (e) a participação em outras sociedades de qualquer natureza, nacionais ou estrangeiras, na qualidade de sócia, acionista ou quotista.

A Sociedade de propósito específico (SPE) foi criada em 05 de fevereiro de 2024, para a promoção e realização de um empreendimento imobiliário consistente no loteamento e/ou, incorporação imobiliária a ser realizada no imóvel localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na rua Joaquim Candido de Azevedo Marques, nº 400, Vila Morumbi, CEP 05688-020, objeto da matrícula nº 14.308 do 15º Oficial de Registro de imóveis de São Paulo, com área aproximada de 32.178,60 m² (trinta e dois mil, cento e setenta e oito metros e sessenta centésimos quadrados).

A autorização, pela diretoria, para emissão das demonstrações financeiras ocorreu em 17 de abril de 2025.

2. Resumo das políticas contábeis materiais

As políticas contábeis materiais aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras estão descritas abaixo. Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente no exercício apresentado, salvo disposição em contrário.

2.1. Base de preparação

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com a práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

A elaboração das demonstrações financeiras requer que a administração faça estimativas que podem afetar o valor de ativos e passivos reportados. Na elaboração destas demonstrações financeiras individuais, foram feitas estimativas pela Administração, sendo a principal relacionada à avaliação do valor recuperável dos ativos, conforme descrito na Nota 2.2 item "g".

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, ajustadas para refletir os ativos financeiros mensurados ao valor justo, entre outros.

As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração avalia a capacidade da Sociedade de dar continuidade as suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras individuais. Apesar do excesso de passivos sobre ativos circulantes indicar a existência de uma incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa sobre a continuidade operacional da Sociedade, a Administração avaliou e concluiu, que a Sociedade possui capacidade de continuar operando nos próximos 12 meses. Em caso de necessidade de recursos, a Sociedade poderá receber aporte de seus acionistas.

2.2. Moeda funcional e moeda de apresentação

A Sociedade não realiza operações em moeda estrangeira e atua em um único ambiente econômico, usando o Real como "moeda funcional", a qual é também a moeda de apresentação das demonstrações financeiras individual.

REDEVCO PIGNATARI SPE LTDA.
(CNPJ 54.513.849/0001-98)

Notas explicativas das demonstrações financeiras do período findo em 05 de fevereiro a 31 de dezembro de 2024.

(Em milhares de reais)

Adicionalmente as demonstrações financeiras individuais estão apresentadas em milhares de Reais, exceto quando indicado outra forma.

A Sociedade aplicou as políticas contábeis descritas abaixo de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nestas demonstrações financeiras.

Abaixo apresentamos um índice das principais políticas contábeis, cujos detalhes estão disponíveis nas páginas correspondentes.

- a) Caixa e equivalentes de caixa
- b) Obrigações tributárias
- c) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)
- d) Provisão para contingências
- e) Imposto de renda e contribuição social
- f) Apuração do resultado
- g) Estoque

a) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são ativos mantidos para o pagamento de obrigações de curto prazo e não para fins de investimento ou outros propósitos.

Para que um investimento seja qualificado como equivalentes de caixa, ele deve ser prontamente conversível em um valor conhecido de caixa, ou seja, ser de alta liquidez, e sujeito a um baixo risco (que seja insignificante) de variação no valor justo de mercado.

Em 31 de dezembro de 2024, caixa e equivalentes de caixa incluem contas bancárias.

Considerando a natureza dos instrumentos mantidos pela Companhia não existem diferenças significativas entre o seu valor contábil e o valor de mercado, calculado com base na taxa de juros até a data do balanço.

b) Obrigações tributárias

As obrigações tributárias são montantes de tributos retidos de terceiros e devidos por conta de pagamentos a fornecedores e ou diretores e/ou empregados da Sociedade, sendo classificados como passivo circulante se o pagamento for devido no período de até um ano.

c) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômico-futuros serão gerados em favor da Sociedade e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Sociedade possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulante quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos

REDEVCO PIGNATARI SPE LTDA.
(CNPJ 54.513.849/0001-98)

Notas explicativas das demonstrações financeiras do período findo em 05 de fevereiro a 31 de dezembro de 2024.

(Em milhares de reais)

próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulante.

d) Provisão para contingências

Uma provisão é reconhecida no balanço patrimonial quando a Sociedade possui uma obrigação real legal ou constituída como resultado de um evento passado e é provável que um recurso econômico seja requerido para saldar a obrigação. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

e) Imposto de renda e contribuição social

Os tributos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado, exceto na proporção em que estiverem relacionados com itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido. Nesse caso, o tributo também é reconhecido no patrimônio líquido.

O encargo de imposto de renda e contribuição social corrente é calculado com base nas leis tributárias promulgadas, ou substancialmente promulgadas, na data do balanço. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Sociedade nas obrigações acessórias com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

O imposto de renda e a contribuição social do exercício corrente são calculados com base nas alíquotas de 15% acrescida do adicional de 10% sobre o lucro excedente de R\$ 240 para o imposto de renda e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social, sobre o lucro presumido.

f) Apuração do resultado

As receitas (quando ocorrem) e despesas são reconhecidas com base no regime de competência.

g) Estoque

Os terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição e havendo desenvolvimento de projetos, acrescido dos encargos financeiros capitalizados, líquido de estimativas de perda por *impairment*. No caso de operações de permutas de terrenos, tendo por objeto a entrega de apartamentos a construir (Conforme nota explicativa 6), o valor do terreno adquirido é apurado com base no valor justo, avaliado pelo valor de venda à vista das unidades imobiliárias a serem entregues. O valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo, no momento da assinatura do instrumento particular ou contrato relacionado à referida transação.

3. Gestão de riscos

Alguns riscos, inerentes às atividades da Sociedade não são identificados nas suas operações, e outros são minimizados pela adoção de mecanismos de proteção e controle, conforme exposto a seguir:

a) Risco de mercado

Relacionado com a possibilidade de perda por oscilação de taxas, descasamento de prazos ou moedas nas carteiras ativas e passivas. Esse risco será minimizado na Sociedade pela compatibilidade entre os títulos a serem emitidos e os recebíveis que lhes darão lastro. No que diz respeito à atividade de tesouraria, as disponibilidades financeiras estão concentradas em aplicações de renda fixa e, quando aplicável, têm os seus saldos ajustados a valor de mercado.

REDEVCO PIGNATARI SPE LTDA.
(CNPJ 54.513.849/0001-98)

Notas explicativas das demonstrações financeiras do período findo em 05 de fevereiro a 31 de dezembro de 2024.

(Em milhares de reais)

b) Risco de liquidez

Considerado pela eventual incapacidade de a Sociedade gerenciar os prazos de recebimento dos seus ativos em relação aos pagamentos derivados das obrigações assumidas. Esse risco é eliminado pela compatibilidade de prazos e fluxos de amortização entre os títulos a serem emitidos e os lastros adquiridos.

c) Risco operacional

Entendido como relacionado à possibilidade de perdas não previstas decorrentes da inadequação dos sistemas, das práticas e medidas de controle em resistir e preservar a situação esperada por ocasião da ocorrência de falhas na modelagem de operações e na infraestrutura de apoio, de erros humanos, de variações no ambiente empresarial e de mercado e/ou das outras situações adversas que atentem contra o fluxo normal das operações. Com o objetivo de minimizar esses efeitos, a Sociedade estabeleceu rotinas de verificação, realizada por profissionais diferentes e/ou de área diversa daquela em que o procedimento se originou.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2024
Conta corrente	13
Total	13

5. Estoque

O saldo de Estoque é composto da seguinte forma:

Descrição	2024
Terreno	19.067
Total	19.067

Terreno - Pignatari

Refere-se a aquisição do terreno "Pignatari", situado na rua Joaquim Candido de Azevedo Marques, 400, Vila Morumbi, conforme matrícula nº 14.308 do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, com área aproximada de 32.178,60 m² (trinta e dois mil, cento e setenta e oito metros e sessenta centésimos quadrados) para desenvolvimento de um empreendimento imobiliário inicialmente denominado "Pignatari", majoritariamente residencial ("Empreendimento" e "Operação" respectivamente).

6. Contas a pagar

Descrição	2024
Terreno (¹)	13.000
Total	13.000

REDEVCO PIGNATARI SPE LTDA.
(CNPJ 54.513.849/0001-98)

Notas explicativas das demonstrações financeiras do período findo em 05 de fevereiro a 31 de dezembro de 2024.

(Em milhares de reais)

(¹) Conforme Contrato de compromisso de compra e venda de bem imóvel, firmado em 26 de junho de 2024, A Sociedade se compromete com pagamento da 2ª parcela de R\$ 6.000 (seis milhões de reais) em moeda corrente, após a apresentação de documentação comprobatória da aprovação do projeto do loteamento junto ao GRAPROHAB e à SIMA, e a 3ª parcela de R\$ 7.000 (sete milhões de reais) será pago contra a outorga da Escritura Pública de Compra e Venda do Terreno, comprovação do pagamento das parcelas de número 02 a 08, inclusive, do IPTU referente ao exercício fiscal de 2024, bem como, a assinatura dos documentos relativos a constituição da Sociedade entre as partes e da confissão de dívida, desde que tenham sido providenciados todas as aprovações necessárias para início das obras de implantação do loteamento, sendo R\$ 6.000 (seis milhões) em moeda corrente nacional e uma nota promissória pro soluto no valor de R\$ 1.000 (um milhão). Não prevendo atualização monetária ou juros.

7. Patrimônio Líquido

7.a Capital Social

Em 31 de dezembro de 2024, o capital social da Sociedade, totalmente subscrito e integralizado, em moeda corrente nacional, é de R\$ 6.085, representado por 6.085.100 quotas no valor nominal de R\$ 1 cada uma. Tendo então a integralizar R\$ 11.916, representado por 11.915.900 quotas, conforme quadro abaixo:

	2024
Capital Social	18.000
(-) Capital a Integralizar	(11.916)
	6.084

Aumento de capital

A única sócia majoritária, decide aumentar o Capital Social da Sociedade de R\$ 1.000,00 (mil reais) para R\$ 18.001.000,00 (dezoito milhões e mil reais), aumento este, portanto, na quantia de R\$ 18.000.000,00 (dezoito milhões de reais), mediante a emissão de 18.000.000 (dezoito milhões) novas quotas ordinárias e nominativas, pelo valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, em moeda corrente nacional.

8. Despesas gerais e administrativas

	2024
Serviços Pessoa Jurídica (¹)	(3)
Licenças	(2)
Outras despesas	(1)
	(6)

(¹) se refere, basicamente, a serviços advocatícios e de viabilização prestado para desenvolvimento do projeto.

9. Outras Informações

Os administradores da Sociedade não receberam remuneração no período de 2024.

10. Contingências

REDEVCO PIGNATARI SPE LTDA.
(CNPJ 54.513.849/0001-98)

Notas explicativas das demonstrações financeiras do período findo em 05 de fevereiro a 31 de dezembro de 2024.

(Em milhares de reais)

No período findo em 31 de dezembro de 2024 a Sociedade não foi parte envolvida em nenhum processo judicial e/ou administrativo na esfera cível, trabalhistas ou tributária, consequentemente, não foi registrada provisão para cobrir eventuais riscos.

11. Eventos subsequentes

Em conformidade com as políticas contábeis, a Administração fez suas avaliações e chegou à conclusão de que não houve eventos subsequentes relevantes para apresentação, na data base de 31/12/2024.

* * *

Balancete de Verificação					
Conta Contabil	Descrição da Conta	Saldo Anterior	Débito	Crédito	Saldo Atual
1	Ativo	34,316,382.95D	1,678,605.23	1,380,378.82	34,614,609.36D
1.1	CIRCULANTE	34,207,382.95D	1,678,605.23	1,374,928.82	34,511,059.36D
1.1.01	DISPONIVEL	259.39D	1,377,000.00	1,374,928.82	2,330.57D
1.1.01.002	BANCOS CONTA MOVIMENTO	259.39D	1,377,000.00	1,374,928.82	2,330.57D
1.1.01.002.0149	MONEY PLUS CC 206878-1 REAG 32 PARTIC	259.39D	1,377,000.00	1,374,928.82	2,330.57D
1.1.03	OUTROS CREDITOS	2,295.66D	0.00	0.00	2,295.66D
1.1.03.010	TRIBUTOS A COMPENSAR E RECUPERAR	2,295.66D	0.00	0.00	2,295.66D
1.1.03.010.0006	IRRF A RECUPERAR S/APLICACAO FINANCEIRA	2,295.66D	0.00	0.00	2,295.66D
1.1.04	ESTOQUES	34,204,827.90D	301,605.23	0.00	34,506,433.13D
1.1.04.001	TERRENOS	34,204,827.90D	301,605.23	0.00	34,506,433.13D
1.1.04.001.0001	OUTROS CUSTOS DE AQUISIÇÃO	1,062,051.35D	137,080.53	0.00	1,199,131.88D
1.1.04.001.0002	TERRENOS ADQUIRIDOS	31,428,837.13D	0.00	0.00	31,428,837.13D
1.1.04.001.0003	OUTROS CUSTOS DE OBRA	1,713,939.42D	164,524.70	0.00	1,878,464.12D
1.3	ATIVO PERMANENTE	109,000.00D	0.00	5,450.00	103,550.00D
1.3.02	ATIVO IMOBILIZADO	109,000.00D	0.00	5,450.00	103,550.00D
1.3.02.001	IMOBILIZADO DIVS	109,000.00D	0.00	0.00	109,000.00D
1.3.02.001.0007	VEICULOS	109,000.00D	0.00	0.00	109,000.00D
1.3.02.002	(-) DEPRECIACAO ACUMULADA	0.00D	0.00	5,450.00	5,450.00C
1.3.02.002.0004	(-) DEPRECIACOES VEICULOS	0.00D	0.00	5,450.00	5,450.00C
2	PASSIVO	35,206,300.68C	1,272,743.90	1,840,748.08	35,774,304.86C
2.1	CIRCULANTE	10,904,532.31C	1,272,743.90	463,748.08	10,095,536.49C
2.1.01	FORNECEDORES	55,833.33C	337,165.21	368,581.88	87,250.00C
2.1.01.001	FORNECEDORES NACIONAIS	55,833.33C	337,165.21	368,581.88	87,250.00C
2.1.01.001.0001	FORNECEDORES DIVS	55,833.33C	337,165.21	368,581.88	87,250.00C
2.1.04	OBRIGACOES E ENCARGOS	1,284.12C	1,284.12	1,284.12	1,284.12C
2.1.04.001	OBRIGACOES TRIBUTARIAS/FISCAIS	1,284.12C	1,284.12	1,284.12	1,284.12C
2.1.04.001.0008	PIS/COFINS/CSLL A RECOLHER	970.92C	970.92	970.92	970.92C
2.1.04.001.0009	IRRF TERCEIROS	313.20C	313.20	313.20	313.20C
2.1.05	OUTRAS OBRIGACOES	10,847,414.86C	934,294.57	93,882.08	10,007,002.37C
2.1.05.001	CONTAS A PAGAR DIVS	10,847,414.86C	934,294.57	93,882.08	10,007,002.37C
2.1.05.001.0007	OUTRAS CONTAS A PAGAR	12,297,966.59C	934,294.57	0.00	11,363,672.02C
2.1.05.001.0018	(-) JUROS A TRANSCORRER	1,450,551.73D	0.00	93,882.08	1,356,669.65D
2.4	PATRIMONIO LIQUIDO	24,301,768.37C	0.00	1,377,000.00	25,678,768.37C
2.4.01	CAPITAL SOCIAL	25,389,649.58C	0.00	1,377,000.00	26,766,649.58C
2.4.01.001	CAPITAL SUBSCRITO	25,389,649.58C	0.00	1,377,000.00	26,766,649.58C
2.4.01.001.0001	CAPITAL AUTORIZADO	30,001,000.00C	0.00	0.00	30,001,000.00C
2.4.01.001.0003	(-) CAPITAL A INTEGRALIZAR	4,611,350.42D	0.00	1,377,000.00	3,234,350.42D
2.4.02	RESERVAS	1,087,881.21D	0.00	0.00	1,087,881.21D
2.4.02.004	LUCROS OU PREJUIZOS ACUMULADOS	1,087,881.21D	0.00	0.00	1,087,881.21D
2.4.02.004.0002	(-) PREJUIZOS ACUMULADOS	1,087,881.21D	0.00	0.00	1,087,881.21D

Empresa: REDEVCO PORTOFINO 01 SPE LTDA					Folha: 2
CNPJ: 48.727.538/0001-29					
Período: 01/09/2024 a 30/09/2024					
Balancete de Verificação					
Conta Contabil	Descrição da Conta	Saldo Anterior	Débito	Crédito	Saldo Atual
3	RECEITAS DIVERSAS	3,658.86C	0.00	0.00	3,658.86C
3.2	RECEITAS FINANCEIRAS/NAO OPERACIONAIS	3,658.86C	0.00	0.00	3,658.86C
3.2.01	RECEITAS FINANCEIRAS	3,658.86C	0.00	0.00	3,658.86C
3.2.01.001	RECEITAS FINANCEIRAS DIVS	3,658.86C	0.00	0.00	3,658.86C
3.2.01.001.0003	RECEITA DE APLIC.FINANCEIRA	3,658.86C	0.00	0.00	3,658.86C
5	DESPESAS DIVERSAS	893,576.59D	269,777.77	0.00	1,163,354.36 D
5.1	DESPESAS OPERACIONAIS	889,446.60D	269,777.77	0.00	1,159,224.37 D
5.1.01	DESPESAS ADMINISTRATIVAS	889,446.60D	269,777.77	0.00	1,159,224.37 D
5.1.01.001	DESPESAS COM PESSOAL	254.74D	0.00	0.00	254.74D
5.1.01.001.0013	ALIMENTACAO	254.74D	0.00	0.00	254.74D
5.1.01.002	DESPESAS GERAIS	889,191.86D	269,777.77	0.00	1,158,969.63 D
5.1.01.002.0003	TELEFONE	401.32D	109.98	0.00	511.30D
5.1.01.002.0005	CONDOMINIO	315,310.61D	43,729.26	0.00	359,039.87 D
5.1.01.002.0009	MAT.ESCRITORIO	142.91D	0.00	0.00	142.91 D
5.1.01.002.0013	ESTACIONAMENTO E PEDAGIO	0.00D	1,495.00	0.00	1,495.00D
5.1.01.002.0017	DEPRECIACAO	0.00D	5,450.00	0.00	5,450.00D
5.1.01.002.0018	CORREIOS E MALOTES	0.00D	36.75	0.00	36.75 D
5.1.01.002.0020	FRETES E CARRETOS	2,900.00D	0.00	0.00	2,900.00D
5.1.01.002.0023	SERVICOS PROFISSIONAIS PJ	76,134.04D	18,154.00	0.00	94,288.04 D
5.1.01.002.0025	VIAGENS E ESTADIAS	1,591.43D	2,050.90	0.00	3,642.33 D
5.1.01.002.0028	UNIFORMES	0.00D	815.00	0.00	815.00D
5.1.01.002.0030	COMUNICACAO E INTERNET	7,112.33D	986.85	0.00	8,099.18D
5.1.01.002.0031	IMPRESSOS ART.GRAFICA	0.00D	132.00	0.00	132.00D
5.1.01.002.0033	IMPOSTOS E TAXAS	75,855.88D	1,312.75	0.00	77,168.63 D
5.1.01.002.0038	LOCACAO DE EQUIPTO	2,300.00D	2,100.00	0.00	4,400.00D
5.1.01.002.0040	BRINDES	10,590.00D	1,853.52	0.00	12,443.52 D
5.1.01.002.0044	PROPAGANDA E MARKETING	365,404.15D	190,301.76	0.00	555,705.91 D
5.1.01.002.0046	CARTORIO	28,449.79D	0.00	0.00	28,449.79 D
5.1.01.002.0047	TAXI / LOCOMOCAO	139.40D	0.00	0.00	139.40D
5.1.01.002.0050	LICENCAS	2,860.00D	880.00	0.00	3,740.00D
5.1.01.002.0051	EVENTOS	0.00D	370.00	0.00	370.00D
5.2	DESPESA/RECEITA FINANC/NAO	3,995.05D	0.00	0.00	3,995.05 D
5.2.01	DESPESAS/RECEITAS FINANCEIRAS	3,995.05D	0.00	0.00	3,995.05 D
5.2.01.001	DESPESAS/RECEITAS FINANCEIRAS DIVS	3,995.05D	0.00	0.00	3,995.05 D
5.2.01.001.0001	JUROS PASSIVOS	531.40D	0.00	0.00	531.40D
5.2.01.001.0009	MULTA	3,463.65D	0.00	0.00	3,463.65 D
5.6	RESULTADO DAS SECURITIZACOES	134.94D	0.00	0.00	134.94D
5.6.01	RESULTADO DAS SECURITIZACOES	134.94D	0.00	0.00	134.94D
5.6.01.001	JUROS E CORR MONETARIA - SERIE 2 E 3 PNS	134.94D	0.00	0.00	134.94D
5.6.01.001.0002	CORRECAO MONETARIA - CCI	134.94D	0.00	0.00	134.94D
.					
- - - -					

