

**Morumbi do Brasil Projetos  
Imobiliários S.A.**

Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2024

*Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários S.A.*  
*Demonstrações financeiras em*  
*31 de dezembro de 2024*

## **Conteúdo**

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	6
Demonstração do resultado	7
Demonstração do resultado abrangente	8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstração dos fluxos de caixa	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras**

Aos administradores e acionistas da  
**Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários S.A.**  
São Paulo - SP

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras da Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários S.A. ("Empresa"), 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 o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2024 e 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 a Empresa, 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 pelas demonstrações financeiras**

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

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



Os responsáveis pela governança da Empresa 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 Empresa.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e das 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 Empresa. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia eventos ou condições futuras podem levar a Empresa a não mais se manter em continuidade operacional.
- 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 a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 24 de março de 2025.

RNC – Rio Novo Auditores Independentes SS  
CRC 2SP034638/O-0

Assinado por:

BA4AA2FBC4A14FE...

Robson Leonardo Rodrigues  
Contador CRC 1SP210734/O-0

## Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários S.A.

### Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (Valores expressos em milhares de Reais)

Ativo	Nota	31/12/2024	31/12/2023	Passivo e Patrimônio Líquido	Nota	31/12/2024	31/12/2023
<b>Circulante</b>				<b>Circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	4	15.453	8.343	Empréstimos e financiamentos	9	21.849	21.849
Contas a receber	5	8.707	2.124	Fornecedores		526	324
Imoveis a comercializar	7	45.880	54.919	Obrigações tributárias	10	1.285	1.121
Despesas antecipadas	6	111	209	Tributos diferidos	12	862	309
Demais ativos		31	92	Adiantamentos de clientes	11	60	5.943
				Dividendos a pagar	13	17.997	10.578
Total do ativo circulante		<u>70.182</u>	<u>65.687</u>	Demais passivos		33	-
				Total do passivo circulante		<u>42.612</u>	<u>40.124</u>
<b>Não Circulante</b>				<b>Não Circulante</b>			
Contas a receber	5	2.572	4.665	Empréstimos e financiamentos	9	3.642	25.491
Despesas antecipadas	6	68	297	Tributos diferidos	12	299	678
Demais ativos		61	13	Adiantamentos de clientes	11	515	-
Imoveis a comercializar	7	223.970	223.970	Total do passivo não circulante		<u>4.456</u>	<u>26.169</u>
Propriedade para investimento	8	-	3.360				
Imobilizado	8	372	461	<b>Patrimônio Líquido</b>			
Total do ativo não circulante		<u>227.043</u>	<u>232.766</u>	Capital social	13	175.729	175.729
				Adiantamento para futuro aumento de capital	13	2.500	2.500
				Reservas de lucros e dividendos obrigatórios		71.928	53.931
				Total do patrimônio líquido		<u>250.157</u>	<u>232.160</u>
<b>Total do Ativo</b>		<u>297.225</u>	<u>298.453</u>	<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>		<u>297.225</u>	<u>298.453</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

## Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários S.A.

### Demonstração dos resultados Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (Valores expressos em milhares de reais, exceto lucro por ação)

	Nota	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
<b>Receita Líquida</b>	14	<b>55.681</b>	<b>34.946</b>
Custos dos imóveis vendidos		(12.399)	-
<b>Lucro bruto</b>		<b>43.282</b>	<b>34.946</b>
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>			
Despesas gerais e administrativas	15	(10.938)	(7.323)
Depreciação e amortização	8	(89)	(101)
Amortização de comissão de aluguel		(436)	(424)
Outras receitas (despesas) operacionais	16	2.211	339
<b>Lucro antes do resultado financeiro</b>		<b>34.030</b>	<b>27.437</b>
<b>Resultado financeiro</b>			
Despesas financeiras	17	(4.401)	(8.207)
Receitas financeiras	17	1.179	459
<b>Lucro antes do imposto de renda e contribuição social</b>		<b>30.808</b>	<b>19.689</b>
Imposto de renda e contribuição social	18	(5.392)	(4.070)
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<b>25.416</b>	<b>15.619</b>
Lucro por ação básico e diluído por ação (em reais)		<b>0,1426</b>	<b>0,0876</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

**Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários S.A.****Demonstração dos resultados abrangentes**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023**  
*(Valores expressos em milhares de reais)*

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Lucro líquido do exercício	25.416	15.619
Outros resultados abrangentes	-	-
<b>Resultado Abrangente Total do Exercício</b>	<b><u>25.416</u></b>	<b><u>15.619</u></b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras



**Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários S.A.**

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

	Notas	Capital Social	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	Reserva Legal	Reserva de Retenção de Lucros	Dividendos Obrigatórios Não distribuídos	Lucros Acumulados	Patrimônio Líquido
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>		<b>175.729</b>	<b>-</b>	<b>2.894</b>	<b>35.418</b>	<b>10.578</b>	<b>-</b>	<b>224.619</b>
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	13	-	2.500	-	-	-	-	2.500
Dividendos a pagar	13	-	-	-	-	(10.578)	-	(10.578)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	15.619	15.619
Destinação Proposta:								
- Dividendos obrigatórios não distribuídos		-	-	-	-	7.419	(7.419)	-
- Reserva Legal e retenção de lucros		-	-	781	7.419	-	(8.200)	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b>		<b>175.729</b>	<b>2.500</b>	<b>3.675</b>	<b>42.837</b>	<b>7.419</b>	<b>-</b>	<b>232.160</b>
Dividendos a pagar	13	-	-	-	-	(7.419)	-	(7.419)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	25.416	25.416
Destinação Proposta:								
- Dividendos obrigatórios não distribuídos		-	-	-	12.072	12.073	(24.145)	-
- Reserva Legal e retenção de lucros		-	-	1.271	-	-	(1.271)	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2024</b>		<b>175.729</b>	<b>2.500</b>	<b>4.946</b>	<b>54.909</b>	<b>12.073</b>	<b>-</b>	<b>250.157</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

## Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários S.A.

### Demonstração dos fluxos de caixa (método indireto) Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (Valores expressos em milhares de reais)

	31/12/2024	31/12/2023
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Lucro antes do imposto de renda	30.808	19.689
Depreciação e Amortização	89	101
PIS e COFINS diferidos	143	(106)
Juros s/ Empréstimos	4.398	8.204
	<b>35.438</b>	<b>27.888</b>
<b>Variações nos ativos e passivos operacionais:</b>		
(Aumento)/Redução de contas a receber	(4.490)	2.801
(Aumento)/Redução de estoque de imóveis	12.399	-
(Aumento)/Redução em despesas antecipadas	327	529
(Aumento)/Redução de demais ativos	13	(53)
Aumento/(Redução) de fornecedores e demais passivos	202	109
Aumento/(Redução) de obrigações tributárias	42	(32)
Aumento/(Redução) de adiantamento de clientes	(5.368)	5.943
Aumento/(Redução) de demais passivos	33	-
Pagamento de imposto de renda e contribuição social	(5.239)	(4.556)
	<b>33.357</b>	<b>32.629</b>
<b>Caixa e equivalentes proveniente das atividades operacionais</b>		
Das atividades de financiamentos:		
Aumento (redução) de empréstimos	(21.849)	(21.849)
Pagamento de Juros de empréstimos	(4.398)	(8.204)
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	-	2.500
	<b>(26.247)</b>	<b>(27.553)</b>
<b>Caixa e equivalentes aplicados nas atividades de financiamentos</b>		
	<b>7.110</b>	<b>5.076</b>
<b>Aumento (redução) dos saldos de caixa e equivalentes de caixa</b>		
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	8.343	3.267
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	15.453	8.343
	<b>7.110</b>	<b>5.076</b>
<b>Aumento (redução) dos saldos de caixa e equivalentes de caixa</b>		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

*Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários S.A.  
Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)*

## **1 Contexto operacional**

A Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários S.A. (“Empresa” ou “Morumbi”) foi constituída em 2 de janeiro de 2007, com o objetivo de deter participação em outras sociedades, comerciais ou civis, como sócia, acionista ou quotista; promover a administração de bens próprios, e realizar compra, venda, locação e administração de imóveis próprios. A sede da empresa está localizada na Av. Morumbi 7.395, Vila Cordeiro, São Paulo - SP.

Em junho de 2007, a empresa iniciou suas atividades com a aquisição do terreno localizado na Avenida Morumbi, 7.395, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, com área aproximada de 39.000m<sup>2</sup>.

### **Detalhe do empreendimento Torre Z**

A Torre Z é um empreendimento comercial, triple A, localizado na Avenida Dr. Chucri Zaidan, 296, Vila Olímpia, São Paulo - SP (antes registrado como Av. Morumbi, 7.395, conforme matrícula). O edifício possui 40.331 m<sup>2</sup> de área bruta locável (ABL) dividida entre 27 andares e 9 lojas.

Em 16 de outubro de 2013, o empreendimento Torre Z obteve o “Habite-se” emitido pela Prefeitura do Município da Cidade de São Paulo.

Em 31 de dezembro de 2024, aproximadamente 73,63% da área total da Torre Z estava locada, para 16 locatários.

### **Detalhes do empreendimento Mandarin The Legend**

Mandarin The Legend é um empreendimento planejado para 263 unidades residenciais de 88 a 144m<sup>2</sup>, 8 conjuntos comerciais e 1 loja fachada ativa, a ser desenvolvido em parte do imóvel localizado na Avenida Morumbi, 7395 – Brooklin - São Paulo, referente à matrícula 228.515 devidamente registrada no 15º Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo. O edifício será construído em área privativa total de 35.058,19m<sup>2</sup>.