Balancete de Verificação					
Conta Contabil	Descrição da Conta	Saldo Anterior	Débito	Crédito	Saldo Atual
Ativo		34,316,382.95 D	1,678,605.23	1,380,378.82	34,614,609.36 D
PASSIVO		35,206,300.68 C	1,272,743.90	1,840,748.08	35,774,304.86 C
RECEITAS DIVERSAS		3,658.86 C	0.00	0.00	3,658.86 C
CUSTO DAS MERCADORIAS VENDIDAS		0.00 D	0.00	0.00	0.00 D
DESPESAS DIVERSAS		893,576.59 D	269,777.77	0.00	1,163,354.36 D
Contas de Resultado		0.00 D	0.00	0.00	0.00 D

Prejuízo

1,159,695.50

Sao Paulo, 30 de September de 2024.

CONTADOR

CESAR NAKASHIMA

CT CRC: 1SPI48337/O-4

www.pwc.com.br

***Redevco Portofino
01 SPE Ltda.***
***Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2024
e relatório do auditor independente***





Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Administradores e Cotistas
Redevco Portofino 01 SPE Ltda.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Redevco Portofino 01 SPE Ltda. ("Sociedade"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

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

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Sociedade, 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 conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade da Sociedade 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 Sociedade ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.



Redevco Portofino 01 SPE Ltda.

Os responsáveis pela governança da Sociedade 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 de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Sociedade.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Sociedade. 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 Sociedade a não mais se manter em continuidade operacional.



Redevco Portofino 01 SPE Ltda.

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

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance 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, 25 de abril de 2025

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'PricewaterhouseCoopers'.

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

Document signed by:
Emerson Laerte da Silva
CPF: 024677159
Signed: 2025.04.25 14:05:07
Signed Time: 2025.04.25 14:05:07
Signed IP: 191.108.100.100
Signed by: Emerson Laerte da Silva
CPF: 024677159
Signed Time: 2025.04.25 14:05:07
Signed IP: 191.108.100.100
Signed by: Emerson Laerte da Silva
CPF: 024677159
Signed Time: 2025.04.25 14:05:07
Signed IP: 191.108.100.100

Emerson Laerte da Silva
Contador CRC 1SP171089/O-3

REDEVCO PORTOFINO 01 SPE LTDA.
CNPJ: 48.727.538/0001-29
Balço Patrimonial
Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de reais)

	Nota						
	Explicativa	2024	2023		Explicativa	2024	2023
Ativo				Passivo e patrimônio líquido			
Circulante				Circulante			
Outros créditos		2	1	Obrigações tributárias	9	5	32
Total do ativo circulante		2	1	Obrigaço por aquisiço de terreno a prazo	5	7.525	14.435
				Total do passivo circulante		7.530	14.467
Não circulante				Não circulante			
Estoque de terrenos	4	35.340	31.681	Obrigaço por aquisiço de terreno a prazo	5	-	6.193
Imobilizado		98	-	Adiantamento para futuro aumento de capital		469	-
Total do ativo não circulante		35.438	31.681	Total do passivo não circulante		469	6.193
				Patrimônio líquido	6		
				Capital social	6.a	30.001	30.001
				(-) Capital a integralizar	6.a	-	(17.891)
				Prejuízos acumulados	6.b	(2.560)	(1.088)
				Total do patrimônio líquido		27.441	11.022
Total do ativo		35.440	31.682	Total do passivo e patrimônio líquido		35.440	31.682

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

REDEVCO PORTOFINO 01 SPE LTDA.
CNPJ: 48.727.538/0001-29
Demonstração do resultado
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

	Nota Explicativa	2024	2023
Despesas			
Gerais e administrativas	7	(1.472)	(1.076)
Lucro operacional		(1.472)	(1.076)
Resultado financeiro			
Receitas financeiras	8	4	20
Despesas financeiras	8	(4)	(27)
Resultado antes da tributação sobre o lucro		(1.472)	(1.083)
Imposto de renda e contribuição social	9	-	(5)
Prejuízo do exercício		(1.472)	(1.088)

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

REDEVCO PORTOFINO 01 SPE LTDA.
CNPJ: 48.727.538/0001-29
Demonstração do resultado abrangente
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

	<u>Nota</u> <u>Explicativa</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Prejuízo do exercício	6.b	(1.472)	(1.088)
Outros resultados abrangentes		-	-
Total do resultado abrangente do exercício, líquido dos efeitos tributários		<u>(1.472)</u>	<u>(1.088)</u>

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

REDEVCO PORTOFINO 01 SPE LTDA.

CNPJ: 48.727.538/0001-29

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

hh

	Nota Explicativa	Capital Subscrito	Capital á Integralizar	Prejuízos acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2022		1	-	-	1
Integralização de capital	6.a	30.000	(17.891)	-	12.109
Prejuízo do exercício	6.b	-	-	(1.088)	(1.088)
Saldos em 31 de dezembro de 2023		30.001	(17.891)	(1.088)	11.022
Integralização de capital	6.a	-	17.891	-	17.891
Prejuízo do exercício	6.b	-	-	(1.472)	(1.472)
Saldos em 31 de dezembro de 2024		30.001	-	(2.560)	27.441

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

REDEVCO PORTOFINO 01 SPE LTDA.
CNPJ: 48.727.538/0001-29

Demonstração dos fluxos de caixa

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

	2024	2023
Fluxo de caixa de atividades operacionais		
Prejuízo do exercício	(1.472)	(1.088)
Imposto de renda e contribuição social	-	5
Prejuízo ajustado	(1.472)	(1.083)
Variação nas contas de ativos e passivos		
Outros créditos	(1)	-
Estoque	(3.659)	-
Obrigações tributárias	(27)	32
Obrigação por aquisição de terreno	(13.103)	(11.053)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	(5)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(18.262)	(12.109)
Adiantamento para futuro aumento de capital	(98)	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	(98)	-
Integralização de capital	17.891	12.109
Adiantamento para futuro aumento de capital	469	-
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento	18.360	12.109
Saldo de caixa e equivalentes de caixa	-	-
Demonstração do saldo de caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	-	-
No final do exercício	-	-
Saldo de caixa e equivalentes de caixa	-	-

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

REDEVCO PORTOFINO 01 SPE LTDA.

Notas explicativas as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

1. Contexto operacional

A Redevco Portofino 01 SPE Ltda. ("Sociedade"), a sociedade empresária limitada unipessoal e será regida pelo Contrato Social e pelas disposições inseridas no capítulo próprio das sociedades limitadas. A Sociedade tem sede e foro na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, cj 1702, 17º andar, parte, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, Cidade e Estado de São Paulo.

A Sociedade tem como objeto social a realização de investimentos imobiliários para o desenvolvimento, implementação de um empreendimento imobiliário residencial, nos imóveis objetos das matrículas de números 24.202, 24.274, 24.275, 24.277, 24.278, 24.279, 24.280, 24.281, 24.282, 24.283, 24.284, 24.285, 24.286, 24.313, 24.374, 24.375, 24.379, 24.382, todos registrados no Cartório de Registro de Imóveis de Piedade – SP, provendo recursos financeiros, técnicos e materiais para sua execução, podendo ainda realizar a venda, a locação, o arrendamento, a oneração, a exploração dos imóveis de sua propriedade.

A autorização, pela diretoria, para emissão das demonstrações financeiras ocorreu em 25 de abril de 2025.

2. Resumo das políticas contábeis materiais

As políticas contábeis materiais aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras estão descritas abaixo. Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente no exercício apresentado, salvo disposição em contrário.

2.1. Base de preparação

As demonstrações financeiras da Companhia foram preparadas de acordo com a práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

A elaboração das demonstrações financeiras requer que a administração faça estimativas que podem afetar o valor de ativos e passivos reportados. Na elaboração destas demonstrações financeiras, foram feitas estimativas pela Administração, sendo a principal relacionada à avaliação do valor recuperável dos ativos, conforme descrito na Nota 2.3 item "a".

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, ajustadas para refletir os ativos financeiros mensurados ao valor justo, entre outros.

As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração avalia a capacidade da Sociedade de dar continuidade as suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras. A Sociedade possui cláusulas de dívidas e compromissos financeiros na data da emissão dessas demonstrações financeiras e a Administração não identificou nenhuma incerteza relevante sobre a capacidade da Sociedade de dar continuidade as suas atividades.

2.2. Moeda funcional e moeda de apresentação

A Sociedade não realiza operações em moeda estrangeira e atua em um único ambiente econômico, usando o Real como "moeda funcional", a qual é também a moeda de apresentação das demonstrações financeiras. Adicionalmente as demonstrações financeiras estão apresentadas em milhares de Reais, exceto quando indicado outra forma.

2.3. Principais práticas contábeis aplicadas na elaboração destas demonstrações financeiras

A Sociedade aplicou as políticas contábeis descritas abaixo de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nestas demonstrações financeiras.

Abaixo apresentamos um índice das principais políticas contábeis, cujos detalhes estão disponíveis nas páginas

REDEVCO PORTOFINO 01 SPE LTDA.

Notas explicativas as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

correspondentes.

- a) Estoque de terrenos
- b) Imobilizado
- c) Instrumentos financeiros
- d) Avaliação do valor recuperável de ativos ("*Impairment*")
- e) Obrigações tributárias
- f) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)
- g) Provisão para contingências
- h) Imposto de renda e contribuição social
- i) Apuração do resultado

a) Estoque de terrenos

Os terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição e havendo desenvolvimento de projetos, acrescido dos encargos financeiros capitalizados, líquido de estimativas de perda por *impairment*.

b) Imobilizado

Reconhecimento e mensuração: itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição, deduzido de depreciação acumulada e quaisquer perdas acumuladas por redução ao valor recuperável (*impairment*) Quaisquer ganhos e perdas na alienação de um item do imobilizado são reconhecidos no resultado.

Custos subsequentes: custos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos serão auferidos pela Companhia e suas controladas.

Depreciação: a depreciação é calculada para amortizar o custo de itens do ativo imobilizado, líquido de seus valores residuais estimados, utilizando o método linear baseado na vida útil estimada dos itens. A depreciação é reconhecida no resultado.

c) Avaliação do valor recuperável de ativos ("*Impairment*")

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

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

Se, num período subsequente, o valor da perda por *impairment* diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente com um evento que ocorreu após o *impairment* ser reconhecido (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor), a reversão dessa perda reconhecida anteriormente será reconhecida na demonstração do resultado.

Em 2024 a Sociedade não identificou eventos que indicassem a deterioração ou perda de valor recuperável sobre seus ativos não financeiros.

REDEVCO PORTOFINO 01 SPE LTDA.

Notas explicativas as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

d) Obrigações tributárias

As obrigações tributárias são montantes de tributos retidos de terceiros e devidos por conta de pagamentos a fornecedores e ou diretores e/ou empregados da Sociedade, sendo classificados como passivo circulante se o pagamento for devido no período de até um ano.

e) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômico-futuros serão gerados em favor da Sociedade e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Sociedade possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulante quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulante.

f) Provisão para contingências

Uma provisão é reconhecida no balanço patrimonial quando a Sociedade possui uma obrigação real legal ou constituída como resultado de um evento passado e é provável que um recurso econômico seja requerido para saldar a obrigação. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

g) Imposto de renda e contribuição social

Os tributos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado, exceto na proporção em que estiverem relacionados com itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido. Nesse caso, o tributo também é reconhecido no patrimônio líquido.

O encargo de imposto de renda e contribuição social corrente é calculado com base nas leis tributárias promulgadas, ou substancialmente promulgadas, na data do balanço. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Sociedade nas obrigações acessórias com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

O imposto de renda e a contribuição social do exercício corrente são calculados com base nas alíquotas de 15% acrescida do adicional de 10% sobre o lucro excedente de R\$ 240 para o imposto de renda e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social, sobre o lucro presumido.

h) Apuração do resultado

As receitas (quando ocorrem) e despesas são reconhecidas com base no regime de competência.

REDEVCO PORTOFINO 01 SPE LTDA.

Notas explicativas as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

3. Gestão de riscos

Os riscos inerentes às atividades da Sociedade são identificados nas suas operações, e são minimizados pela adoção de mecanismos de proteção e controle, conforme exposto a seguir:

a) Risco de mercado

Relacionado com a possibilidade de perda por oscilação de taxas, descasamento de prazos ou moedas nas carteiras ativas e passivas. Esse risco será minimizado na Sociedade pela compatibilidade entre os títulos a serem emitidos e os recebíveis que lhes darão lastro. No que diz respeito à atividade de tesouraria, as disponibilidades financeiras estão concentradas em aplicações de renda fixa e, quando aplicável, têm os seus saldos ajustados a valor de mercado.

b) Risco de liquidez

Considerado pela eventual incapacidade de a Sociedade gerenciar os prazos de recebimento dos seus ativos em relação aos pagamentos derivados das obrigações assumidas. Esse risco é eliminado pela compatibilidade de prazos e fluxos de amortização entre os títulos a serem emitidos e os lastros adquiridos.

c) Risco operacional

Entendido como relacionado à possibilidade de perdas não previstas decorrentes da inadequação dos sistemas, das práticas e medidas de controle em resistir e preservar a situação esperada por ocasião da ocorrência de falhas na modelagem de operações e na infraestrutura de apoio, de erros humanos, de variações no ambiente empresarial e de mercado e/ou das outras situações adversas que atentem contra o fluxo normal das operações. Com o objetivo de minimizar esses efeitos, a Sociedade estabeleceu rotinas de verificação, realizada por profissionais diferentes e/ou de área diversa daquela em que o procedimento se originou.

4. Estoque de terrenos

Descrição	31.12.2024	31.12.2023
Terrenos para incorporação	35.340	31.681
Total	35.340	31.681

Terreno Portofino

Conforme instrumento particular de promessa de venda e compra de lotes, em 01 de julho de 2023, entre ECO Lotes Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. ("vendedora") e Redevco Portofino 01 SPE LTDA. ("compradora"), sendo que a VENDEDORA é titular livre e desembaraçada de ônus, fiscais, judiciais ou extrajudiciais, dúvidas e dívidas, litígios, hipotecas legais ou convencionais, restrições de qualquer natureza, impostos e taxas, de uma gleba de terra, sem benfeitorias, situada no perímetro urbano do Município e Comarca de Piedade - SP, Estrada Carolina Paes Granjeiro, Bairro do Piratuba, devidamente cadastrado sob n.º 29.0020.0001.000000 perante o Poder Público Municipal, com a área total de 186,5929 hectares, descrito na matrícula 22.932 do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Piedade/SP, com exceção da caução dada ao Município, na forma do inc. V, do art. 18 da Lei 6.766/79, devidamente registrada sob R.3 da citada matrícula;

A aludida área é objeto de empreendimento imobiliário, constituindo-se do loteamento denominado ESTÂNCIA AYRES ("Empreendimento"), nos termos da Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979 e demais legislações pertinentes, cujo projeto foi devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal de Piedade – SP, consoante Processo Administrativo PMP nº 08661/2012, que deu origem ao Decreto Municipal n.º 7.800 de 25 de junho de 2020 e, ainda, pelo GRAPROHAB,

Notas explicativas as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

O Empreendimento está certificado perante o GRAPROHAB sob o nº 367/2018, Decreto nº 7.800 de 25 de junho de 2020 da Prefeitura Municipal de Piedade/SP e registrado em 18/11/2020, sob nº 02 (R.2), na matrícula 22.932 do Registro de Imóveis da Comarca de Piedade / SP.

O COMPRADOR, na qualidade de investidor do ramo imobiliário, tem o interesse de adquirir referidos lotes ("Imóveis") da VENDEDORA com a única e exclusiva finalidade de construir e comercializar diretamente casas de alto padrão e de acordo com as normas urbanísticas estabelecidas pela Associação de Proprietários.

O valor total da presente transação é de R\$ 7.525 (sete milhões, quinhentos e vinte e cinco mil). Atualizado conforme IPCA +5%, previsto no contrato.

Descrição

Obrigação por aquisição de terreno (1)

(1) conforme descrito na nota explicativa nº 4, a Sociedade realizou a compra de 18 lotes, nas seguintes condições: A quantidade de R\$ 5.606 (cinco milhões, seiscentos e seis mil), equivalente a 20% do preço total, a ser pago até dia 15 de julho de 2023. O saldo remanescente, no valor de R\$ 22.423, dividido em 24 parcelas mensais, iguais e sucessivas, no valor de R\$ 934 (novecentos e trinta e quatro mil reais). Desta forma, foi considerado 12 parcelas no curto prazo e o restante no longo prazo. Por fim, em relação a aquisição do Terreno Portofino junto a Brain, o valor da operação está contabilizado no curto prazo, por se tratar de uma operação a ser paga “a vista”.

REDEVCO PORTOFINO 01 SPE LTDA.

Notas explicativas as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

Foi realizado a correção monetária, prevista conforme contrato de cessão de direitos e obrigações, capítulo 2º parágrafo primeiro. “As parcelas devem ser corrigidas mensalmente pelo IPCA + 5% ou, na sua ausência, o índice que melhor refletir a inflação do período.”

6. Patrimônio Líquido

6.a Capital Social

Em 31 de dezembro de 2024 o capital social da Sociedade, totalmente subscrito e parcialmente integralizado em moeda corrente nacional, é de R\$ 30.001 mil (R\$ 30.001 em 2023), representado por 30.001.000 quotas no valor nominal de R\$ 1 (um real) cada.

Alterações em 31 de dezembro de 2023

(i) Cessão de quotas

Em 17 de julho de 2023, conforme 1ª Alteração do Contrato Social da Sociedade, a então sócia I9 Serviços Administrativos Ltda., retira-se da Sociedade, mediante a cessão gratuita e não onerosa de 1.000 (mil) quotas de emissão da sociedade e de sua titularidade, à sócia ingressante REAG 19 PARTICIPAÇÕES LTDA.

(ii) Aumento de capital

No ato seguinte, a sócia da Companhia decide aumentar o Capital Social de R\$ 1 para R\$ 30.001, aumento este, portanto, na quantidade de R\$ 30.000, mediante a emissão de 30.000.000 de novas quotas, com valor de R\$ 1 cada, que são neste ato totalmente subscritas pela sócia ingressante REDEVCO PARTICIPAÇÕES LTDA., das quais 8.000.000 de quotas, com valor total de R\$ 8.000 são integralizadas neste ato em moeda corrente nacional, e 22.000.000, com valor de R\$ 22.000 serão integralizadas em moeda nacional até 31 de agosto de 2024. Sendo que no exercício de 2024 foram integralizados R\$ 17.891mil (R\$ 12.109 mil em 2023)

(iii) Da alteração da Denominação Social

A Sociedade em 17 de julho de 2023, decide alterar a denominação social da Sociedade de REAG 31 Participações LTDA., para Redevco Portofino 01 SPE Ltda.

7. Despesas gerais e administrativas

	31.12.2024	31.12.2023
Condomínio	(490)	(162)
Serviços PJ (¹)	(138)	(629)
Propaganda e marketing	(662)	(283)
Impostos e Taxas	(77)	-
Outras despesas	(105)	(2)
	(1.472)	(1.076)

(¹) se refere, basicamente, a serviço prestado para desenvolvimento e viabilização do projeto

REDEVCO PORTOFINO 01 SPE LTDA.

Notas explicativas as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

8. Resultado Financeiro

	31.12.2024	31.12.2023
Receitas financeiras		
Receita de aplicação financeira	4	20
	4	20
Despesas financeiras		
Juros e encargos financeiros	(4)	(27)
	(4)	(27)
Total do resultado financeiro, líquido	-	(7)

9. Imposto de Renda e Contribuição Social

A Sociedade em 2024 optou pelo regime de lucro presumido (mesmo ocorrido no exercício de 2023). O cálculo está apresentado a seguir:

	31.12.2023	
	IRPJ	CSLL
Receita Bruta	-	-
Alíquota 32%	-	-
Receitas Financeiras	20	20
Base de cálculo do IR e CSLL	(20)	(11)
<u>CSLL</u>		
Alíquota de 9%	-	(2)
<u>IRPJ</u>		
Alíquota de 15%	(3)	-
Alíquota de 10%	-	-
IR e CSLL a Pagar	(3)	(2)

10. Outras Informações

Os administradores da Sociedade não receberam remuneração no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período

REDEVCO PORTOFINO 01 SPE LTDA.

Notas explicativas as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

findo em 31 de dezembro de 2023.

11. Contingências

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a Sociedade não é parte envolvida em nenhum processo judicial e/ou administrativo na esfera cível, trabalhistas ou tributária, consequentemente, não foi registrada provisão para cobrir eventuais riscos.

12. Eventos subsequentes

Em conformidade com as políticas contábeis, a Administração fez suas avaliações e chegou à conclusão de que não houve eventos subsequentes relevantes para apresentação, na data base de 31/12/2024.

* * *

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: AD9E3A71-451F-4797-B4DE-E08C6AAD0862

Status: Concluído

Assunto: Relatório e DFs - Portofino v1.pdf

LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)

Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables

Envelope fonte:

Documentar páginas: 17

Assinaturas: 1

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 8

Rubrica: 0

Gerson Crisostomo

Assinatura guiada: Ativado

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

andares, Edifício Adalmino Dellape Baptista B32, Itai

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

São Paulo, São Paulo 04538-132

gerson.crisostomo@pwc.com

Endereço IP: 201.56.5.228

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Gerson Crisostomo

Local: DocuSign

25 de abril de 2025 | 18:41

gerson.crisostomo@pwc.com

Status: Original

Portador: CEDOC Brasil

Local: DocuSign

25 de abril de 2025 | 18:45

BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team
@pwc.com**Eventos do signatário****Assinatura****Registro de hora e data**

Emerson Laerte

ID: 125.160.718-76

Cargo do Signatário: Sócio

emerson.laerte@pwc.com

PwC BR

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma), Certificado Digital

DocuSigned by:


9501B61A2BE945B...

Enviado: 25 de abril de 2025 | 18:42

Visualizado: 25 de abril de 2025 | 18:43

Assinado: 25 de abril de 2025 | 18:45

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 134.238.160.204

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC SERASA RFB v5

CPF do signatário: 12516071876

Cargo do Signatário: Sócio

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 09 de maio de 2022 | 19:00

ID: fda1c949-af75-4dca-8d04-2905454253da

Nome da empresa: PwC

Eventos do signatário presencial**Assinatura****Registro de hora e data****Eventos de entrega do editor****Status****Registro de hora e data****Evento de entrega do agente****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega intermediários****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega certificados****Status****Registro de hora e data****Eventos de cópia****Status****Registro de hora e data**

Gerson Crisostomo

Copiado

Enviado: 25 de abril de 2025 | 18:45

gerson.crisostomo@pwc.com

Visualizado: 25 de abril de 2025 | 18:45

Manager

Assinado: 25 de abril de 2025 | 18:45

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma)**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Não oferecido através da DocuSign		
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	25 de abril de 2025 18:42
Entrega certificada	Segurança verificada	25 de abril de 2025 18:43
Assinatura concluída	Segurança verificada	25 de abril de 2025 18:45
Concluído	Segurança verificada	25 de abril de 2025 18:45
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTROS ELETRÔNICOS E DIVULGAÇÕES DE ASSINATURA

Registro Eletrônicos e Divulgação de Assinatura

Periodicamente, a PwC poderá estar legalmente obrigada a fornecer a você determinados avisos ou divulgações por escrito. Estão descritos abaixo os termos e condições para fornecer-lhe tais avisos e divulgações eletronicamente através do sistema de assinatura eletrônica da DocuSign, Inc. (DocuSign). Por favor, leia cuidadosa e minuciosamente as informações abaixo, e se você puder acessar essas informações eletronicamente de forma satisfatória e concordar com estes termos e condições, por favor, confirme seu aceite clicando sobre o botão “Eu concordo” na parte inferior deste documento.

Obtenção de cópias impressas

A qualquer momento, você poderá solicitar de nós uma cópia impressa de qualquer registro fornecido ou disponibilizado eletronicamente por nós a você. Você poderá baixar e imprimir os documentos que lhe enviamos por meio do sistema DocuSign durante e imediatamente após a sessão de assinatura, e se você optar por criar uma conta de usuário DocuSign, você poderá acessá-los por um período de tempo limitado (geralmente 30 dias) após a data do primeiro envio a você. Após esse período, se desejar que enviemos cópias impressas de quaisquer desses documentos do nosso escritório para você, cobraremos de você uma taxa de R\$ 0.00 por página. Você pode solicitar a entrega de tais cópias impressas por nós seguindo o procedimento descrito abaixo.

Revogação de seu consentimento

Se você decidir receber de nós avisos e divulgações eletronicamente, você poderá, a qualquer momento, mudar de ideia e nos informar, posteriormente, que você deseja receber avisos e divulgações apenas em formato impresso. A forma pela qual você deve nos informar da sua decisão de receber futuros avisos e divulgações em formato impresso e revogar seu consentimento para receber avisos e divulgações está descrita abaixo.

Consequências da revogação de consentimento

Se você optar por receber os avisos e divulgações requeridos apenas em formato impresso, isto retardará a velocidade na qual conseguimos completar certos passos em transações que te envolvam e a entrega de serviços a você, pois precisaremos, primeiro, enviar os avisos e divulgações requeridos em formato impresso, e então esperar até recebermos de volta a confirmação de que você recebeu tais avisos e divulgações impressos. Para indicar a nós que você mudou de ideia, você deverá revogar o seu consentimento através do preenchimento do formulário “Revogação de Consentimento” da DocuSign na página de assinatura de um envelope DocuSign, ao invés de assiná-lo. Isto indicará que você revogou seu consentimento para receber avisos e divulgações eletronicamente e você não poderá mais usar o sistema DocuSign para receber de nós, eletronicamente, as notificações e consentimentos necessários ou para assinar eletronicamente documentos enviados por nós.

Todos os avisos e divulgações serão enviados a você eletronicamente

A menos que você nos informe o contrário, de acordo com os procedimentos aqui descritos, forneceremos eletronicamente a você, através da sua conta de usuário da DocuSign, todos os avisos, divulgações, autorizações, confirmações e outros documentos necessários que devam ser fornecidos ou disponibilizados a você durante o nosso relacionamento. Para mitigar o risco de você inadvertidamente deixar de receber qualquer aviso ou divulgação, nós preferimos fornecer todos os avisos e divulgações pelo mesmo método e para o mesmo endereço que você nos forneceu. Assim, você poderá receber todas as divulgações e avisos eletronicamente ou em formato impresso, através do correio. Se você não concorda com este processo, informe-nos conforme descrito abaixo. Por favor, veja também o parágrafo imediatamente acima, que descreve as consequências da sua escolha de não receber de nós os avisos e divulgações eletronicamente.

Como contatar a PwC:

Você pode nos contatar para informar sobre suas mudanças de como podemos contatá-lo eletronicamente, solicitar cópias impressas de determinadas informações e revogar seu consentimento prévio para receber avisos e divulgações em formato eletrônico, conforme abaixo:

To contact us by email send messages to: fiche.alessandra@pwc.com

Para nos contatar por e-mail, envie mensagens para: fiche.alessandra@pwc.com

Para informar seu novo endereço de e-mail a PwC:

Para nos informar sobre uma mudança em seu endereço de e-mail, para o qual nós devemos enviar eletronicamente avisos e divulgações, você deverá nos enviar uma mensagem por e-mail para o endereço fiche.alessandra@pwc.com e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail anterior, seu novo endereço de e-mail. Nós não solicitamos quaisquer outras informações para mudar seu endereço de e-mail. We do not require any other information from you to change your email address.

Adicionalmente, você deverá notificar a DocuSign, Inc para providenciar que o seu novo endereço de e-mail seja refletido em sua conta DocuSign, seguindo o processo para mudança de e-mail no sistema DocuSign.

Para solicitar cópias impressas a PwC:

Para solicitar a entrega de cópias impressas de avisos e divulgações previamente fornecidos por nós eletronicamente, você deverá enviar uma mensagem de e-mail para fiche.alessandra@pwc.com e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós cobraremos de você o valor referente às cópias neste momento, se for o caso.

Para revogar o seu consentimento perante a PwC:

Para nos informar que não deseja mais receber futuros avisos e divulgações em formato eletrônico, você poderá:

(i) recusar-se a assinar um documento da sua sessão DocuSign, e na página seguinte, assinalar o item indicando a sua intenção de revogar seu consentimento; ou

(ii) enviar uma mensagem de e-mail para fiche.alessandra@pwc.com e informar, no corpo da mensagem, seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós não precisamos de quaisquer outras informações de você para revogar seu consentimento. Como consequência da revogação de seu consentimento para documentos online, as transações levarão um tempo maior para serem processadas. We do not need any other information from you to withdraw consent. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process.

Hardware e software necessários:**

(i) Sistemas Operacionais: Windows® 2000, Windows® XP, Windows Vista®; Mac OS®

(ii) Navegadores: Versões finais do Internet Explorer® 6.0 ou superior (Windows apenas); Mozilla Firefox 2.0 ou superior (Windows e Mac); Safari™ 3.0 ou superior (Mac apenas)

(iii) Leitores de PDF: Acrobat® ou software similar pode ser exigido para visualizar e imprimir arquivos em PDF.

(iv) Resolução de Tela: Mínimo 800 x 600

(v) Ajustes de Segurança habilitados: Permitir cookies por sessão

** Estes requisitos mínimos estão sujeitos a alterações. No caso de alteração, será solicitado que você aceite novamente a divulgação. Versões experimentais (por ex.: beta) de sistemas operacionais e navegadores não são suportadas.

Confirmação de seu acesso e consentimento para recebimento de materiais eletronicamente:

Para confirmar que você pode acessar essa informação eletronicamente, a qual será similar a outros avisos e divulgações eletrônicos que enviaremos futuramente a você, por favor, verifique se foi possível ler esta divulgação eletrônica e que também foi possível imprimir ou salvar eletronicamente esta página para futura referência e acesso; ou que foi possível enviar a presente divulgação e consentimento, via e-mail, para um endereço através do qual seja possível que você o imprima ou salve para futura referência e acesso. Além disso, caso concorde em receber avisos e divulgações exclusivamente em formato eletrônico nos termos e condições descritos acima, por favor, informe-nos clicando sobre o botão “Eu concordo” abaixo.

Ao selecionar o campo “Eu concordo”, eu confirmo que:

(i) Eu posso acessar e ler este documento eletrônico, denominado CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA; e

(ii) Eu posso imprimir ou salvar ou enviar por e-mail esta divulgação para onde posso imprimi-la para futura referência e acesso; e (iii) Até ou a menos que eu notifique a PwC conforme descrito acima, eu consinto em receber exclusivamente em formato eletrônico, todos os avisos, divulgações, autorizações, aceites e outros documentos que devam ser fornecidos ou disponibilizados para mim por PwC durante o curso do meu relacionamento com você.

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, PwC (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format,

and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact PwC:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: fiche.alessandra@pwc.com

To advise PwC of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at fiche.alessandra@pwc.com and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from PwC

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to fiche.alessandra@pwc.com and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with PwC

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to fiche.alessandra@pwc.com and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify PwC as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by PwC during the course of your relationship with PwC.

RDVC CITY S.A.

Companhia Aberta
CNPJ/MF nº 52.805.925/0001-03
NIRE 35.300.634.063

**ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
A SER REALIZADA EM 10 DE JULHO DE 2025**

ANEXO III – ESTATUTO SOCIAL DA COMPANHIA

ESTATUTO SOCIAL

CAPÍTULO I

DA DENOMINAÇÃO, DA SEDE E FORO, DO OBJETO E DA DURAÇÃO

Artigo 1º. Sob a denominação de **RDVC CITY S.A.** Belora RDVC City Desenvolvimento Imobiliário S.A. opera esta sociedade por ações, regendo-se pelo presente Estatuto e pela legislação e regulamentação em vigor, na parte que lhe for aplicável (“Companhia”).

Parágrafo Primeiro – Com a admissão da Companhia no segmento especial de listagem do Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“Novo Mercado” e “B3”, respectivamente), sujeitam-se a Companhia, seus acionistas, incluindo acionistas controladores (se houver), administradores e membros do conselho fiscal, quando instalado, às disposições do Regulamento do Novo Mercado (“Regulamento do Novo Mercado”).

Parágrafo Segundo – As disposições do Regulamento do Novo Mercado prevalecerão sobre as disposições estatutárias, nas hipóteses de prejuízo aos direitos dos destinatários das ofertas públicas previstas neste Estatuto Social.

Parágrafo Terceiro – A Companhia seus acionistas, incluindo acionistas controladores, membros do Conselho de Administração, da Diretoria e do Conselho Fiscal, quando instalado, deverão observar os prazos, as obrigações e os procedimentos previstos no Regulamento de Emissores e no Regulamento do Novo Mercado.

Artigo 2º. A Companhia tem sede e foro jurídico na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. podendo abrir, manter, transferir e/ou fechar filiais, escritórios e agências no Brasil ou no exterior por decisão da Diretoria.

Artigo 3º. A Companhia tem por objeto social:

- (i) a incorporação imobiliária,
- (ii) a construção de imóveis e a prestação de serviços de engenharia civil,
- (iii) a compra e venda, administração, arrendamento, oneração e exploração de imóveis prontos ou a construir (residenciais e comerciais),
- (iv) o desenvolvimento de loteamentos,
- (v) a locação e administração de bens imóveis,
- (vi) a prestação de serviços de consultoria para o desenvolvimento e implantação de empreendimentos imobiliários, inclusive estratégias de marketing relativas a empreendimentos imobiliários próprios e de terceiros;
- (vii) a realização de investimentos imobiliários de qualquer natureza; e
- (viii) a participação em outras sociedades de qualquer natureza, nacionais ou estrangeiras, na qualidade de sócia, acionista ou quotista.

Artigo 4º. O prazo de duração da Companhia será por tempo indeterminado.

CAPÍTULO II DO CAPITAL SOCIAL E DAS AÇÕES

Artigo 5º. O capital social, totalmente subscrito e integralizado é de R\$5.167.304,72 (cinco milhões, cento e sessenta e sete mil, trezentos e quatro reais e setenta e dois centavos), dividido em 153.464 (cento e cinquenta e três mil, quatrocentas e sessenta e quatro) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Parágrafo Primeiro – As ações representativas do capital social são indivisíveis em relação à Companhia.

Parágrafo Segundo – Cada ação ordinária dá direito a um único voto nas deliberações das Assembleias Gerais.

Parágrafo Terceiro – Todas as ações de emissão da Companhia são escriturais e mantidas em conta de depósito, junto à instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), em nome de seus titulares, sem emissão de certificados.

Artigo 6º. A Companhia está autorizada a aumentar o seu capital social até o limite de R\$10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), independentemente de deliberação da Assembleia Geral e de reforma estatutária, por deliberação do Conselho de Administração, hipótese em que lhe competirá a fixação do preço de emissão e número de ações a ser emitido, bem como das demais condições da respectiva subscrição e integralização, inclusive a eventual destinação de parte do preço de emissão à conta de reserva de capital.

Artigo 7º. A mora do acionista na integralização do capital subscrito importará a cobrança de juros de 1% ao mês, atualização monetária com base no IGP-M, na menor periodicidade legalmente aplicável, e multa de 10% sobre o valor da obrigação, sem prejuízo das demais sanções legais aplicáveis.