O empreendimento imobiliário será desenvolvido pela incorporadora Cyrela Roraima Empreendimentos Imobiliários Ltda, através de incorporação por mandato firmado em 06 de novembro de 2019 pelas partes. A incorporadora assumiu a responsabilidade e condução dos projetos perante as autoridades competentes, com prazo de 48 meses para finalização contados da data de lançamento do empreendimento imobiliário que ocorreu no segundo semestre de 2023.

A Morumbi terá direito a 22,21% das receitas de vendas de unidades desse empreendimento, por meio de repasses mensais realizados pela incorporadora.

## **2 Apresentação das demonstrações financeiras**

### **a. Base de apresentação**

As demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e devidamente aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

*Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários S.A.*  
*Demonstrações financeiras em*  
*31 de dezembro de 2024 e 2023*  
*(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)*

A diretoria da Empresa autorizou a conclusão das demonstrações financeiras em 24 de março de 2025, considerando os eventos subsequentes ocorridos até esta data, que não tiveram efeitos sobre estas demonstrações financeiras.

**b. Base de mensuração**

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto se mencionado de outra forma nas práticas contábeis descritas a seguir. O custo histórico geralmente é baseado no valor nominal das contraprestações pagas em troca de ativos.

**c. Moeda funcional e de apresentação**

As demonstrações financeiras são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Empresa. Todas as informações financeiras apresentadas em milhares de reais foram arredondadas para o valor máximo mais próximo, exceto quando de outra forma.

**d. Uso de estimativas e julgamentos**

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as normas do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), devidamente aprovadas pelo Conselho Federal de contabilidade (CFC) exige que a Administração faça julgamento, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados em razão de imprecisões inerentes ao processo de sua determinação.

As principais premissas relativas a fontes de incertezas nas estimativas futuras, envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são:

**Custos orçados**

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e pelos custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são periodicamente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes identificados com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Empresa.

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

A Empresa está sujeita no curso normal dos seus negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matéria cível, tributária, ambiental, societária e direito do consumidor, dentre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que sejam movidos contra a Empresa poderão ser adversamente afetados, independentemente do respectivo resultado final.

**Valor justo**

A Empresa está sujeita a oscilações decorrentes do uso de estimativas na apuração do valor justo que poderá afetar o registro contábil de determinados ativos e passivos financeiros, bem como a análise do valor recuperável de estoques e propriedade para investimentos, conforme mencionado na nota 3 (f).

**Perdas para crédito de liquidação duvidosa e distratos**

A Empresa revisa anualmente suas premissas para constituição da provisão para créditos de liquidação duvidosa e distratos, face à revisão dos históricos de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas.

*Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários S.A.*  
*Demonstrações financeiras em*  
*31 de dezembro de 2024 e 2023*  
*(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)*

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

As políticas contábeis descritas em detalhes abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente nas demonstrações financeiras.

#### **a. Caixa e equivalentes de caixa**

A Empresa classifica nesta categoria os saldos de caixa, de contas bancárias de livre movimentação, e os investimentos de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa, que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor, e cujo vencimento seja inferior a 90 dias.

#### **b. Contas a receber de clientes**

##### **Locação**

São representadas pelos valores decorrentes das receitas de contratos de locação (arrendamento mercantil operacional), que são apresentados no ativo circulante e não circulante com base no respectivo prazo previsto de realização, líquidos de eventual perda estimada de crédito de liquidação duvidosa.

##### **Incorporação imobiliária**

Está substancialmente representado pelos créditos a receber (circulante e não circulante), e são provenientes das vendas de unidades imobiliárias residenciais (denominadas “contas a receber por incorporação de imóveis”).

O contas a receber de clientes, de unidades lançadas, porém não concluídas, são constituídas aplicando-se o percentual de evolução da obra (POC) sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda (atualização monetária), deduzindo-se as parcelas recebidas. Caso o montante das parcelas recebidas for superior ao da receita acumulada reconhecida, o saldo é classificado como adiantamento de clientes, no passivo.

O saldo de contas a receber de clientes de imóveis não concluídos encontra-se demonstrado pelo seu valor presente líquido, isto é, descontado ao valor presente pela diferença dos juros contratuais cobrados posterior a entrega do imóvel e a taxa de correção das prestações quando da construção do imóvel (INCC).

Se o prazo de recebimento do equivalente ao saldo de contas a receber é de um ano ou menos, as contas a receber são classificadas no ativo circulante. Caso contrário, a parcela excedente está apresentada no ativo não circulante.

As contas a receber de clientes são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros menos as perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa (“PCLD ou impairment”).

#### **c. Impostos a recuperar**

Corresponde a créditos fiscais decorrentes a recolhimentos feitos a maior sobre imposto de renda e contribuição social, PIS e a Cofins, e IRRF sobre rendimentos das aplicações financeiras.