Artigo 8º. A Companhia poderá excluir o direito de preferência para os antigos acionistas ou reduzir o prazo de seu exercício na emissão de ações, debêntures conversíveis em ações ou bônus de subscrição cuja colocação seja feita mediante venda em bolsa de valores, subscrição pública ou permuta por ações em oferta pública de aquisição de controle.

Artigo 9º. A Companhia poderá outorgar ações ou opções de compra de ações de sua emissão nos termos de planos de outorga de ações ou de opções de compra de ações de sua emissão aprovados pela Assembleia Geral, a favor de administradores e empregados.

Artigo 10. Fica vedada a emissão de ações preferenciais e partes beneficiárias pela Companhia.

CAPÍTULO III DA ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 11. A Assembleia Geral, com as funções e atribuições previstas em lei, reunir-se-á, ordinariamente, dentro dos 4 (quatro) primeiros meses subsequentes ao término do exercício social para deliberar sobre as matérias constantes do artigo 132 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”), e extraordinariamente, sempre que os interesses sociais o exigirem.

Parágrafo Primeiro - A Assembleia Geral poderá ser realizada presencialmente, de modo parcialmente digital ou exclusivamente digital, conforme a regulamentação aplicável.

Parágrafo Segundo - Os documentos pertinentes à matéria a ser deliberada nas Assembleias Gerais deverão ser colocados à disposição dos acionistas, na sede da Companhia, na data da publicação do primeiro anúncio de convocação, ressalvadas as hipóteses em que a lei ou a regulamentação vigente exigirem sua disponibilização em prazo maior.

Parágrafo Terceiro - A Assembleia Geral instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de acionistas representando ao menos 25% (vinte e cinco por cento) do capital social, salvo quando a lei ou a regulamentação exigir quórum mais elevado; e, em segunda convocação, com qualquer número de acionistas.

Parágrafo Quarto - A Assembleia Geral será presidida pelo Presidente do Conselho de Administração ou por quem este indicar. Na ausência do Presidente e de indicação deste, a Assembleia Geral será presidida pelo Vice-Presidente do Conselho de Administração, ou por quem este indicar. Na ausência do Presidente e do Vice-Presidente do Conselho de Administração bem como de qualquer indicação destes, o Presidente da Mesa será escolhido pela maioria dos acionistas presentes. O Presidente da Mesa escolherá um dos presentes para secretariá-lo.

Artigo 12. O acionista que desejar participar da Assembleia Geral da Companhia deverá, com no mínimo 48 (quarenta e oito) horas de antecedência, apresentar: (i) comprovante expedido pela instituição depositária das ações escriturais de sua titularidade emitido com no máximo 3 (três) dias de antecedência da data de realização da Assembleia Geral; e (ii) instrumento de mandato ou documentos que comprovem os poderes do representante legal do acionista; devendo ainda o acionista ou seu representante legal comparecer à Assembleia Geral munido de documentos que comprovem sua identidade.

Parágrafo Primeiro - Sem prejuízo do disposto acima, o acionista que comparecer presencialmente à Assembleia Geral realizada de modo presencial ou parcialmente digital munido dos documentos referidos neste Artigo 12, até o momento da abertura dos trabalhos da Assembleia Geral, poderá participar e votar, ainda que tenha deixado de apresentá-los previamente.

Parágrafo Segundo - Se a Assembleia Geral for realizada de modo parcialmente ou exclusivamente digital, a Companhia poderá exigir do acionista que pretende participar digitalmente, por meio do sistema eletrônico indicado pela Companhia, o depósito prévio, com antecedência de 48 (quarenta e oito) horas da data de realização da Assembleia Geral, dos documentos mencionados neste Artigo 12, sob pena de não poder participar digitalmente do conclave.

Artigo 13. As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de votos dos presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as exceções previstas em lei, na regulamentação, no Regulamento do Novo Mercado ou neste Estatuto Social.

Artigo 14. Dos trabalhos e deliberações da Assembleia Geral será lavrada ata, a qual será assinada pelos integrantes da mesa e pelos acionistas presentes.

Artigo 15. Consideram-se presentes à Assembleia Geral e assinantes da respectiva ata os acionistas que tenham enviado boletim de voto a distância válido ou que registrem sua presença a distância, na forma prevista pela regulamentação da CVM.

Artigo 16. A Assembleia Geral fixará o montante global da remuneração dos administradores, cabendo ao Conselho de Administração deliberar a respeito de sua distribuição entre seus membros e a Diretoria.

Artigo 17. Sem prejuízo das demais matérias previstas em lei, é da competência da Assembleia Geral deliberar sobre as seguintes matérias:

- (i) tomar as contas dos administradores, examinar, discutir e votar as demonstrações financeiras;
- (ii) deliberar, de acordo com proposta apresentada pela administração, sobre a destinação do lucro do exercício e a sua distribuição aos acionistas;
- (iii) eleger e destituir os membros do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal, se instalado;
- (iv) fixar a remuneração global dos administradores, assim como a dos membros do Conselho Fiscal, se instalado, observado o disposto no Artigo 16 acima;
- (v) deliberar sobre proposta de saída da Companhia do Novo Mercado ou, ainda, sobre o cancelamento do registro de companhia aberta;
- (vi) suspender o exercício de direitos de acionista, na forma do disposto no artigo 120 da Lei das Sociedades por Ações e no Artigo 52, Parágrafo Sétimo, deste Estatuto Social;
- (vii) cisão, fusão ou incorporação da Companhia; e
- (viii) aprovar, previamente à negociação, pela Companhia, de ações de sua própria emissão nas hipóteses prescritas na regulamentação em vigor.

CAPÍTULO IV DA ADMINISTRAÇÃO – NORMAS GERAIS

Artigo 18. A Companhia será administrada por um Conselho de Administração e uma Diretoria.

Parágrafo Único – A posse dos administradores, que independerá de qualquer garantia de gestão, fica condicionada à assinatura de seus respectivos termos de posse, que contemplarão suas sujeições à cláusula compromissória referida no Artigo 53 deste Estatuto.

Artigo 19. Os cargos de presidente do Conselho de Administração e de Diretor Presidente ou principal executivo da Companhia não poderão ser acumulados pela mesma pessoa.

Artigo 20. Os membros da Diretoria permanecerão no exercício de seus cargos até a investidura de seus sucessores nos respectivos cargos.

CAPÍTULO V

DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Seção I – Composição

Artigo 21. O Conselho de Administração é composto por, no mínimo, 5 (cinco) e, no máximo, 9 (nove) membros efetivos, todos eleitos e destituíveis pela Assembleia Geral, com mandato unificado de 2 (dois) anos, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo Primeiro – O Conselho terá um Presidente e um Vice-Presidente, que serão nomeados pela assembleia geral.

Parágrafo Segundo – O Conselho de Administração adotará um Regimento Interno que disporá, dentre outras matérias julgadas convenientes, sobre seu próprio funcionamento, direitos e deveres dos seus membros e seu relacionamento com a Diretoria e demais órgãos sociais.

Parágrafo Terceiro – A indicação de membros ao Conselho de Administração deverá observar os requisitos previstos na Política de Indicação da Companhia, no Estatuto Social, no Regulamento do Novo Mercado, na Lei das Sociedades por Ações, bem como nas demais legislações e regulamentações aplicáveis.

Parágrafo Quarto – Respeitado o disposto no *caput* deste Artigo 21, o número de membros que integrarão o Conselho de Administração em cada gestão deverá ser fixado em cada Assembleia Geral, cuja ordem do dia seja a eleição dos membros do Conselho de Administração.

Artigo 22. Dos membros do Conselho de Administração, no mínimo, 2 (dois) ou 20% (vinte por cento), o que for maior, deverão ser conselheiros independentes, conforme a definição do Regulamento do Novo Mercado e regulamentação aplicável, devendo a caracterização dos indicados ao Conselho de Administração como conselheiros independentes ser deliberada na assembleia geral que os elege.

Parágrafo Único – Quando, em decorrência da aplicação do percentual referido no *caput* deste Artigo 22, resultar número fracionário de conselheiros, proceder-se-á ao arredondamento para o número inteiro imediatamente superior.

Artigo 23. Os membros do Conselho de Administração que deixem de preencher, por fato superveniente ou desconhecido à época de sua eleição, os requisitos estabelecidos no Artigo 22 acima, devem ser imediatamente substituídos.

Parágrafo Único - A mesma providência prevista no *caput* deste Artigo 23 deverá ser adotada caso algum dos Conselheiros independentes deixe de atender aos critérios de independência previstos no Regulamento do Novo Mercado e na regulamentação aplicável e, por força disto, deixe de ser observado o mínimo de conselheiros independentes estabelecido no Artigo 22 acima.

Seção II - Reuniões e Substituições

Artigo 24. O Conselho de Administração reunir-se-á, em caráter ordinário, conforme calendário aprovado por seus membros (em periodicidade, no mínimo, trimestral), e, extraordinariamente, quando necessário aos interesses sociais, sempre que convocado, por escrito, pelo Presidente ou pelo Vice-Presidente do Conselho de Administração ou por 2 (dois) de seus membros em conjunto.

Parágrafo Primeiro - A convocação das reuniões do Conselho de Administração dar-se-á por escrito, por meio de carta, e-mail ou outra forma que permita a comprovação do recebimento da convocação pelo destinatário, e deverá conter, além do local, data e hora da reunião, a ordem do dia.

Parágrafo Segundo - As reuniões do Conselho de Administração serão convocadas com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência, em primeira convocação, e 2 (dois) dias, em segunda convocação. Independentemente das formalidades de convocação, será considerada regular a reunião a que comparecerem todos os membros do Conselho de Administração.

Parágrafo Terceiro - Os conselheiros poderão participar das reuniões do Conselho de Administração por intermédio de conferência telefônica, videoconferência ou por qualquer outro meio de comunicação que permita a identificação do conselheiro e a comunicação simultânea com todas as demais pessoas presentes à reunião. Nesse caso, os conselheiros serão considerados presentes à reunião e deverão assinar a correspondente ata ou enviar por escrito sua concordância com o respectivo conteúdo.

Artigo 25. As reuniões do Conselho de Administração instalar-se-ão com a presença da maioria de seus membros em exercício, e suas deliberações serão tomadas por maioria de votos dos presentes.

Artigo 26. Ressalvado o disposto no artigo 141, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, ocorrendo vacância definitiva de qualquer dos cargos de membro do Conselho de Administração, o substituto será nomeado pelos conselheiros remanescentes e completará o mandato do membro substituído. Ocorrendo vacância definitiva da maioria dos cargos do Conselho de Administração, deverá ser imediatamente convocada Assembleia Geral para eleger os substitutos, os quais deverão completar o mandato dos substituídos.

Artigo 27. Ressalvado o disposto no Artigo 28 abaixo, no caso de vacância, ausência ou impedimento temporários de qualquer conselheiro, o conselheiro ausente poderá indicar, por escrito, dentre os demais membros do Conselho de Administração, aquele que o substituirá. Nesta hipótese, o conselheiro que estiver substituindo o conselheiro temporariamente ausente ou impedido, além de seu próprio voto, expressará o voto do conselheiro substituído.

Artigo 28. Em caso de ausência, impedimento ou vacância do cargo de Presidente do Conselho de Administração, as funções de presidência do órgão serão assumidas pelo Vice-Presidente do Conselho de Administração durante a ausência ou impedimento ou após a vacância.

Parágrafo Único - Em caso de ausência, impedimento ou vacância tanto do Presidente quanto do Vice-Presidente do Conselho de Administração, caberá aos demais membros escolher, dentre si, aquele que exercerá as funções de presidência do órgão interinamente e, em caso de vacância definitiva de ambos, uma assembleia deverá ser convocada imediatamente para indicação dos membros que preencherão tais cargos.

Seção III – Competência

Artigo 29. Compete ao Conselho de Administração:

- (i) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia e das sociedades sob seu controle;
- (ii) aprovar e alterar o orçamento anual da Companhia e de suas controladas, e a determinação das metas e estratégias de negócios;
- (iii) eleger e destituir os diretores da Companhia, e fixar-lhes as atribuições;
- (iv) fiscalizar a gestão dos diretores; examinar a qualquer tempo os livros e papéis da Companhia; solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração pela Companhia ou pelas sociedades sob seu controle, e quaisquer outros atos;
- (v) manifestar-se sobre o relatório da administração, as contas da Diretoria e as demonstrações financeiras da Companhia, submetendo-as à aprovação da Assembleia Geral;

- (vi) fixar a remuneração individual dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria, observado o limite da remuneração global aprovado pela Assembleia Geral;
- (vii) definir os critérios gerais de remuneração e política de benefícios dos administradores da Companhia e, sempre que julgar necessário, das sociedades sob seu controle;
- (viii) aprovar programas de remuneração com base em ações, observados os planos aprovados em Assembleia Geral;
- (ix) convocar as Assembleias Gerais nos termos da Lei das Sociedades por Ações e deste Estatuto;
- (x) propor à Assembleia Geral a destinação do resultado do exercício, observado o disposto no Artigo 47 deste Estatuto;
- (xi) aprovar o levantamento de balanços em períodos inferiores ao exercício social, bem como a distribuição de dividendos intercalares ou intermediários e o pagamento ou crédito de juros sobre o capital próprio, nos termos da legislação aplicável e do Artigo 48 deste Estatuto;
- (xii) deliberar sobre a emissão pública ou privada de debêntures não conversíveis, notas promissórias e outros títulos e valores mobiliários não conversíveis em ações;
- (xiii) deliberar sobre a emissão de ações, debêntures conversíveis em ações e bônus de subscrição, dentro do limite do capital autorizado da Companhia;
- (xiv) submeter à Assembleia Geral propostas versando sobre fusão, cisão, incorporação, incorporação de ações ou dissolução da Companhia, bem como acerca de reforma deste Estatuto;
- (xv) autorizar a aquisição de ações da Companhia para permanência em tesouraria, cancelamento ou posterior alienação, observadas as disposições e restrições legais e regulamentares aplicáveis;
- (xvi) aprovar a prática de quaisquer atos e/ou celebração de contratos cujo valor envolvido ultrapasse 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Companhia (conforme último balanço anual divulgado), incluindo, sem limitação: (a) aquisição, alienação ou oneração de bens; (b) outorga de garantias; (c) endividamento ou renúncia a direitos; e (d) aquisição ou alienação, direta ou indireta, de participação societária ou de quaisquer direitos sobre participações societárias;
- (xvii) aprovar a celebração de transações com partes relacionadas cujo valor envolvido, em uma única operação ou em um conjunto de operações relacionadas em um mesmo exercício fiscal, exceda o montante correspondente a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Companhia (conforme último balanço anual divulgado), observado o disposto no Artigo 122, inciso X, da Lei das Sociedades por Ações;
- (xviii) aprovar a celebração de acordos de acionistas pela Companhia ou por suas controladas;
- (xix) escolher e destituir os auditores independentes, considerada a manifestação do Comitê de Auditoria;

- (xx) manifestar-se favorável ou contrariamente a respeito de qualquer oferta pública de aquisição de ações que tenha por objeto as ações de emissão da Companhia, por meio de parecer prévio fundamentado, divulgado em até 15 (quinze) dias da publicação do edital da oferta pública de aquisição de ações, que deverá abordar, no mínimo (i) a conveniência e oportunidade da oferta pública de aquisição de ações quanto ao interesse da Companhia e do conjunto de seus acionistas, inclusive em relação ao preço e aos potenciais impactos para a liquidez das ações; (ii) os planos estratégicos divulgados pelo ofertante em relação à Companhia; (iii) eventuais alternativas à aceitação da oferta pública de aquisição de ações disponíveis no mercado;
- (xxi) aprovar as políticas corporativas, conforme propostas que lhe sejam submetidas pelos órgãos competentes; e
- (xxii) aprovar a criação de comitês de assessoramento ao Conselho de Administração, permanentes e temporários, e indicar os membros que irão compor tais comitês.

CAPÍTULO VI DA DIRETORIA

Artigo 30. A Diretoria será composta de, no mínimo, 2 (dois), e, no máximo, 9 (nove) membros, residentes no País, eleitos pelo Conselho de Administração, dos quais 1 (um) Diretor Presidente, 1(um) Diretor de Relação com Investidores, 1 (um) Diretor Financeiro e os outros Diretores terão a denominação e competência escolhida pelo Conselho de Administração.

Parágrafo Único - O cargo de Diretor de Relações com Investidores pode ser acumulado por outro Diretor da Companhia.

Artigo 31. O mandato dos Diretores, que continuarão no exercício dos cargos até eleição e posse de seus substitutos, será de 2 (dois) anos, podendo ser reeleitos.

Artigo 32. Competirá à Diretoria a prática dos atos necessários ao funcionamento regular da Companhia e à gestão dos negócios sociais, devendo os Diretores atuar de acordo com as suas atribuições estabelecidas em lei, neste Estatuto Social, pelo Conselho de Administração e nas políticas corporativas da Companhia, quando aprovadas pelo Conselho de Administração.

Artigo 33. A Diretoria não é um órgão colegiado, podendo, contudo, reunir-se sempre que necessário. Suas decisões, quando colegiadas, serão tomadas por maioria simples de votos, observado o quórum de instalação de metade dos membros eleitos, cabendo ao Diretor Presidente, além de seu voto, o de desempate.

Artigo 34. Compete ao Diretor Presidente:

- (i) dirigir e orientar as atividades da Companhia, inclusive pela coordenação da atuação dos demais Diretores;
- (ii) atribuir a qualquer dos Diretores atividades e tarefas especiais, independentemente daquelas que lhes couberem ordinariamente;
- (iii) convocar e presidir as reuniões da Diretoria;
- (iv) zelar pela execução das deliberações da Assembleia Geral, Conselho de Administração e da própria Diretoria.

Artigo 35. Compete ao Diretor de Relações com Investidores:

- (i) a prestação de informações aos investidores, à CVM e à bolsa de valores ou mercado de balcão onde forem negociados os valores mobiliários da Companhia;
- (ii) manutenção do registro da Companhia atualizado e em conformidade com a regulamentação da CVM, zelando pelo cumprimento dos requisitos e exigências regulamentares aplicáveis;
- (iii) representar a Companhia perante a CVM, a bolsa de valores e demais entidades do mercado de capitais;
- (iv) supervisão dos serviços realizados pela instituição financeira depositária das ações relativas ao quadro acionário, tais como, sem se limitar, o pagamento de dividendos e bonificações, compra, venda e transferência de ações; e
- (v) o exercício das demais funções que lhe forem atribuídas pela regulamentação aplicável ou por determinação do Conselho de Administração.

Artigo 36. Compete ao Diretor Financeiro:

- (i) coordenar a elaboração das demonstrações financeiras da Companhia;
- (ii) dirigir e liderar a administração e gestão das atividades financeiras da Companhia; e
- (iii) orientar e realizar a análise de gestão de caixa e definição dos limites de exposição a risco, propositura e contratação de empréstimos e financiamentos, operações de tesouraria e de aplicações financeiras, bem como o planejamento e controle financeiro da Companhia.

Artigo 37. Os diretores sem designação específica, além de suas atribuições estatutárias, desempenharão as funções que lhes forem atribuídas pelo Conselho de Administração, conforme recomendação do Diretor Presidente.

Artigo 38. Na ausência ou impedimento temporário do Diretor Presidente, suas funções serão exercidas temporária e cumulativamente por Diretor a ser designado pelo Conselho de Administração. Na ausência ou impedimento temporário de qualquer outro Diretor, suas funções serão exercidas temporária e cumulativamente pelo Diretor Presidente ou por outro Diretor indicado pelo Diretor Presidente.

Artigo 39. A representação será sempre feita: (i) pelo seu Diretor Presidente, agindo isoladamente para a prática de atos e para assinatura de documentos cujo valor envolvido não ultrapasse o montante correspondente a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Companhia (conforme último balanço anual divulgado); ou (ii)–pelo Diretor Financeiro, em conjunto com outro Diretor ou 1 (um) procurador constituído na forma do Artigo 40 deste Estatuto Social, para a prática de atos e para assinatura de documentos cujo valor envolvido não ultrapasse o montante correspondente a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Companhia (conforme último balanço anual divulgado).

Parágrafo Único – Não obstante o disposto no caput deste Artigo 39, a Companhia poderá ser representada isoladamente (i) pelo Diretor Financeiro, isoladamente, para atos de gestão ordinária de caixa; e (ii) por 1 (um) Diretor, qualquer que seja, ou 1 (um) procurador com poderes específicos nomeado por assinatura de qualquer Diretor, para a prática dos seguintes atos: (ii.1) assinatura de correspondências e atos de simples rotina; (ii.2) representação em assuntos de rotina perante os órgãos públicos federais, estaduais e municipais, autarquias e sociedades de economia mista, inclusive órgãos reguladores, juntas comerciais, Justiça do Trabalho, INSS, FGTS e seus bancos arrecadadores; (ii.3) recebimento de citações ou notificações judiciais, bem como representação da Companhia em juízo, sem poder de confessar ou renunciar a direitos, sendo certo que a representação para prestar depoimento em juízo, sempre que a Companhia for regularmente intimada, deverá ser feita por Diretor designado pela Diretoria para tal fim; e (ii.4) representação da Companhia em Assembleias e reuniões de sócios de sociedades da qual participe.

Artigo 40. Ressalvada a hipótese prevista no Parágrafo Único do Artigo 39 acima, a Companhia poderá, por quaisquer 2 (dois) de seus Diretores, constituir mandatários, especificando no instrumento a finalidade do mandato, os poderes conferidos e o prazo de validade, que não excederá 1 (um) ano, salvo quando a procuração for outorgada com poderes ad judícia, ou para a defesa de processos administrativos, caso em que sua vigência poderá ser por prazo indeterminado.

CAPÍTULO VII DOS ÓRGÃOS AUXILIARES DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 41. O Conselho de Administração, para melhor desempenho de suas funções, poderá criar comitês adicionais, permanentes ou não, para o assessoramento da administração da Companhia, com objetivos específicos, designando os seus respectivos membros.

Parágrafo Único - O funcionamento e a remuneração dos integrantes dos comitês previstos neste Artigo 41 serão disciplinados pelo Conselho de Administração.

Artigo 42. Serão aplicáveis aos membros dos comitês instalados e/ou que venham a ser criados nos termos deste Estatuto Social as mesmas obrigações e vedações impostas pela lei, por este Estatuto e pelo Regulamento do Novo Mercado aos administradores da Companhia.

CAPÍTULO VIII DO CONSELHO FISCAL

Artigo 43. A Companhia terá um Conselho Fiscal, não permanente, e, caso instalado pela Assembleia Geral na forma da Lei das Sociedades por Ações.

Parágrafo Primeiro - O Conselho Fiscal, quando em funcionamento, será composto por, no mínimo, 3 (três), e no máximo 5 (cinco) membros efetivos e igual número de suplentes com as atribuições, competências e remuneração previstos em lei, com mandato unificado até a primeira Assembleia Geral Ordinária posterior à sua instalação, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo Segundo - Os membros do Conselho Fiscal serão investidos nos respectivos cargos mediante assinatura de termo de posse lavrado no livro de registro de atas das reuniões do Conselho Fiscal, o qual deve contemplar sua sujeição à cláusula compromissória referida no Artigo 53 deste Estatuto.

Parágrafo Terceiro - O funcionamento, competência, os deveres e as responsabilidades dos membros do Conselho Fiscal obedecerão ao disposto na legislação em vigor.

Parágrafo Quarto - A remuneração dos membros do Conselho Fiscal será fixada pela Assembleia Geral que os eleger, respeitando o limite legal.

Parágrafo Quinto - O Conselho Fiscal reunir-se-á ordinariamente a cada trimestre e, extraordinariamente, sempre que necessário, lavrando-se atas dessas reuniões em livro próprio.

Parágrafo Sexto - Serão aplicáveis aos seus membros as mesmas obrigações e vedações impostas pela lei, por este Estatuto e pelo Regulamento do Novo Mercado aos administradores da Companhia.

CAPÍTULO IX

DO EXERCÍCIO SOCIAL, DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E DA DESTINAÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 44. O exercício social inicia-se em 1º de janeiro e encerra-se em 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 45. Ao fim de cada exercício social, a Diretoria fará elaborar o balanço patrimonial e as demais demonstrações financeiras exigidas por lei, as quais, em conjunto, deverão exprimir com clareza a situação do patrimônio da Companhia e as mutações ocorridas no exercício.

Parágrafo Único - A Diretoria poderá levantar balanços semestrais ou em períodos inferiores, observadas as disposições legais.

Artigo 46. Do resultado apurado em cada exercício serão deduzidos, antes de qualquer outra participação, os prejuízos acumulados e a provisão para o imposto sobre a renda. O prejuízo do exercício será obrigatoriamente absorvido pelos lucros acumulados, pelas reservas de lucros e pela reserva legal, nessa ordem.

Artigo 47. O lucro líquido do exercício terá a seguinte destinação:

- (i) 5% (cinco por cento) serão aplicados, antes de qualquer outra destinação, na constituição da reserva legal, que não excederá a 20% (vinte por cento) do capital social;
- (ii) do saldo restante, feitas as deduções e destinações referidas acima, ajustado por eventual constituição de reservas de contingências e as respectivas reversões, se for o caso, será distribuído aos acionistas um dividendo obrigatório de 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido ajustado na forma do inciso I do artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, pagável no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da data de sua declaração, salvo deliberação em contrário da Assembleia Geral; e
- (iii) o saldo remanescente poderá ser destinado à conta de Reserva de Investimentos ou outra destinação legalmente permitida, conforme deliberação da Assembleia Geral.

Parágrafo Primeiro - Após as destinações de que tratadas nas alíneas deste Artigo 47, o saldo remanescente poderá, conforme deliberado pela Assembleia Geral Ordinária com base em proposta da administração, ser destinado, total ou parcialmente, à Reserva de Investimentos de que trata o Parágrafo 2º abaixo ou ser retido, total ou parcialmente, nos termos de orçamento de capital, na forma do artigo 196 da Lei das Sociedades por Ações. Os lucros não destinados na forma da lei e deste Estatuto Social deverão ser distribuídos como dividendos, nos termos do artigo 202, parágrafo 6º, da Lei das Sociedades por Ações.

Parágrafo Segundo - A Reserva de Investimentos tem o objetivo de prover fundos que garantam o nível de capitalização da Companhia, investimentos em atividades relacionadas com o objeto social da Companhia e/ou o pagamento de dividendos futuros aos acionistas ou suas antecipações. A parcela anual dos lucros líquidos destinada à Reserva de Investimento será determinada pelos acionistas em Assembleia Geral Ordinária, com base em proposta da administração, obedecendo às destinações determinadas neste Artigo 47, sendo certo que a proposta ora referida levará em conta as necessidades de capitalização da Companhia e as demais finalidades da Reserva de Investimentos. O limite máximo da Reserva de Investimentos será aquele estabelecido no artigo 199 da Lei das Sociedades por Ações. Quando a Reserva de Investimentos atingir seu limite máximo, ou sempre que a administração da Companhia entender que o saldo da Reserva de Investimentos excede o necessário para cumprir sua finalidade, a Assembleia Geral ou o Conselho de Administração, conforme o caso, poderá determinar sua aplicação total ou parcial na integralização ou aumento do capital social ou na distribuição de dividendos, na forma do artigo 199 da Lei das Sociedades por Ações.

Artigo 48. A Companhia poderá ainda, por deliberação do Conselho de Administração:

- (i) distribuir dividendos com base nos lucros apurados nos balanços semestrais;
- (ii) levantar balanços relativos a períodos inferiores a um semestre e distribuir dividendos com base nos lucros neles apurados, desde que o total de dividendos pagos em cada semestre do exercício social não exceda o montante das reservas de capital de que trata o artigo 182, parágrafo 1º, da Lei das Sociedades por Ações;
- (iii) declarar dividendos intermediários, à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral; e

(iv) creditar ou pagar aos acionistas, na periodicidade que decidir, juros sobre o capital próprio, os quais serão imputados ao valor dos dividendos (inclusive obrigatórios) a serem distribuídos pela Companhia, passando a integrá-los para todos os efeitos legais.

Parágrafo Único - Os dividendos intermediários e os juros sobre o capital próprio declarados em cada exercício social poderão ser imputados ao dividendo mínimo obrigatório do resultado do exercício social em que forem distribuídos.

Artigo 49. Prescrevem (e reverterem em favor da Companhia) os dividendos não reclamados em 3 (três) anos a contar da data em que tenham sido colocados à disposição dos acionistas.

CAPÍTULO X DAS OFERTAS PÚBLICAS

Seção I -Cancelamento de Registro de Companhia Aberta, Saída do Novo Mercado e Alienação de Controle

Artigo 50. Nas hipóteses de cancelamento de registro de companhia aberta, saída voluntária do Novo Mercado ou reorganização societária que envolva a transferência da base acionária da Companhia deverão ser observadas as disposições da legislação e da regulamentação aplicáveis, incluindo, sem limitação, as normas editadas pela CVM e o Regulamento do Novo Mercado.

Artigo 51. A alienação direta ou indireta de controle da Companhia, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob a condição de que o adquirente do controle se obrigue a realizar oferta pública de aquisição de ações tendo por objeto as ações de emissão da Companhia de titularidade dos demais acionistas, observando as condições e os prazos previstos na legislação e na regulamentação em vigor e no Regulamento do Novo Mercado, de forma a lhes assegurar tratamento igualitário àquele dado ao alienante.

Seção II – Atingimento de Participação Relevante

Artigo 52. Caso qualquer pessoa (incluindo, sem limitação, qualquer pessoa natural ou jurídica, fundo de investimento, condomínio, carteira de títulos, universalidade de direitos, ou outra forma de organização, residente, com domicílio ou com sede no Brasil ou no exterior) ou grupo de acionistas, que adquira ou se torne titular, de forma direta ou indireta, por meio de uma única operação ou de diversas operações (inclusive, sem limitação, por meio de qualquer tipo de associação que dê origem a um Grupo de Acionistas ou adesão a grupo de acionistas pré-existente), de ações de emissão da Companhia ou Outros Direitos de Natureza Societária sobre ações de emissão da Companhia, que representem, em conjunto, 25% (vinte e cinco por cento) ou mais do total das ações de emissão da Companhia (excluídas ações mantidas pela Companhia em tesouraria) (“Participação Relevante”) (“Ofertante”) deverá (a) imediatamente divulgar tal informação à Companhia, e (b) realizar uma oferta pública de aquisição de ações da totalidade das ações de emissão da Companhia nos termos previstos neste Artigo 52 (“OPA por Atingimento de Participação Relevante”).

Parágrafo Primeiro - O preço de aquisição por ação de emissão da Companhia a ser ofertado na OPA por Atingimento de Participação Relevante deverá ser pago em moeda corrente nacional e à vista e corresponderá à cotação média ponderada das ações de emissão da Companhia na B3 nos 30 (trinta) pregões que antecederem a aquisição ou evento que resultou no atingimento de Participação Relevante, atualizado pela Taxa SELIC até a data do efetivo lançamento da OPA por Atingimento de Participação Relevante.

Parágrafo Segundo- O edital da OPA por Atingimento de Participação Relevante deverá ser publicado pelo Ofertante no prazo máximo de 60 (sessenta) dias a contar da data de atingimento da Participação Relevante e deverá incluir a obrigação do Ofertante de adquirir, por 90 (noventa) dias a contar da liquidação da OPA por Atingimento de Participação Relevante, até a totalidade das ações de titularidade dos acionistas remanescentes que não venderem ações na OPA por Atingimento de Participação Relevante, pelo mesmo preço da OPA por Atingimento de Participação Relevante, atualizado pela taxa SELIC, ficando tal obrigação condicionada a que, com a liquidação da OPA por Atingimento de Participação Relevante, o Ofertante tenha atingido participação acionária superior a 50% (cinquenta por cento) do capital social.

Parágrafo Terceiro - A OPA por Atingimento de Participação Relevante deverá ser: (a) dirigida indistintamente a todos os acionistas da Companhia; (b) efetivada em leilão a ser realizado na B3; e (c) lançada pelo preço determinado de acordo com o previsto no Parágrafo Primeiro deste Artigo 52, a ser pago à vista, em moeda corrente nacional.

Parágrafo Quarto - A obrigação de realização da OPA por Atingimento de Participação Relevante nos termos deste Artigo 52 não se aplica:

- (i) ao atingimento individual de Participação Relevante por pessoa que integre Grupo de Acionistas que já detenha, em conjunto, Participação Relevante;
- (ii) ao atingimento de Participação Relevante em decorrência (a) da incorporação de outra sociedade ou de parcelas cindidas de outra sociedade pela Companhia ou (b) da incorporação de ações de outra sociedade pela Companhia;
- (iii) caso o atingimento de Participação Relevante na Companhia decorra de realização de oferta pública voluntária de aquisição de ações que tenha tido por objeto todas as ações de emissão da Companhia (inclusive com a finalidade de aquisição do controle da Companhia), desde que o preço pago na referida oferta tenha sido no mínimo equivalente ao que seria pago em uma OPA por Atingimento de Participação Relevante que tivesse se tornado obrigatória ao Ofertante no momento em que a oferta voluntária tenha sido anunciada;
- (iv) ao caso de atingimento involuntário da Participação Relevante por força de eventos que não dependam nem resultem da prática de quaisquer atos pelo acionista ou Grupo de Acionistas que venha a atingir a Participação Relevante, tais como recompra de ações pela Companhia, resgate de ações de emissão da Companhia, ou atingimento por força de sucessão hereditária, desde que, em qualquer dessas hipóteses, o acionista ou Grupo de Acionistas que tenha atingido Participação Relevante de forma involuntária, cumulativa e tempestivamente: (a) comunique à Companhia sua intenção de utilizar a faculdade prevista nesta alínea (iv) em até 48 (quarenta e oito) horas contadas do momento em que se tornar titular da Participação Relevante; e (b) aliene em bolsa de valores a quantidade de ações representativas do capital social da Companhia que exceda a Participação Relevante, em até 30 (trinta) dias úteis contados da data da notificação de que trata o item (a) anterior;
- (v) à subscrição de ações da Companhia **em emissão privada, realizada em uma única emissão primária,** que tenha sido aprovada em assembleia geral **convocada ou** pelo Conselho de Administração, **e cuja proposta de aumento de capital tenha determinado a fixação do preço de emissão das ações com base no preço justo das ações, na forma estabelecida na legislação societária;**

(vi) a aquisições adicionais de ações de emissão da Companhia ou Outros Direitos de Natureza Societária sobre ações de emissão da Companhia por determinado acionista ou Grupo de Acionistas que, no momento de tal aquisição ou elevação da participação já fosse titular de Participação Relevante; e

(vii) caso, no momento da aquisição da Participação Relevante por determinado acionista ou Grupo de Acionistas, outro acionista ou Grupo de Acionistas já seja titular de mais da metade do capital social da Companhia.

Parágrafo Quinto - A assembleia geral da Companhia poderá deliberar a dispensa de realização da OPA por Atingimento de Participação Relevante ou alterações em suas características em relação ao previsto neste Capítulo, desde que: (i) a assembleia geral seja realizada antes do atingimento da Participação Relevante; e (ii) sejam impedidos ou se abstenham de votar os acionistas ou Grupo de Acionistas que pretendam atingir Participação Relevante e, ainda, aqueles acionistas que com eles tenham acordo para alienação ou transferência, a qualquer título, de participação.

Parágrafo Sexto - A realização da OPA por Atingimento de Participação Relevante não excluirá a possibilidade de outro acionista da Companhia, ou, se for o caso, a própria Companhia, formular uma oferta pública de aquisição de ações concorrente, nos termos da regulamentação aplicável.

Parágrafo Sétimo - Na hipótese de o acionista ou Grupo de Acionistas que venha a atingir Participação Relevante não cumprir as obrigações impostas por este Capítulo, inclusive no que concerne ao atendimento dos prazos (i) para a realização ou solicitação do registro da OPA por Atingimento de Participação Relevante, ou (ii) para atendimento das eventuais solicitações ou exigências da CVM, o Conselho de Administração da Companhia convocará Assembleia Geral Extraordinária, na qual este acionista ou Grupo de Acionistas não poderá votar, para deliberar sobre a suspensão do exercício de seus direitos, conforme disposto no artigo 120 da Lei das Sociedades por Ações.

Parágrafo Oitavo - Para os fins do disposto neste Artigo 52, os seguintes termos terão os significados a seguir definidos:

“**Grupo de Acionistas**” significa o grupo de pessoas: (i) vinculadas por contratos ou acordos de qualquer natureza, inclusive acordos de acionistas, seja diretamente ou por meio de sociedades controladas, controladores ou sob controle comum; ou (ii) entre as quais haja relação de controle; ou (iii) sob controle comum; ou (iv) que atuem representando um interesse comum.

“Outros Direitos de Natureza Societária” significa (i) usufruto ou fideicomisso sobre as ações de emissão da Companhia; (ii) opções de compra, subscrição ou permuta, a qualquer título, que possam resultar na aquisição de ações de emissão da Companhia; ou (iii) contratos derivativos com liquidação física ou financeira; ou (iv) qualquer outro direito que lhe assegure, de forma permanente ou temporária, direitos políticos ou patrimoniais de acionista sobre ações de emissão da Companhia.