#### **d. Despesas antecipadas**

Refere-se a prêmio de seguro pago pela Empresa e amortizado de acordo com a vigência do contrato e, ao pagamento de comissão referente à intermediação do contrato de aluguel, amortizado pelo prazo de locação do imóvel.

*Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários S.A.*  
*Demonstrações financeiras em*  
*31 de dezembro de 2024 e 2023*  
*(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)*

**e. Estoque de imóveis**

São avaliados ao custo de construção ou aquisição, ou valor de mercado, dos dois, o menor, e estão compostos por terrenos, custos de construção que são formados por gastos vinculados ao desenvolvimento do projeto imobiliário, materiais, mão de obra aplicada e outros correlatos.

Quando o custo de construção do imóvel exceder o fluxo de caixa esperado da sua operação de locação ou venda, uma perda de redução ao valor recuperável é reconhecida no período em que foi determinado que o valor contábil não fosse recuperável. Os saldos em aberto nas datas de encerramento dos balanços não excedem os respectivos valores líquidos de realização.

A classificação de imóvel entre circulante e não circulante é realizada pela Administração com base na expectativa de prazo de comercialização do imóvel. A Administração revisa periodicamente as estimativas de comercialização.

**f. Redução ao valor recuperável (*Impairment*)**

De acordo com o pronunciamento CPC 01 (R1) - Redução ao Valor Recuperável de Ativo, a Empresa analisa se existem evidências de que o valor contábil de um ativo pode estar registrado por valor superior ao seu valor de realização. Caso sejam identificadas tais evidências, a Empresa estima os valores recuperáveis do ativo e caso o valor de realização (valor justo) seja inferior ao valor contábil, efetua o ajuste para refletir o valor de realização do ativo.

Em 31 de dezembro de 2023, a administração procedeu a avaliação de recuperabilidade e concluiu que não há perda para redução ao valor recuperável de seus ativos.

**g. Gestão do risco de liquidez**

A responsabilidade final pelo gerenciamento do risco de liquidez é da administração, que elaborou um modelo para o gerenciamento das necessidades de captação e gestão de liquidez no curto, médio e longo prazo. A Empresa gerencia o risco de liquidez mantendo adequadas reservas e linhas de créditos bancárias por meio do monitoramento contínuo dos fluxos de caixa previstos e reais e da combinação dos perfis de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

**h. Instrumentos financeiros**

Os instrumentos financeiros da Empresa compreendem os caixas e equivalentes de caixa, contas a receber, empréstimos e financiamentos e contas a pagar.

A Empresa reconhece os instrumentos financeiros na data em que se torna uma das partes das disposições contratuais do instrumento.

**Ativos financeiros**

Os ativos financeiros são classificados nas seguintes categorias específicas: (a) ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado; (b) ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado. A classificação depende da natureza e finalidade dos ativos financeiros e é determinada no reconhecimento inicial. A Empresa apresenta os seguintes ativos financeiros:

**Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado**

Os ativos financeiros são classificados ao valor justo por meio do resultado quando são mantidos para negociação.

Os ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são demonstrados ao valor justo, e quaisquer ganhos ou perdas resultantes são reconhecidos no resultado.

*Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários S.A.*  
*Demonstrações financeiras em*  
*31 de dezembro de 2024 e 2023*  
*(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)*

### **Ativos mensurados pelo custo amortizado**

Contas a receber e outros recebíveis com pagamentos fixos ou determináveis e que não são cotados em um mercado ativo são classificados nesta categoria. Esses itens são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, deduzidos de qualquer redução ao valor recuperável.

### **Passivos financeiros**

Os passivos financeiros são classificados como “Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado” ou “Passivos financeiros ao custo amortizado”. A Empresa apresenta apenas passivos financeiros ao custo amortizado.

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

Os passivos financeiros ao custo amortizado, incluindo fornecedores, contas a pagar por aquisição de imóveis e adiantamento de clientes, são inicialmente mensurados pelo valor justo, líquidos dos custos da transação. Posteriormente, são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de taxa efetiva de juros.

#### **i. Empréstimos e financiamentos**

Os empréstimos e financiamentos são reconhecidos, inicialmente pelo valor justo, no recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação. Subsequentemente são apresentados pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

#### **j. Provisões**

Reconhecidas para obrigações presentes (legal ou construtiva) resultantes de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável.

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa dos valores requeridos para liquidar a obrigação nas datas de encerramento dos exercícios, considerando-se riscos e as incertezas relativos à obrigação.

São atualizadas nas datas de encerramento dos exercícios pelo montante estimado das perdas prováveis, com base na opinião dos consultores jurídicos da Empresa.