CAPÍTULO XI DO JUÍZO ARBITRAL

Artigo 53. A Companhia, seus acionistas, administradores e os membros do Conselho Fiscal, efetivos e suplentes, se houver, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, na forma de seu regulamento, qualquer controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda da sua condição de emissora, acionistas, administradores e membros do Conselho Fiscal, em especial, decorrentes das disposições contidas na Lei nº 6.385/76, na Lei das Sociedades por Ações, no presente Estatuto, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, dos demais regulamentos da B3 e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

CAPÍTULO XII DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO

Artigo 54. A Companhia será dissolvida ou entrará em liquidação nos casos previstos em lei, no Acordo de Acionistas, ou por deliberação da Assembleia Geral. Compete à Assembleia Geral estabelecer a forma da liquidação e nomear o liquidante e o Conselho Fiscal que deverão funcionar no período de liquidação, fixando seus poderes e estabelecendo suas remunerações, conforme previsto em lei.

CAPÍTULO XIII DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 55. A Companhia será regida pelo presente Estatuto Social, pelo Regulamento do Novo Mercado e pela Lei das Sociedades por Ações.

Artigo 56. A Companhia observará as disposições de eventual Acordo de Acionistas arquivado em sua sede, sendo certo que não será efetuada qualquer transferência de ações ou outros valor mobiliários contrárias aos respectivos termos, sob pena de ser considerada nula e ineficaz, se não estiver acompanhada de evidência de estar em conformidade com os termos de respectivo Acordo de Acionistas, e ao Presidente das Assembleias Gerais, abster-se de computar os votos proferidos em sentido contrário ao estabelecido em tais acordos.

* * *

RDVC CITY S.A.

Companhia Aberta
CNPJ/MF nº 52.805.925/0001-03
NIRE 35.300.634.063

**ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
A SER REALIZADA EM 10 DE JULHO DE 2025**

**ANEXO IV – INFORMAÇÕES SOBRE AVALIADOR DO
LAUDO DE AVALIAÇÃO – ATIVOS**
(EM ATENDIMENTO AO ART. 25 DA RESOLUÇÃO CVM 81)

Informações sobre avaliadores

1. Listar os avaliadores recomendados pela administração

EY Assessoria Empresarial Ltda. (“EY”)

2. Descrever a capacitação dos avaliadores recomendados

A EY no Brasil é parte de uma empresa global, portanto, com credenciais e ampla experiência.

A EY possui experiência renomada com outras companhias na execução de serviços semelhantes.

Os serviços executados mais comumente incluem: avaliação de empresas, avaliação de ativos tangíveis e intangíveis, M&A e serviços financeiros, serviços na área imobiliária, revisão qualitativa terceirizada, entre outros serviços.

3. Fornecer cópia das propostas de trabalho e remuneração dos avaliadores recomendados

A proposta de trabalho da EY integra a presente Proposta da Administração como **Anexo V**.

4. Descrever qualquer relação relevante existente nos últimos 3 (três) anos entre os avaliadores recomendados e partes relacionadas à companhia, tal como definidas pelas regras contábeis que tratam desse assunto

A EY prestou e tem prestado serviços de elaboração de laudos nos últimos 3 (três) anos para empresas do grupo REAG.

Em 2024, a EY preparou laudos de avaliação para fins (i) de uma permuta de ativos aprovada na assembleia geral extraordinária da Reag Investimentos S.A. (“REAG Investimentos”), sociedade sob controle comum da Companhia, realizada no dia

09 de dezembro de 2024; (ii) do aumento do capital social da REAG Investimentos, conforme aprovado em reunião do Conselho de Administração da REAG Investimentos realizada no dia 09 de dezembro de 2024 e em assembleia geral extraordinária da REAG Investimentos realizada no dia 30 de dezembro de 2024; e (iii) do aumento do capital social da CIABRAS F-Cia. Brasileira de Serviços Financeiros S.A. (“CIABRAS F”), conforme aprovado em reunião do Conselho de Administração da CIABRAS F realizada no dia 28 de fevereiro de 2025 e em assembleia geral extraordinária da CIABRAS F realizada no dia 24 de março de 2025.

RDVC CITY S.A.

Companhia Aberta
CNPJ/MF nº 52.805.925/0001-03
NIRE 35.300.634.063

**ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
A SER REALIZADA EM 10 DE JULHO DE 2025**

**ANEXO V – CÓPIA DA PROPOSTA DO AVALIADOR DO
LAUDO DE AVALIAÇÃO - ATIVOS**
(EM ATENDIMENTO AO ART. 25 DA RESOLUÇÃO CVM 81)

(Este anexo inicia-se na próxima página.)

(Restante da página intencionalmente deixado em branco.)



Contrato de Prestação de Serviços

REAG Administradora de Recursos Ltda
Av Brig Faria Lima, 2.277
Jardim Paulistano, São Paulo (SP), CEP: 01.452-000
Atenção: Sr. Leonardo de Souza Carvalho

23 de janeiro de 2025

RDVC City S.A.
Av Brig Faria Lima, 2.092
Jardim Paulistano, São Paulo (SP), CEP: 01.452-002
Atenção: Sr. André Gontijo

Prezados Senhores:

Obrigado por escolher a Ernst & Young Assessoria Empresarial Ltda. (nós ou EY), empresa com sede na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1909, São Paulo Corporate Tower, 9º andar, conj 91, Vila Nova Conceição, CEP 04543-907, inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (CNPJ/MF) sob o no. 59.527.788/0001-31, constituída segundo as leis brasileiras e firma membro independente da Ernst & Young Global, uma sociedade limitada do Reino Unido que atua como entidade de coordenação central rede Ernst & Young de firmas (doravante denominadas coletivamente Firmas EY) para prestar serviços profissionais de assessoria (os Serviços) conjuntamente para REAG Administradora de Recursos Ltda (REAG) com sede em Av. Brigadeiro Faria Lima, 2.277, Jardim Paulistano CEP 01.452-000, São Paulo (SP), inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (CNPJ/MF) sob o no. 23.863.529/0001-34, e para RDVC City S.A. ("RDVC"), sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, 2.092 Lado A, 13º andar, Jardim Paulistano, CEP 01.452-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 52.805.925/0001-03, em conjunto denominadas "Clientes". EY e Clientes passam a ser referenciados neste documento como "Partes" ou "Parte".

Agradecemos a oportunidade de prestar assessoria a V.Sas. e teremos grande prazer em iniciar nossos trabalhos.

Para confirmar a sua aceitação do presente Contrato, solicitamos que uma cópia seja devolvida devidamente firmada para o Sr. Ricardo Mattei, com a urgência possível.

Caso deseje esclarecimentos sobre qualquer um desses materiais, favor contatar o Sr. Ricardo Mattei para que possamos tratar das questões identificadas por V.Sas. antes de darmos início à prestação dos Serviços.

Atenciosamente,

Ernst & Young Assessoria Empresarial Ltda.
Ricardo Mattei - Diretor Executivo

Ernst & Young Assessoria Empresarial Ltda.
Alessandra Agostini – Testemunha

REAG Administradora de Recursos S.A.
Thiago Souza Gramari

RDVC City S.A.
André Gontijo



Leonardo Donato

REAG Administradora de Recursos S.A.

Leonardo Donato - Testemunha

Leonardo Donato

LD

RG



Termos e Condições Gerais

Nosso Relacionamento com os Clientes

1. Realizaremos os Serviços utilizando as devidas habilidades e de forma criteriosa de acordo com as normas profissionais aplicáveis.
2. Somos uma firma-membro da rede de firmas Ernst & Young (**Firmas EY**), cada uma delas uma pessoa jurídica separada e independente.
3. A EY prestará os Serviços para os Clientes na qualidade de prestadora autônoma e não como empregada, representante, sócia ou consorciada. Nenhuma das partes terá qualquer direito, poder ou autoridade de obrigar ou vincular a outra de qualquer forma.
4. A EY pode terceirizar partes dos Serviços para outras Firmas EY, que poderão tratar diretamente com o Cliente. Não obstante, teremos responsabilidade exclusiva perante o Cliente pelo Relatório ou Relatórios (conforme definidos no Parágrafo 11), pela prestação dos Serviços e pelas demais obrigações assumidas em razão do presente Contrato.
5. Não assumiremos quaisquer responsabilidades da administração com relação aos Serviços. Não seremos responsáveis pelo uso ou implantação do resultado final dos Serviços.

Responsabilidades do Cliente

6. Os Clientes deverão designar, cada um, uma pessoa qualificada para supervisionar os Serviços. Os Clientes serão responsáveis por todas as decisões de sua respectiva administração relacionadas com os Serviços, pelo uso ou implantação do resultado final dos Serviços e por determinar se os Serviços são apropriados para os seus propósitos.
7. Os Clientes fornecerão (ou providenciarão para que outras partes forneçam) à EY, prontamente, as informações, os recursos e a assistência (inclusive acesso a registros, sistemas, dependências e profissionais) que nos sejam necessárias, de forma cabível, para a prestação dos Serviços.

8. No nosso melhor entendimento, todas as informações fornecidas pelos Clientes ou em seu nome (**Informações do Cliente**), incluindo qualquer informação ou documentação de terceiro, serão precisas e completas em todos os aspectos materiais. O fornecimento de Informações do Cliente para a EY não constituirá violação de quaisquer direitos autorais ou de terceiros e assumimos que você obteve todas as autorizações legais para divulgar informações ou documentação de terceiros quando não estiver publicamente disponível para consulta.
9. Assumimos que as Informações do Cliente que nos sejam prestadas serão confiáveis e, salvo disposição em contrário expressamente acordada entre as partes, não teremos qualquer responsabilidade pela avaliação ou verificação dessas informações.
10. Os Clientes serão responsáveis pelo cumprimento, por parte de seus profissionais, das obrigações assumidas em razão do presente Contrato.

Nossos Relatórios

11. Quaisquer informações, assessoria, recomendações ou outros conteúdos de quaisquer relatórios, apresentações ou outras comunicações fornecidas pela EY em razão do presente Contrato (**Relatórios**), que não sejam Informações do Cliente, são exclusivamente para uso de forma consistente com o propósito dos Serviços aqui descritos.
12. Os Relatórios, bem como as conclusões apresentadas, são para o uso dos Clientes no contexto dos trabalhos aqui descritos. O Relatório poderá ser divulgado e reproduzido, sempre em sua totalidade, dentro do limite requerido pela legislação e regulamentação societária brasileira, bem como de acordo com qualquer requerimento imposto pela CVM ou outro órgão regulatório, conforme aplicável, ficando desde já autorizada a divulgação do Relatório neste contexto.

M. S. S. S.

LD

LG

TSG



- 12.1. Ao divulgar um Relatório, a forma como essas informações lhe tenham sido fornecidas pela EY não poderá ser alterada, editada ou modificada.
13. Os Clientes poderão incorporar em seus documentos internos quaisquer sumários, cálculos ou tabelas com base nas Informações do Cliente contidas em um Relatório, mas não nossas recomendações, conclusões ou descobertas. Caso os Clientes divulguem esses documentos internos a qualquer outra parte, assumirão exclusiva responsabilidade por seu conteúdo e não farão menção à EY ou a qualquer uma das Firmas EY relativamente a tais documentos.
14. Os Clientes não poderão depositar confiança em nenhuma minuta de Relatório. Em nenhuma hipótese estará a EY obrigada a atualizar qualquer Relatório final a fim de refletir circunstâncias ou eventos que tenham chegado ao nosso conhecimento ou ocorrido após a entrega do nosso Relatório final.

Limitações

15. Não poderão os Clientes (e qualquer parte para quem sejam prestados os Serviços) responsabilizar a EY, com base em contrato ou ato ilícito, por lei ou de qualquer outra forma, por qualquer valor referente a lucros cessantes ou qualquer outro dano indireto, dano moral, relativamente a demandas decorrentes do presente Contrato ou de qualquer outra forma relacionadas aos Serviços, sendo ou não considerada a probabilidade dessa perda ou dano.
16. Não poderão os Clientes (e qualquer parte para quem sejam prestados os Serviços) responsabilizar a EY, com base em contrato ou ato ilícito, por lei ou de qualquer outra forma, por danos totais acima do valor dos honorários efetivamente pagos pelos Serviços que causaram diretamente a perda relativamente a demandas decorrentes do presente Contrato ou de qualquer outra forma relacionadas aos Serviços.
17. Caso a EY seja responsável perante os Clientes (ou qualquer parte para quem sejam prestados os Serviços), em razão do presente Contrato ou de qualquer outra forma relativamente aos Serviços, por perda ou dano para o qual quaisquer outros responsáveis

também tenham contribuído, nossa responsabilidade perante V.Sas. será individual, não solidária, com relação aos outros responsáveis, e deverá ser limitada à nossa justa parcela no total da perda ou dano, com base em nossa contribuição para a referida perda ou dano relativamente às contribuições dos outros responsáveis.

18. Nenhuma exclusão ou limitação da responsabilidade dos outros responsáveis, seja ela imposta ou acordada a qualquer tempo, afetará a apuração da nossa responsabilidade proporcional em razão do presente Contrato, tampouco será essa apuração afetada pela satisfação de qualquer demanda ou pela dificuldade em exigir seu cumprimento, ou pela morte, dissolução ou insolvência de qualquer um dos outros responsáveis ou da cessação de sua responsabilidade pela perda ou dano ou qualquer parcela da perda ou dano.
19. Qualquer demanda relativamente aos Serviços ou de qualquer forma decorrente do presente Contrato deverá ser apresentada pelos Clientes, no prazo previsto na legislação aplicável.
20. As limitações descritas nos Parágrafos 16 a 19 não serão aplicáveis a perdas ou danos causados por fraude ou delito doloso de nossa parte ou quando proibido por lei ou regulamentação profissional aplicável.
21. Os Clientes não farão qualquer demanda ou instituirão processo legal contra qualquer outra Firma EY, ou contra qualquer um dos subcontratados, membros, acionistas, diretores, executivos, sócios, *principals* ou funcionários da EY ou de qualquer outra Firma EY (**Profissionais da EY**), relativamente aos Serviços ou, de qualquer forma, em decorrência do presente Contrato. Os Clientes direcionarão qualquer demanda ou instituirá processo legal somente contra a EY.

Indenização

22. Na máxima extensão permitida por lei ou regulamentação profissional aplicável, os Clientes deverão indenizar a EY, as outras Firmas EY e os Profissionais da EY com relação a quaisquer demandas por terceiros (inclusive entidades associadas aos Clientes) e respectivas obrigações, perdas, danos,

M. S. Miller

LD

LG

TSG



custos e despesas (inclusive custos legais externos e internos que sejam cabíveis) resultantes da divulgação de qualquer Relatório (que não seja de Assessoria Tributária), ou do uso de ou confiança em qualquer Relatório (inclusive de Assessoria Tributária) por parte de terceiros. Cada Cliente é responsável individualmente por esta indenização. Caso a EY tenha especificamente autorizado, por escrito, o terceiro a usar o Relatório, os Clientes não terão qualquer obrigação por força deste Parágrafo.

Direitos sobre a Propriedade Intelectual

23. Na prestação dos Serviços, a EY poderá usar dados, software, desenhos, utilidades, ferramentas, modelos, sistemas e outras metodologias e know-how (**Materiais**) de propriedade da EY ou licenciados. Não obstante a entrega de quaisquer Relatórios, a EY se reserva todos os direitos sobre a propriedade intelectual relativamente aos Materiais (inclusive quaisquer melhorias ou conhecimentos desenvolvidos durante a prestação dos Serviços) e relativamente a quaisquer papéis de trabalho compilados com relação aos Serviços (mas não Informações do Cliente neles contidas).
24. Por ocasião do pagamento dos Serviços, o Cliente poderá usar quaisquer Materiais incluídos nos Relatórios, bem como os próprios Relatórios, conforme permitido pelo presente Contrato.

Confidencialidade

25. Salvo disposição em contrário no presente Contrato, nenhuma das partes poderá divulgar a terceiros o conteúdo do presente Contrato ou quaisquer outras informações recebidas ou acessadas no curso normal dos trabalhos contratados, e que devem, de forma cabível, ser tratadas como confidenciais e/ou proprietárias. Contudo, ambas as partes poderão divulgar informações:
 - (a) que sejam ou venham a ser de domínio público, mas não devido a qualquer descumprimento do presente Contrato;
 - (b) que sejam obtidas posteriormente de terceiros que, no melhor atendimento da parte que recebe as informações, não estejam

sujeitos à obrigação de mantê-las em sigilo perante a parte que forneceu as informações;

(c) que já sejam conhecidas pela parte que as recebe no momento da sua divulgação, ou sejam então geradas independentemente;

(d) que sejam divulgadas conforme necessário para fazer cumprir os direitos da parte que as recebe segundo o presente Contrato; ou

(e) cuja divulgação ou comunicação sejam exigidas por força de lei, processo legal ou regulamentação profissional aplicável, hipóteses em que a EY deverá fazê-lo, abstendo-se de dar ciência aos Clientes sobre tais atos, incluindo, sem limitação, os requerimentos dispostos na Lei n. 9.613/98 (Prevenção e combate à lavagem de dinheiro) e alterações posteriores, bem como nas regulamentações da CVM (Comissão de Valores Mobiliários) e do CFC (Conselho Federal de Contabilidade), instrumentos esses que estabelecem a obrigatoriedade de comunicação ao COAF (Conselho de Controle de Atividades Financeiras) sobre a existência de indícios de lavagem de dinheiro identificados no curso dos trabalhos desenvolvidos por pessoas jurídicas que prestem, mesmo que eventualmente, serviços de assessoria, consultoria, contadoria, auditoria, aconselhamento ou assistência de qualquer natureza.

26. As partes poderão se comunicar ou transmitir informações por meios eletrônicos. O uso de meios eletrônicos não constituirá, em si, uma violação de quaisquer obrigações de confidencialidade estabelecidas no presente Contrato.
27. Exceto quando proibido pela lei aplicável, poderemos fornecer Informações do Cliente a outras Firms EY e Profissionais da EY, e também a terceiros prestando serviços em nosso nome, que podem coletar, utilizar, transferir, armazenar ou, de outra forma, processar (coletivamente, **Processar**) as referidas informações em diferentes jurisdições nas quais operam, de forma a facilitar a execução dos Serviços, para cumprir os requisitos regulamentares, verificar conflitos, fornecer serviços de suporte contábil e outros serviços de suporte administrativo ou



para fins de gestão de qualidade e risco. Seremos responsáveis pela manutenção da confidencialidade das Informações do Cliente, independentemente do local em que ou da pessoa por quem essas informações forem Processadas em nosso nome.

28. Com respeito aos Serviços, e somente quando os regulamentos sobre independência do auditor emitidos pela Comissão de Valores Mobiliários dos Estados Unidos (Securities and Exchange Commission - SEC) sejam aplicáveis ao relacionamento entre os Clientes, ou qualquer uma de suas entidades associadas, e qualquer Firma EY, os Clientes declaram, segundo seu melhor entendimento, na data do presente Contrato, que nem os Clientes nem qualquer uma de suas entidades associadas entraram em acordo, verbal ou escrito, com qualquer outro assessor no sentido de restringir o poder, por parte de V.Sas, de divulgar a toda e qualquer pessoa o tratamento ou a estrutura fiscal de qualquer transação relacionada aos Serviços. Um acordo dessa natureza poderia afetar a independência de uma Firma EY no tocante a auditoria dos Clientes ou de qualquer uma de suas entidades associadas, ou exigir divulgações específicas de natureza tributária com relação a essas restrições. Dessa forma, os Clientes concordam que o impacto de qualquer acordo dessa natureza será de sua inteira responsabilidade.

Proteção dos Dados

29. Sujeito à lei aplicável, podemos fornecer Informações do Cliente para outras Firmas EY, Pessoas EY e prestadores de serviços externos da EY, outras Firmas Membro EY ou Pessoas EY (Prestadores de Serviços) que podem coletar, usar, transferir, armazenar ou, de qualquer maneira, processá-las (coletivamente 'Processo') para fins relacionados a:

- (a) prestação dos Serviços;
- (b) cumprimento das obrigações regulatórias e legais às quais estamos sujeitos;
- (c) checagem de conflitos;
- (d) gerenciamento de risco e revisões de qualidade; e para

- (e) nossa contabilidade financeira interna, tecnologia da informação e outros serviços de suporte administrativo (coletivamente Propósitos de Processamento).

- 29.1. Nós seremos responsáveis por manter a confidencialidade das Informações do Cliente, independentemente de quem processe essas informações em nosso nome.

- 29.2 Caso seja necessária, para a execução de uma Declaração de Trabalho ou Contrato, a realização de transferência internacional de Dados Pessoais do Brasil por qualquer uma das Partes, e caso o país de destino não possua nível adequado de proteção de Dados Pessoais conforme determinações da Autoridade Nacional de Proteção de Dados ("ANPD"), a Parte que compartilhar o Dado Pessoal deverá garantir que a referida transferência internacional seja realizada de acordo com um dos mecanismos previstos pela Legislação Aplicável de Proteção de Dados, incluindo, mas sem se limitar, àquelas previstas no Artigo 33 e seguintes da LGPD

30. Para os Propósitos de Processamento referidos na cláusula anterior, nós e outras Firmas EY, Pessoas da EY e Prestadores de Serviços poderemos Processar Informações do Cliente relativas a pessoas físicas identificadas ou identificáveis (Dados Pessoais). A transferência de Dados Pessoais dentro da rede EY está sujeita às políticas mandatórias de Regras Corporativas da EY (listadas em www.ey.com/bcr). Processaremos Dados Pessoais de acordo com os requisitos de proteção de dados pautados pelas leis e regulamentos profissionais aplicáveis. Exigiremos que qualquer prestador de serviços que processe dados pessoais em nosso nome cumpra esses requisitos.

- 30.1 As Partes declaram e garantem de forma mútua, inclusive em nome de seus sócios, funcionários e subcontratados, que cumprem a legislação aplicável de privacidade e proteção de dados pessoais ("Legislação Aplicável de Proteção de Dados"), incluindo, mas sem se limitar, a Lei Federal nº 13.709/2018 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais ("LGPD"), decretos normativos e/ou outras regras setoriais ou gerais de proteção de dados pessoais, comprometendo-se em

M. Cotton

LD

LG

TSG



tratar os dados pessoais relacionados e necessários à execução do presente Contrato, para a prestação dos Serviços e apenas nos limites, finalidades e com base legal apropriada.

- 30.2. Aplica-se no âmbito deste Contrato e para a execução de seu objeto os termos da LGPD, com as respectivas definições e conceitos contidos no aludido dispositivo legal, independente se redigidos com as iniciais maiúsculas ou minúsculas, no singular ou no plural.
- 30.3. As Partes garantem que os Dados Pessoais compartilhados entre elas em razão deste Contrato foram coletados e são Tratados de forma lícita e em conformidade com os direitos do respectivo Titular dos Dados Pessoais, de acordo com os requisitos e requerimentos impostos pela LGPD.
- 30.4. Como empresa de serviços profissionais, a EY é obrigada a exercer seu próprio julgamento ao determinar as finalidades e os meios de Tratamento de quaisquer Dados Pessoais indispensáveis para prestação dos Serviços. Assim, a menos que especificado de outra forma, ao Tratar Dados Pessoais sujeitos à Legislação Aplicável de Proteção de Dados a EY atuará como Controladora independente, e não como Operadora de Dados Pessoais, quando estaria adstrita as instruções dos Clientes para fins de Tratamento ou como Co-controladora com os Clientes (Controladoria conjunta de Dados Pessoais), quando as finalidades e os meios para o Tratamento são definidos em conjunto entre dois ou mais Agentes de Tratamento.
- 30.5. Na hipótese do eventual Tratamento dos Dados Pessoais compartilhados entre as Partes em razão deste Contrato para finalidades não relacionadas à sua execução, fica desde já ajustado para todos os fins que esta atividade de Tratamento ocorrerá fora do seu contexto, devendo a respectiva Controladora de Dados Pessoais se responsabilizar integralmente por esse Tratamento, ficando a outra Parte livre de qualquer obrigação ou responsabilidade dele decorrente.
- 30.6. Para os Serviços em que a EY atuará como Operadora de Dados Pessoais em nome dos

Clientes, as Partes assinarão um anexo específico ("Contrato de Operador de Dados Pessoais") com os termos, disposições, e limites para o Tratamento aplicáveis aos Serviços contratados.

- 30.7. As Partes adotarão medidas de segurança técnicas e administrativas (organizacionais) aptas a garantir a privacidade, confidencialidade, disponibilidade, e integridade dos Dados Pessoais objeto de qualquer Tratamento, nos termos estabelecidos na Legislação Aplicável de Proteção de Dados. Tais medidas deverão ser avaliadas e testadas periodicamente para que sejam efetivas e constantemente melhoradas.
- 30.8. Sempre que aplicável, deverão as Partes cooperarem entre si no limite de suas atividades para assegurar cumprimento do exercício dos direitos pelos Titulares dos Dados Pessoais, bem como para obrigações ou requisições impostas por autoridades governamentais competentes, incluindo, mas sem se limitar, a ANPD, observando a Legislação Aplicável de Proteção de Dados.
- 30.9. Nos termos da cláusula acima, as Partes deverão notificar uma à outra, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas da ciência, em caso de recebimento de solicitação/requisição por parte de Titular de Dados Pessoais, quando relacionada a qualquer atividade de Tratamento realizada no contexto deste Contrato, bem como compartilhar o teor da resposta enviada ao Titular, quando assim solicitado pela outra Parte.
- 30.10. Caso uma das Partes seja destinatária de qualquer ordem judicial ou comunicação oficial que determine o fornecimento ou divulgação de Dados Pessoais Tratados sob sua responsabilidade, deverá se atentar à disposição do item (e) da cláusula 25, deste Contrato.
- 30.11. Nos termos da cláusula acima, a notificação deverá conter, minimamente, as informações suficientes para que a outra Parte possa cumprir com eventuais exigências impostas pela Legislação Aplicável de Proteção de Dados, incluindo, mas sem se limitar a (i) data e hora do evento; (ii) Dados Pessoais afetados pelo evento; (iii) número de Titulares afetados



pelo evento; (iv) possíveis consequências e impactos do evento; (v) medidas mitigadoras adotadas para a contenção de danos.

30.12. As Partes deverão manter registro dos Incidentes de Segurança, que contenha, no mínimo, a descrição (i) da natureza do evento; (ii) das consequências do evento; e (iii) das medidas tomadas ou propostas pelas Partes para responder e remediar o Incidente de Segurança.

30.13. As Partes não divulgarão qualquer informação sobre o Incidente de Segurança, nos termos das cláusulas acima, a menos que acordado expressamente entre si, ou que haja obrigação legal ou regulatória nesse sentido, ou ainda, por determinação de alguma autoridade governamental, nos termos da Legislação Aplicável de Proteção de Dados. Quando a notificação sobre o Incidente de Segurança se fizer necessária, ambas as Partes deverão aprovar a comunicação, que deverá ser providenciada pela Parte responsável pelo Incidente de Segurança.

30.14. Para a efetiva comunicação entre as Partes e para que seja possível obter maiores informações sobre eventual Incidente de Segurança, as Partes indicam abaixo os dados de contato de seus respectivos Encarregados pela Proteção de Dados/Data Protection Officer/DPO:

- EY – data.protection@br.ey.com
- REAG – compliance@reag.com.br

30.15. Com a celebração do presente Contrato, a EY declara estar ciente e autoriza, mediante agendamento de no mínimo 10 (dias) úteis de antecedência contados da data do recebimento da notificação, a realização de auditorias em seus documentos e/ou procedimentos internos relacionados ao seu programa de privacidade e governança de dados pessoais que se fizer necessário a complementar ou concluir as análises e certificações do Cliente ou da autoridade competente, sendo expressamente vedado o acesso às dependências físicas e aos sistemas da EY arcando o Cliente com todos os custos em razão desta auditoria.

30.15.1. Na hipótese de identificação de inconsistências ou irregularidades quando da condução das auditorias documentais, os Clientes deverão noticiar a EY sobre tal conclusão de forma fundamentada, permitindo que a EY faça suas análises e providencie a contenção, correção, remediação, restabelecimento e prevenção da segurança, comprovando aos Clientes, se solicitado e em prazo não superior a 10 (dias) úteis contados da data do recebimento da notificação, as medidas mitigadoras e assecuratórias adotadas, salvo se a EY não concordar com a conclusão, oportunidade em que encaminhará aos Clientes o seu parecer a respeito, com a devida justificativa do porque entende que não há qualquer ação a ser adotada.

30.16. As Partes deverão indenizar, defender e isentar a outra Parte e/ou suas filiais, subsidiárias, ou Firms EY, de toda e qualquer responsabilidade, perda, reivindicação, dano, penalidade, despesa, multas, indenização por danos morais ou patrimoniais, custos dos esforços de reparação, honorários advocatícios e custos decorrentes de ou relacionados a qualquer ação, reivindicação ou alegação de terceiros, incluindo, mas sem se limitar a qualquer autoridade reguladora ou governamental, que decorrer do não cumprimento deste Contrato e/ou não cumprimento da Legislação Aplicável de Proteção de Dados, desde que devidamente comprovado.

30.17. Caso a ANPD impute sanções para as Partes relacionadas a este Contrato, e seja constatada de forma comprovada a culpa, dolo ou outro elemento de responsabilidade de uma das Partes, a Parte que tiver dado causa à sanção deverá indenizar a outra Parte, além de quaisquer custos e despesas dispendidos pela Parte prejudicada ao longo do processo administrativo.

30.18. Este Contrato não gera responsabilidade solidária entre as Partes por quaisquer penalidades relacionadas às atividades de Tratamento realizadas no seu contexto, devendo cada Parte ser responsabilizada individualmente no limite de suas atividades.

M. S. S. S.

LD

RG

TSG



30.19. As obrigações de indenização previstas neste capítulo são adicionais, e não excluem qualquer obrigação de indenização que conste nos demais capítulos deste Contrato.

30.20. Tanto a EY quanto as Firms EY podem reter e usar as Informações dos Clientes (incluindo Dados Pessoais sob sua responsabilidade) para benchmarking, análise, pesquisa e desenvolvimento, liderança de pensamento e propósitos relacionados, e para aprimorar seus serviços, desde que o uso não identifique ou permita identificar, externamente, os Clientes, ou a eles façam referência. Em todas essas questões, a EY e outras Firms EY cumprirão a legislação aplicável e as obrigações profissionais, utilizando-se das medidas de anonimização ou pseudonimização aos dados pessoais.

30.21. Se os Clientes exigirem que a EY acesse ou use sistemas ou dispositivos dos Clientes ou de terceiros por ela indicados, a EY não terá responsabilidade pelos controles de segurança da informação (confidencialidade, disponibilidade e integridade), segurança ou proteção de dados de tais sistemas ou dispositivos ou por seu desempenho ou conformidade com os requisitos dos Clientes ou a legislação aplicável.

30.22. Para facilitar o desempenho dos Serviços, a EY pode fornecer acesso ou disponibilizar ferramentas e plataformas de colaboração habilitadas para tecnologia para funcionários dos Clientes ou terceiros agindo em nome dos Clientes ou a pedido deste. Os Clientes serão responsáveis pelo cumprimento, por todas essas pessoas, dos termos aplicáveis ao uso de tais ferramentas e plataformas."

Honorários e Despesas em Geral

31. Os Clientes pagarão nossos honorários profissionais e despesas específicas referentes aos Serviços conforme detalhado a seguir. Outrossim, os Clientes deverão reembolsar a EY por outras despesas cabíveis incorridas na prestação dos Serviços. Nossos honorários não incluem impostos ou encargos semelhantes, nem despesas alfandegárias ou impostos em relação aos Serviços, que devem ser pagos pelos Clientes (que não sejam impostos sobre nossos rendimentos em

geral). O pagamento deverá ser feito dentro de 30 dias da data do recebimento de cada uma das nossas faturas.

31.1. O não pagamento ou pagamento em atraso dos valores devidos à EY obrigará os Clientes ao pagamento do montante em atraso acrescido de multa de 2% (dois por cento), mais juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, além da correção monetária com base na variação do IGP-M/FGV, ou outro índice que oficialmente o substitua na sua extinção, incidentes a partir da data de vencimento da obrigação até a data do efetivo pagamento, calculados *pro rata die*.

32. A EY poderá cobrar honorários profissionais adicionais caso eventos fora do nosso controle (inclusive atos ou omissões por parte do Cliente) afetem nossa capacidade de prestar os Serviços como originalmente planejados ou caso os Clientes nos solicitem a prestação de tarefas adicionais.

33. Caso sejamos solicitados por lei aplicável, processo legal ou por ação governamental a apresentar informações ou que nosso pessoal deponha como testemunhas com relação aos Serviços ou ao presente Contrato, contanto que não sejamos parte do processo ou objeto da investigação, os Clientes deverão reembolsar-nos as horas e as despesas (inclusive custos legais externos e internos que sejam cabíveis) por nós incorridas para atendimento das mencionadas solicitações.

Força Maior

34. Nenhuma das partes incorrerá em responsabilidade se, por circunstâncias fora do controle dos Clientes ou da EY, for impedida de cumprir as obrigações assumidas no presente Contrato (exceto obrigações de pagamento).

Prazo de Vigência e Rescisão

35. O presente Contrato vigorará até a entrega dos Serviços descritos abaixo.

36. Este Contrato, ou qualquer um dos Serviços nele previstos, poderá ser rescindido por qualquer uma das partes por meio de notificação prévia de 30 dias à outra parte, por escrito. Outrossim, a EY poderá rescindir o presente Contrato, ou qualquer um dos Serviços nele previstos, imediatamente por



meio de notificação, por escrito, aos Clientes, se a EY entender que não poderá mais prestar os Serviços de acordo com a lei ou normas profissionais aplicáveis.

37. Os Clientes deverão pagar os Serviços em andamento, os Serviços concluídos e as despesas incorridas pela EY até a data da rescisão (inclusive) do presente Contrato.
38. As respectivas obrigações de confidencialidade assumidas pela EY por força do presente Contrato continuarão em pleno vigor após sua rescisão por um período de 3 (três) anos. As outras disposições do presente Contrato que conferem às partes direitos e obrigações após a sua rescisão continuarão em pleno vigor por prazo indeterminado após a rescisão do presente Contrato.

Direito Aplicável e Resolução de Controvérsias

39. O presente Contrato, bem como quaisquer obrigações não contratuais dele decorrentes ou atinentes aos Serviços, serão regidos e interpretados de acordo com a legislação vigente no Brasil.
40. Qualquer controvérsia relativa a este Contrato ou aos Serviços deverá ser resolvida conforme previsto nos parágrafos 41 a 45 abaixo.
41. As partes desde já acordam que buscarão solução amigável em todos os pleitos relacionados aos serviços cobertos por esta carta ou que venham a ser prestados pela EY à Empresa. Caso as partes não cheguem a uma composição amigável, desde já se comprometem, em se tratando de questionamentos relacionados à qualidade técnica do trabalho, a utilizar, exclusivamente, como meio de solução de conflitos o processo de arbitragem, de acordo com os procedimentos para a resolução de controvérsias conforme definido nos parágrafos abaixo.
42. As partes desde já convencionam que toda e qualquer controvérsia resultante de e/ou relativa à interpretação deste contrato, incluindo quaisquer questões relacionadas à existência, validade ou término contratual, ou relacionados a serviços englobados nesta carta de contratação deve ser obrigatória,

exclusiva e definitivamente resolvida por meio de arbitragem, a ser instituída e processada de acordo com o Regulamento de Arbitragem da Câmara de Mediação e Arbitragem de São Paulo (CIESP/FIESP). A administração e o correto desenvolvimento do procedimento arbitral caberão à Câmara de Mediação e Arbitragem de São Paulo (CIESP/FIESP). O procedimento arbitral (i) deverá ocorrer na Cidade de São Paulo, local onde deverá ser proferida a sentença arbitral, (ii) terá como idioma oficial o Português e (iii) a lei aplicável será a lei da República Federativa do Brasil.

43. A arbitragem deverá ser conduzida por um Tribunal Arbitral composto por três árbitros, cabendo a cada uma das Partes a escolha de seu respectivo árbitro. Os árbitros indicados pelas Partes deverão escolher, em conjunto, e de comum acordo, o nome do terceiro árbitro, a quem caberá a presidência do Tribunal Arbitral. Caso as partes não cheguem a um consenso quanto à definição do terceiro árbitro no prazo estabelecido no Regulamento, tal nomeação deverá ser feita pela Câmara de Arbitragem de São Paulo.
44. Todos os aspectos relativos à arbitragem deverão ser considerados confidenciais. Nenhuma das partes ou os árbitros poderão revelar a existência, conteúdo ou os resultados da arbitragem, exceto quando necessário para cumprir os requisitos de leis e regulamentos. As informações relativas à arbitragem não poderão ser divulgadas, exceto com a expressa autorização do Tribunal Arbitral e das partes envolvidas, com expressa demonstração da necessidade de divulgação da referida informação. Antes de fazer a referida divulgação, a parte deverá notificar, com a devida antecedência, as outras partes, por escrito.
45. Em se tratando de procedimento para cobrança de honorários não pagos, as partes desde já acordam que deverá ser utilizado o foro da Comarca da Capital de São Paulo como o competente para processar e julgar a execução de honorários incorridos e não pagos oriundos desse Contrato.

Disposições Gerais

46. O presente Contrato representa o acordo integral entre os Clientes e a EY, e substitui

M. S. S. S.

LD

LG

TSG



todos os acordos, entendimentos e declarações anteriores relativos aos Serviços e os demais assuntos aqui previstos, inclusive quaisquer acordos de confidencialidade anteriormente celebrados.