#### **k. Imposto de renda e contribuição social**

O imposto de renda e contribuição social correntes são apresentados líquidos, no passivo, quando houver montantes a pagar, ou no ativo, quando os montantes antecipadamente pagos excedem o total devido. As alíquotas desses impostos são de 15% para o imposto de renda, 10% de adicional de imposto de renda sobre o que ultrapassar R\$ 240 no exercício e de 9% para a contribuição social.

Em 2024 e 2023 a Empresa optou pelo regime de lucro presumido, desta forma, a base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social é calculada à razão de 32% sobre as receitas de locação 8% para IRPJ e 12% para CSLL sobre as receitas de vendas de imóveis e de 100% sobre receitas financeiras e dos ganhos realizados, sobre a qual aplicam-se as alíquotas de 15% (mais adicional de 10%) e 9% referentes ao imposto de renda pessoa jurídica e contribuição social sobre lucro, respectivamente.

O imposto de renda e contribuição social diferido é reconhecido sobre as diferenças temporárias no fim de cada período, entre os saldos de ativos e passivos reconhecidos nas demonstrações financeiras e as bases fiscais correspondentes usadas na apuração do lucro tributável, incluindo saldo de prejuízos.

*Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários S.A.*  
*Demonstrações financeiras em*  
*31 de dezembro de 2024 e 2023*  
*(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)*

O Pronunciamento Técnico CPC 26 estabelece no item 56 que os impostos diferidos ativos e passivos devem ser contabilizados no ativo e passivo não circulante. A Empresa adota como procedimento apresentar os impostos diferidos passivos segregados entre circulante e não circulante, dada a característica de vínculo da tributação com os saldos a receber, que se encontram segregados entre circulante e não circulante e que melhor representa a expectativa de saída de recursos para pagamento de tributos diferidos da Empresa.

## **I. Patrimônio líquido**

### **Capital Social**

O aumento ou diminuição de capital social são definidos em assembleia e formalizados através da alteração do Estatuto Social da Empresa.

### **Resultado do exercício (Destinação)**

O lucro líquido do exercício apurado, após as deduções de reservas e provisões legais, bem como quaisquer outras que a Empresa julgar necessárias para a sua segurança, terá a destinação que lhe for determinada por deliberação dos acionistas em Assembleia Geral.

### **m. Resultado**

Compreende despesas e receitas registradas pelo regime de competência.

### **n. Receitas de aluguel**

A receita de aluguel de propriedade para investimento é reconhecida no resultado pelo método linear. As receitas de locação são reconhecidas em função dos prazos decorridos, resultados auferidos e serviços prestados no regime de competência. A linearização das receitas tem por objetivo equalizar as receitas de locação durante o prazo de vigência do contrato, diluindo o impacto decorrente das carências financeiras concedidas.

### **o. Receitas de venda de imóveis**

A Empresa adotou a metodologia de reconhecimento de receitas pelo POC por entender que essa sistemática é a melhor forma de demonstrar os resultados do seguimento, pois é possível acompanhar os resultados durante o processo de construção, isso permite uma análise concreta do resultado dos empreendimentos.

Nas vendas de unidades não concluídas, foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pelo Pronunciamento CPC 47 "Receita de contrato com cliente" para o reconhecimento da receita de venda de bens com a transferência continuada de riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade.

É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o terreno, em relação ao seu custo total orçado (POC), sendo esse percentual aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das operações efetuadas em permuta de terrenos), ajustada segundo as condições dos contratos de venda, o qual prevê a atualização monetária dos valores a receber de acordo com o Índice Nacional da Construção Civil (INCC), sendo assim determinado o montante da receita de venda a ser reconhecida.

Os montantes da receita de venda apuradas, incluindo a atualização monetária do contas a receber, líquido das parcelas já recebidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.



*Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários S.A.*  
*Demonstrações financeiras em*  
*31 de dezembro de 2024 e 2023*  
*(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)*

**p. Normas contábeis novas e revisadas já emitidas e ainda não adotadas**

Embora a adoção antecipada seja permitida, a Empresa não adotou as normas novas e abaixo relacionadas:

<b>Pronunciamento</b>	<b>Descrição</b>	<b>Aplicável a períodos anuais com início em ou após</b>
IFRS 18 - Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras	Introduz novos requisitos para apresentação dentro da demonstração do resultado do exercício, incluindo totais e subtotais especificados. Além disso, as entidades são obrigadas a classificar todas as receitas e despesas dentro da demonstração do resultado do exercício em uma das cinco categorias: operacional, investimento, financiamento, impostos de renda e operações descontinuadas, das quais as três primeiras são novas. Exige ainda a divulgação de medidas de desempenho definidas pela administração, subtotais de receitas e despesas, e inclui novos requisitos para a agregação e desagregação de informações financeiras	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2027.
IFRS 19 - Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações	Permite que entidades elegíveis optem por aplicar seus requisitos de divulgação reduzidos enquanto ainda aplicam os requisitos de reconhecimento, mensuração e apresentação em outros padrões contábeis IFRS.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2027.
CPC 18 (R3) - Investimento em Coligada, Em Controlada e Empreendimento Controlado Em Conjunto	Alinha as normativas contábeis brasileiras com os padrões internacionais emitidos pelo IASB e harmoniza as práticas contábeis adotadas no Brasil com as internacionais, sem gerar impactos materiais em relação à norma atualmente vigente.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2025.
CPC 02 (R2) – Efeitos nas Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis	Busca definir o conceito de moeda conversível e orientam sobre os procedimentos para moedas não conversíveis, determinando que a conversibilidade deve ser avaliada na data de mensuração com base no propósito da transação. Caso a moeda não seja conversível, a entidade deve estimar a taxa de câmbio que reflita as condições de mercado. Em situações com múltiplas taxas, deve-se utilizar a que melhor represente a liquidação dos fluxos de caixa.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2025.

A Administração entende que essas normas alteradas e interpretações não deverão ter um impacto significativo nas demonstrações financeiras da Empresa.

**4 Caixa e equivalente de caixa**

	31/12/2024	31/12/2023
Caixa	-	1
Bancos	9	67
Aplicações Financeiras (*)	15.444	8.275
	<u>15.453</u>	<u>8.343</u>

(\*) São classificados como caixa e equivalentes de caixa, as aplicações que se destinam a cumprir com obrigações de curto prazo. Em 2024 e 2023, referiam-se substancialmente a fundos de investimentos de renda fixa e Certificados de Depósitos Bancários, com liquidez imediata com risco insignificante de mudança de valor, realizadas junto a bancos de primeira linha. As aplicações são remuneradas a taxas de até 98% do Certificado de Depósitos Interbancários – CDI. Essas aplicações podem ser resgatadas a qualquer momento pela administração da Empresa sem ônus.

*Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários S.A.*  
*Demonstrações financeiras em*  
*31 de dezembro de 2024 e 2023*  
*(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)*

## 5 Contas a receber de clientes

	31/12/2024	31/12/2023
Contas a receber – locação	2.541	1.365
Contas a receber diferido – linearização de contratos de locação	3.679	5.424
Promitentes compradores de imóveis	<u>5.059</u>	<u>-</u>
<b>Total</b>	<b><u>11.279</u></b>	<b><u>6.789</u></b>
Circulante	8.707	2.124
Não circulante	2.572	4.665

Em 31 de dezembro de 2024, os pavimentos e lojas estavam alugados conforme segue:

**9º, 10º, 11º, 12º, parte do 13º pavimentos, sala 9 (1º SS), sala 5 (3º SS), sala 2C (3º SS) e sala 1 (3ºSS):** Merck Sharp & Dohme Farmacêutica Ltda. - contratos de locação com prazos de 122,120,118 e 84 meses concedendo como carência 13 meses para o início do pagamento. Os contratos de locação tiveram início em 1º de janeiro de 2015, em 1º de novembro de 2015, em 1º de março de 2016 e em 1º de janeiro de 2018 respectivamente. O recebimento do aluguel ocorre até o 5º dia do mês subsequente e é corrigido anualmente de acordo com a variação do Índice Geral de Preços Mercado (IGPM/FGV). Os contratos das salas vencerão em 31 de dezembro de 2025 e dos andares em 4 de setembro de 2027.

**13º (1/2) pavimento:** AXNS – Serviços e Soluções Integradas em Tecnologia Ltda - contrato de locação com prazo de 60 meses. Com início em 25 de novembro de 2020, o recebimento do aluguel ocorre até o 5º dia do mês subsequente e será corrigido a partir de janeiro de 2025 de acordo com a variação do Índice Geral de Preços Mercado (IGPM/FGV). O contrato foi prorrogado por mais dois anos e vencerá em 24 de novembro de 2027. Em 23 de dezembro de 2024 as partes assinaram o 7º aditivo devido a alteração da razão social da locatária de Planus Informática e Tecnologia Ltda para AXNS – Serviços e Soluções Integradas em Tecnologia Ltda.

**15º (1/2) pavimento:** Fiberco Soluções de Infraestrutura S.A. contrato de locação com prazo de 60 meses. Com início em 01 de dezembro de 2021, o recebimento do aluguel ocorre até o 5º dia do mês subsequente e é corrigido anualmente de acordo com a variação do Índice Geral de Preços Mercado (IGPM/FGV). O contrato vencerá em 30 de novembro de 2026. Concedida carência para o período de dezembro/2021 a junho de 2022.