47. Ambas as partes podem celebrar o presente Contrato, bem como quaisquer modificações, por meio de assinatura de cada uma das partes. Qualquer modificação ao presente Contrato deverá ser acordada por escrito entre as partes.
48. As partes declaram que cada pessoa signatária do presente Contrato está expressamente autorizada a firmá-lo para que produza efeito vinculante sobre esta pessoa. Os Clientes declaram que suas entidades associadas ou qualquer parte para quem sejam prestados os Serviços de acordo com os termos aqui previstos estarão vinculados aos termos do presente Contrato.
49. Fica acordado entre as partes que a EY e as outras Firmas EY poderão, de acordo com as normas profissionais aplicáveis, prestar serviços para outros clientes, inclusive para a concorrência.
50. Nenhuma das Partes poderá ceder qualquer de seus direitos ou obrigações sob este Contrato, total ou parcialmente, sem o consentimento prévio por escrito da outra Parte. Não obstante, a EY poderá ceder qualquer de seus direitos e obrigações sob este Contrato para (i) qualquer outra Empresa EY e/ou (ii) qualquer entidade ou entidade resultante ou estabelecida como parte de uma reestruturação, venda ou transferência de uma Empresa EY, total ou parcialmente, desde que qualquer tal cessão ou novação não afete materialmente a continuidade dos Serviços, hipótese na qual a EY irá notificar os Clientes.
51. Caso alguma disposição do presente Contrato seja considerada ilegal, inválida ou, de qualquer forma, inexecutável, integral ou parcialmente, as demais disposições permanecerão em pleno vigor.
52. No caso de qualquer inconsistência entre as disposições contidas nas diferentes partes do presente Contrato, deverão prevalecer as disposições na seguinte ordem (salvo disposição em contrário acordada

expressamente entre as partes): (a) Carta de Apresentação, (b) os presentes Termos e Condições Gerais, e (d) demais anexos ao presente Contrato.

53. Uma parte não poderá utilizar o nome, logotipo ou marcas registradas da outra parte, sem prévia aprovação por escrito, exceto: (a) se a EY usar o nome dos Clientes publicamente para identificá-lo como cliente dos serviços específicos tratados neste instrumento e/ou (b) se as partes estabelecerem de outra forma.
54. As limitações dos parágrafos 16 a 19 devem vigorar para o benefício das outras Firmas EY e todos os Profissionais da EY, que terão direito de aplicá-los.
55. Os Clientes não deverão, durante o prazo de vigência deste Contrato e por vinte e quatro meses contados a partir de seu término, por qualquer motivo, sem o prévio consentimento escrito da EY, oferecer emprego, designar, contratar ou indicar para um cargo no Conselho de Administração dos Clientes ou uma função de supervisão de relatórios financeiros, nenhum profissional da EY ou de qualquer outra entidade da EY que participe ou tenha participado, direta ou indiretamente, da execução dos trabalhos. O descumprimento do quanto previsto no parágrafo anterior ensejará a aplicação da multa equivalente a 12 (doze) vezes a remuneração mensal do profissional em questão na data de seu desligamento da EY.
56. Os Clientes são ilimitadamente responsáveis por qualquer infração que venha cometer relacionada à Lei Federal Brasileira nº 12.846/13 e a demais normas anticorrupção correlatas aplicáveis (**Legislação Anticorrupção**), e assim indenizará, manterá indene e isentará a EY, as outras firmas EY, seus sócios, diretores, profissionais em geral e prepostos de quaisquer perdas e danos de qualquer natureza oriundos do descumprimento da Legislação Anticorrupção pelos próprios Clientes, seus sócios, diretores, profissionais em geral, prepostos e subcontratados. As disposições estipuladas nesta cláusula permanecerão válidas mesmo após a rescisão do presente contrato, independentemente do motivo. Sem prejuízo de outras disposições relativas ao tema

M. S. S.

LD

LG

TS6



anticorrupção dispostas neste Contrato, os Clientes se comprometem e garantem à EY que:

- (a) cumprirão plenamente a Legislação Anticorrupção, assim como zelarão para que todos os seus profissionais, prepostos e subcontratados também o façam;
- (b) não praticarão qualquer ação ou omissão que induza a EY, as outras firmas EY, seus sócios, diretores, profissionais em geral e prepostos a descumprir a Legislação Anticorrupção;
- (c) adotam, e continuarão adotando durante a vigência do presente contrato, políticas e procedimentos visando assegurar o cumprimento da Legislação Anticorrupção, divulgando e disponibilizando tais políticas e procedimentos à EY sempre que esta lhe solicitar; e
- (d) informarão expressamente aos seus profissionais, prepostos, prestadores de serviço e subcontratados que não serão aceitos ou perdoados pagamentos de subornos sob qualquer forma, direta ou indiretamente, bem como outras condutas que firam a Legislação Anticorrupção, em nome da EY, as outras firmas EY, seus sócios, diretores, profissionais em geral e prepostos bem como se compromete a reportar à EY eventual suspeita da existência de tais circunstâncias.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Cotton'.

Handwritten initials in black ink, possibly 'LD'.

Handwritten initials in black ink, possibly 'AG'.

Handwritten initials in black ink, possibly 'TSG'.

Declaração de Serviços

Escopo dos Serviços

Iremos auxiliar os Clientes referentes à avaliação a valor justo da empresa RDVC City S.A. para fins de produção de Laudo para operação de troca de ações em empresa de capital aberto. Nossas avaliações serão realizadas com base na metodologia do Fluxo de Caixa Descontado, para a Data-base de 30 de setembro de 2024.

O escopo contempla a avaliação das empresas e empreendimentos listados abaixo:

REDEVCO CAPITAL PARTNERS S.A. – CNPJ: 43.601.554/0001-57
R2 PARTNERS – CNPJ: 46.299.901/0001-27
REDEVCO DESENVOLVIMENTO – CNPJ: 43.494.435/0001-42
FRJR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. – CNPJ: 14.064.906/0001-4
Redevco Botucatu SPE (Reag 37) – CNPJ: 49.762.308/0001-63
Redevco Amoreiras SPE (Reag 46/Hebe) – CNPJ: 51.862.895/0001-04
SPE Cunha Gago (Redevco 01) – CNPJ: 52.880.795/0001-73
Redevco 06 Participações LTDA (fairbanks) – CNPJ: 54.291.946/0001-83
Redevco Holding Portofino S.A (Reag 19) – CNPJ: 43.759.949/0001-82
Redevco PortoFino SPE (Reag 31) – CNPJ: 48.727.538/0001-29
FDC empreendimentos, administração e participação LTDA – CNPJ: 71.734.610/0001-67
Hotel da Fazenda Dona Carolina LTDA – CNPJ: 73.141.095/0001-37
Redevco 08 Participações LTDA (Filadelfo) – CNPJ: 54.504.727/0001-35
Redevco 09 Participações LTDA (pignatari) – CNPJ: 54.513.849/0001-98

A EY fornecerá aos Clientes informações atualizadas e, mediante solicitação, reunir-se-á com os representantes dos Clientes para analisar os resultados do trabalho realizado.

Objetivo

Entendemos que nosso Relatório será utilizado pelos Clientes como suporte à operação de troca de ações em empresa de capital aberto, e portanto não deve ser utilizado para qualquer outra finalidade.

Limitações de escopo

A EY não identificará, considerará ou corrigirá quaisquer erros ou defeitos porventura existentes nos sistemas computadorizados e demais dispositivos ou componentes (“Sistemas”) dos Clientes, independentemente de serem decorrentes de imprecisão ou ambiguidade na digitação, no armazenamento, na interpretação ou processamento ou na divulgação dos dados. A EY não será responsável por qualquer defeito ou problema decorrente do processamento de dados em quaisquer Sistemas ou relacionado a tal processamento.

A EY, em decorrência da realização dos Serviços ou de outra forma (i) não atuará como agente de venda de títulos, (ii) não persuadirá compradores ou vendedores em potencial (inclusive os Clientes) a realizarem qualquer transação, e (iii) não atuará como negociadora em uma transação.

Embora a EY considere o impacto das Normas Internacionais de Contabilidade (IFRS) sobre as demonstrações financeiras do Cliente, não expressaremos qualquer opinião ou forneceremos aos Clientes qualquer confirmação sobre o cumprimento das normas IFRS.

As informações contábeis e operacionais serão fornecidas pelos Clientes e/ou seus assessores financeiros, não fazendo parte do escopo do nosso trabalho qualquer procedimento de auditoria/due diligence ou verificação de dados históricos fornecidos, que serão considerados confiáveis, bem como não faz parte do nosso escopo nenhum trabalho relacionado à consultoria tributária.

Os serviços previstos neste Contrato não contemplam a avaliação econômica de ativos não operacionais. Caso identifiquemos valores materiais relativos a tais bens, V.Sas. (1) firmarão declaração de trabalho com a EY que tenha por objeto uma avaliação em separado desses itens (sujeita à nossa anuência quanto ao escopo e

honorários) ou (2) declararão à EY o valor dos referidos ativos, valor este que tomaremos como base, sem análises adicionais, para uso na prestação dos serviços nos termos deste Contrato.

Caso haja outras empresas controladas pelas Empresas e não conhecidas no momento da emissão desta proposta, estas serão avaliadas pela metodologia da Equivalência Patrimonial (de acordo com os investimentos registrados nas demonstrações financeiras das Empresas na data-base da avaliação). Caso as partes entendam como necessária a avaliação desta possível controlada pela metodologia do Fluxo de Caixa Descontado, esta poderá ser realizada mediante uma proposta em separado.

A EY não será responsável pela elaboração de documentos ou geração de dados eletrônicos ou de outra natureza que deem suporte a transações, pela proteção dos ativos ou ainda pela administração de recursos dos Clientes. Além disso, não caberá à EY a realização de atividades de gestão, como a aprovação, execução ou conclusão de uma transação, ajuizar ação em nome dos Clientes ou ainda receber autorização para fazê-lo.

Ademais, todas as informações contratuais, documentos e instrumentos a serem analisados pela nossa equipe no curso dos nossos serviços, como também os respectivos resultados, serão utilizados exclusivamente para os objetivos descritos neste documento. Os nossos profissionais comprometem-se a manter em absoluto sigilo todas as informações que não sejam de domínio público, e a utilizá-las somente durante a prestação dos serviços e para os fins aqui estabelecidos.

Obrigações específicas do Cliente

Os Clientes não farão, e não permitirão que terceiros façam, menções ou referências aos Relatórios ou a qualquer parte, sumário ou resumo deles ou à EY ou a qualquer outra Firma EY, em qualquer documento entregue ou distribuído em decorrência de (i) compra ou venda de títulos a que sejam aplicáveis às leis de títulos dos Estados Unidos em âmbito federal ou estadual ("Leis de Títulos"), ou (ii) obrigações de divulgação periódica nos termos das Leis de Títulos. Não será objeto de litígio por parte dos Clientes o fato de quaisquer dispositivos das Leis de Títulos poderem invalidar qualquer dispositivo do presente Contrato.

A EY também pede que os Clientes atentem às reservas descritas no parágrafo 5 dos Termos e Condições Gerais do Contrato, bem como às responsabilidades gerenciais do Cliente nos termos do parágrafo 6, suas responsabilidades nos termos dos parágrafos 11 e 12 e sua declaração, nesta data, constante no parágrafo 28 deste instrumento. Os Clientes obtiveram aprovação prévia do Comitê de Auditoria para a realização dos Serviços, conforme aplicável.

O fornecimento de Informações dos Clientes para a EY não constituirá violação de quaisquer direitos autorais ou de terceiros. Entendemos que V.Sas. terão obtido todas as autorizações legais e necessárias com relação ao fornecimento de informações e documentação de terceiros não disponíveis publicamente.

Constituem responsabilidade dos Clientes o fornecimento das projeções financeiras, definição dos critérios e premissas em que estão baseadas e o grau de detalhamento das informações que possam afetar o desempenho dos nossos serviços.

Apresentaremos detalhes sobre as informações necessárias à prestação dos serviços e faremos reuniões com os executivos indicados por V.Sas. para discutir essas informações mais detalhadamente, visando encontrar a forma mais eficiente de obtê-las e analisá-las. Os Clientes serão ainda responsáveis por assegurar que a EY receberá cooperação plena e tempestiva dos referidos executivos para a obtenção das informações solicitadas.

Termos e condições adicionais específicos

A EY não fornecerá relatório ou opinião de atestado (assurance) nos termos deste Contrato, e os Serviços não constituirão auditoria, revisão ou exame de demonstrações financeiras ou de demonstrações financeiras prospectivas de qualquer entidade, de acordo com as normas de auditoria geralmente aceitas ou outras normas profissionais aplicáveis. Nenhum dos Serviços ou Relatórios constituirá opinião ou aconselhamento legal.

Não assumiremos qualquer responsabilidade ou faremos quaisquer declarações com relação à suficiência, natureza, extensão e época dos procedimentos a serem conduzidos por nós.

Para fins do presente Contrato, as Informações do Cliente devem incluir todas as informações e dados relacionados à Análise que venham a ser solicitados pela EY.

A EY, não obstante qualquer disposição em contrário no Contrato, não assumirá nenhuma responsabilidade por quaisquer produtos, programas ou serviços de terceiros, seu desempenho ou conformidade com as especificações dos Clientes ou de qualquer outra forma.

Quaisquer comentários ou recomendações da EY envolvendo capacidades funcionais ou técnicas de quaisquer produtos em uso ou que estão sendo considerados pelos Clientes serão baseados exclusivamente em informações prestadas pelos fornecedores direta ou indiretamente aos Clientes. A EY não é responsável pela integridade, precisão ou confirmação dessas informações.

Os Relatórios, bem como as conclusões apresentadas, são para o uso dos Clientes no contexto dos trabalhos aqui descritos. Os Relatórios poderão ser divulgados e reproduzidos, sempre em sua totalidade, dentro do limite requerido pela legislação e regulamentação societária brasileira, bem como de acordo com qualquer requerimento imposto pela CVM ou outro órgão regulatório, conforme aplicável, ficando desde já autorizada a divulgação dos Relatórios desde que de acordo com o objetivo aqui descrito.

Ao divulgar um Relatório, a forma como essas informações lhe tenham sido fornecidas pela EY não poderá ser alterada, editada ou modificada.

A EY e outras Firmas EY estão autorizadas a prestar serviços profissionais a outros clientes em seu setor, inclusive com relação aos Clientes e às Empresas. V.Sas. concordam que qualquer Firma EY poderá prestar os serviços nos termos deste Contrato, bem como os serviços à outras partes, desde que (a) nenhum membro da equipe da EY que esteja prestando os serviços nos termos deste Contrato (a "Equipe da EY") faça parte de qualquer equipe que atenda a outros clientes com relação a uma transação que envolva as Empresas; e (b) a Equipe da EY não divulgue a nenhuma outra equipe quaisquer informações confidenciais relacionadas a V.Sas. (ressalvadas as exigências estabelecidas pela legislação, regulamentação ou obrigação profissional), em quaisquer das hipóteses acima, sem a autorização prévia, por escrito, de V.Sas.

Após o término dos Serviços descritos neste Contrato, a EY poderá divulgar a clientes atuais ou em potencial, ou de outra forma em nossos materiais de marketing, que prestamos os Serviços aos Clientes e poderá também utilizar o nome dos Clientes exclusivamente para esse fim, de acordo com as obrigações profissionais pertinentes. Além disso, a EY poderá utilizar o nome, marca registrada, marca de serviços e logotipo dos Clientes conforme for razoavelmente necessário para a prestação dos Serviços e em correspondências, incluindo propostas, da EY para os Clientes.

Os Clientes não deverão, durante a prestação dos Serviços aqui descritos e por um período de 12 meses após seu término, propor vagas para emprego ou contratar quaisquer funcionários da EY envolvidos na prestação dos Serviços, ficando estabelecido que os Clientes poderão anunciar, de forma geral, cargos a serem preenchidos e contratar funcionários da EY que tenham respondido a esses anúncios ou que tomem a iniciativa por conta própria, sem incentivo direto ou indireto por parte dos Clientes.

Cronograma dos trabalhos

Uma vez que serviços de análise das Empresas foram recentemente realizados por nós, estimamos realizar os serviços ora previstos no prazo de cerca de 6 a 7 semanas após o recebimento das informações necessárias, bem como a assinatura deste documento.

Caso haja qualquer problema ou dificuldade que afete a qualidade ou o cronograma do trabalho proposto, nós comunicaremos prontamente aos Clientes. Os relatórios finais contendo os resultados do escopo aqui descrito declararão a conclusão dos nossos serviços.

Contatos

A REAG identifica o Sr. Leonardo de Souza Carvalho, e a RDVC o Sr. André Gontijo como os seus contatos para a EY, com quem deveremos nos comunicar acerca dos Serviços aqui previstos. O contato dos Clientes na EY no tocante a esses serviços será Ricardo Mattei.

Honorários

Baseado no escopo dos Serviços descritos no presente Contrato, em nossos profissionais que farão parte de nossa equipe de trabalho e nas horas estimadas a serem incorridas por eles, estimamos os nossos honorários em R\$ 211.000,00 (duzentos e onze mil reais) a serem faturados da seguinte forma: i. 50% no ato da aceitação



da proposta, com vencimento de 30 dias; ii. 50% na entrega da minuta de nosso relatório, com vencimento de 30 dias. A responsabilidade pelos honorários é conjunta entre os Clientes.

Os honorários acima foram estimados considerando nosso conhecimento restrito dos empreendimentos que compõe a Empresa, a experiência de trabalhos anteriores semelhantes e assumindo a necessária colaboração por parte dos Clientes para obter as informações necessárias para a execução das tarefas.

As despesas incorridas por nossos profissionais tais como com transporte aéreo e terrestre, hospedagem, pedágio, estacionamento e refeições, serão faturadas separadamente à medida que forem incorridas durante o progresso dos trabalhos e incluirão, quando necessário, os tributos cabíveis. Essas despesas serão cobradas mensalmente sempre que seu saldo devedor for superior a R\$1.000,00. Caso contrário, a respectiva cobrança será realizada junto com a fatura final pela prestação de nossos serviços.

Nossos honorários profissionais são apresentados líquidos de quaisquer impostos. Dessa forma, os impostos cobrados nos termos da legislação fiscal em vigor sobre a prestação dos serviços descritos neste documento serão adicionados por ocasião do faturamento. Para serviços prestados no país a clientes residentes no Brasil, o total de impostos devidos será de 14,25% do valor bruto dos honorários, referente a 5% a título de ISS, 7.6% a título de COFINS e 1,65% a título de PIS. Para serviços prestados no país a clientes não residentes no Brasil, os impostos totalizam 5% do valor bruto dos honorários, correspondente a 5% a título de ISS. As alíquotas aplicáveis podem variar no futuro (para mais ou para menos) no caso de disposição legal superveniente (emitida a partir da data do presente instrumento), determinando o aumento ou a mudança dos impostos sobre os Serviços contratados com base nesse Contrato.



LD

LG

TSG