**15º (1/2) pavimento:** Mattel do Brasil Ltda. - contrato de locação com prazo de 60 meses. Com início em 01 de março de 2024, o recebimento do aluguel ocorre até o 5º dia do mês subsequente e é corrigido anualmente de acordo com a variação do Índice Geral de Preços Mercado (IGPM/FGV). O contrato vencerá em 28 de fevereiro de 2029. Concedida carência para o período de dezembro/2021 a junho de 2022. Concedida carência de 3 meses compreendido entre 1º de março a 31 de maio de 2024.

**16º pavimento, sala 8B (1º SS), sala 8C (1º SS), sala 8C (1º SS), sala 3 (3º SS) e Estacionamento:** Electrolux do Brasil S.A. – contratos de locação com prazos de 60 e 12 meses concedendo como carência 6 meses para o início do pagamento. Os contratos de locação tiveram início em 15 de setembro de 2019, 13 de novembro de 2020 e 09 de agosto de 2024 respectivamente. O recebimento do aluguel ocorre até o 5º dia útil do mês subsequente e é corrigido anualmente de acordo com a variação do Índice Geral de Preços Mercado (IGPM/FGV). Os contratos com exceção da sala 3 que vence em 15 de agosto de 2025 vencerão em 31 de agosto de 2029, renováveis por mais 60 meses mediante aviso de notificação.

*Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários S.A.*

*Demonstrações financeiras em*

*31 de dezembro de 2024 e 2023*

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

**17º e 18º pavimentos:** AIG Seguros S.A. – contratos de locação com prazos de 60 meses concedendo como carência 6 meses para o início do pagamento. Os contratos de locação tiveram início em 1º de agosto de 2019, o recebimento do aluguel ocorre até o 5º dia útil do mês subsequente e é corrigido anualmente de acordo com a variação do Índice Geral de Preços Mercado (IGPM/FGV). Os contratos vencerão em 31 de julho de 2027, renováveis por mais 60 meses mediante aviso de notificação.

**19º, 20º pavimentos e sala 8D (1ºSS):** Banco CSF S.A. - contratos de locação com prazos de 120 e 60 meses com carência de 15 meses para o início do pagamento. Os contratos de locação tiveram início em 28 de novembro de 2017 e 01 de abril de 2020 com término previsto para 28 de novembro de 2027 e com renovação automática da vigência para prazo indeterminado respectivamente. O recebimento do aluguel ocorre todo o dia 10 do mês subsequente e é corrigido anualmente de acordo com a variação do Índice Geral de Preços Mercado (IGPM/FGV). O contrato foi rescindido em 03 de junho de 2024 e os andares encontram-se desocupados.

**21º pavimento e sala 6 (2ºSS):** Infor do Brasil Softwares Ltda. - contratos de locação com prazos de 60 meses concedendo como carência 5 meses para o início do pagamento, e contrato da sala com período indeterminado. Os contratos de locação tiveram início em 5 de fevereiro de 2014 e 09 de fevereiro de 2015 respectivamente. O recebimento do aluguel ocorre até o 5º dia do mês subsequente e é corrigido anualmente de acordo com a variação do Índice Geral de Preços Mercado (IGPM/FGV). Em fevereiro de 2023 foi assinado o terceiro aditamento ao contrato, prorrogando o prazo por mais dois anos. O contrato do pavimento vencerá em 4 de fevereiro de 2026 e a sala permanecendo em período indeterminado.

**22º pavimento e sala 2B (3ºSS) :** IHS Brasil Cessão de Infraestruturas S.A. - contrato de locação com prazo de 60 meses e 26 meses. Com início em 10 de novembro de 2021 e 01 de setembro de 2024, o recebimento do aluguel ocorre até o 5º dia do mês subsequente e é corrigido anualmente de acordo com a variação do Índice Geral de Preços Mercado (IGPM/FGV). O contrato vencerá em 09 de novembro de 2026. Concedida carência para o período de novembro/2021 a maio de 2022.

**23º pavimento:** Regus do Brasil Ltda. – contrato de locação com prazo de 120 meses concedendo como carência 12 meses para o início do pagamento. O contrato de locação teve início em 01 de novembro de 2017, o recebimento do aluguel ocorre até o 5º dia útil do mês subsequente e é corrigido anualmente de acordo com a variação do Índice Geral de Preços Mercado (IGPM/FGV). O contrato vencerá em 31 de outubro de 2027, renováveis por mais 60 meses mediante aviso de notificação.

**24º, 26º, 27º pavimentos, sala 8ªA (1ºSS) e sala 4 ( 3ºSS):** Procter & Gamble Industrial e Comercial Ltda. - contratos de locação com prazos de 120, 60, 76 e 81 meses com início em 1º de julho de 2013, em 03 de janeiro de 2018 e em 01 de outubro de 2017 respectivamente. Em setembro de 2023 foi assinado o 13º aditamento do contrato. O recebimento do aluguel ocorre até o dia 10 do mês subsequente ao vencido e é corrigido anualmente de acordo com a variação do Índice Geral de Preços Mercado (IGPM/FGV). Os contratos vencerão em 31 de maio de 2028.

**Loja 01:** Carrefour Comércio e Indústria - contrato de locação com prazo de 48 meses concedendo como carência 3 meses para o início do pagamento. O contrato de locação teve início em 27 de setembro de 2016, o recebimento do aluguel ocorre até o 5º dia do mês subsequente e é corrigido anualmente de acordo com a variação do Índice Geral de Preços Mercado (IGPM/FGV). O contrato foi renovado com prazo de mais 48 meses, vencendo em 26 de setembro de 2026.

**Loja 02A:** Maristella Pinto Mendonça Takikawa (Doceria Dulca) - contrato de locação com prazo de 60 meses concedendo como carência 3 meses para o início do pagamento. O contrato de locação teve início em 1º de agosto de 2016, o recebimento do aluguel ocorre até o 5º dia do mês

*Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários S.A.*  
*Demonstrações financeiras em*  
*31 de dezembro de 2024 e 2023*  
*(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)*

subsequente e é corrigido anualmente de acordo com a variação do Índice Geral de Preços Mercado (IGPM/FGV). Após o vencimento do contrato, o mesmo passou a ter vigência indeterminada, assim como a carência concedida.

**Loja 03A:** Claudia Regina Vobeto Pinto (Majô) - contrato de locação com prazo de 60 meses concedendo como carência 6 meses para o início do pagamento. O contrato de locação teve início em 15 de setembro de 2022 e vencerá em 31 de março de 2028. Concedida carência com vigência indeterminada.

**Loja 04A:** JJ Comércio de Alimentos Ltda - contrato de locação com prazo de 60 meses concedendo como carência 6 meses para o início do pagamento. O contrato de locação teve início em 31 de agosto de 2023 e vencerá em 31 de agosto de 2028. Concedida carência com vigência indeterminada.

**Loja 05:** Manuel Fernandes Faria (Rizzo) – contrato de locação com prazo de 60 meses concedendo como carência 5 meses para o início do pagamento. O contrato de locação teve início em 10 de dezembro de 2013, o recebimento do aluguel ocorre até o 5º dia do mês subsequente e é corrigido anualmente de acordo com a variação do Índice Geral de Preços Mercado (IGPM/FGV). O contrato venceu em 09 de dezembro de 2018 e foi renovado automaticamente por tempo indeterminado. Concedida carência com vigência indeterminada.

**Lojas 06, 07, 08 e 09:** W.M. Nacional Restaurante e Churrascaria Ltda (Grill Hall) - contratos de locação com prazos de 120 meses concedendo como carência 6 meses para o início do pagamento. Os contratos de locação tiveram início em 30 de maio de 2014, o recebimento do aluguel ocorre até o 5º dia do mês subsequente e é corrigido anualmente de acordo com a variação do Índice Geral de Preços Mercado (IGPM/FGV). Os contratos venceram em 31 de agosto de 2024 e foram renovados automaticamente por tempo indeterminado. Concedida carência com vigência indeterminada.

**Salas 7 e 8 do SS:** Condomínio Novo Centro - contratos de locação com prazo de 60 meses. Com início em 1 de setembro de 2020, o recebimento do aluguel ocorre até o 5º dia do mês subsequente e é corrigido anualmente de acordo com a variação do Índice Geral de Preços Mercado (IGPM/FGV). Os contratos vencerão em 31 de agosto de 2025. Concedida carência com vigência indeterminada.

Abaixo seguem os valores mínimos futuros e não canceláveis para os próximos anos:

Ano	Valor
2025	30.565
2026	28.404
2027	20.882
2028	7.256
2029	1.852
	<b>88.959</b>

## 6 Despesas antecipadas

	31/12/2024	31/12/2023
Comissão aluguel (a)	56	349
Fianças	123	157
Total	<b>179</b>	<b>506</b>
Circulante	111	209
Não circulante	68	297

*Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários S.A.*  
*Demonstrações financeiras em*  
*31 de dezembro de 2024 e 2023*  
*(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)*

- (a) Corresponde ao pagamento de comissões referente à intermediação dos contratos de aluguel. Este valor está sendo amortizado pelo prazo de locação do imóvel.

## 7 Estoque de imóveis

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Empreendimento Torre Z	223.970	223.970
Empreendimento Mandarin The Legend	<u>45.880</u>	<u>54.919</u>
	<u><b>269.850</b></u>	<u><b>278.889</b></u>
	<u>45.880</u>	<u>54.919</u>
Circulante	<u>45.880</u>	<u>54.919</u>
Não Circulante	<u>223.970</u>	<u>223.970</u>

## 8 Propriedade para investimentos e imobilizado

Movimentação em 2024	Saldo inicial	Aquisições	Transferência	Depreciação	Saldo final
<b>Propriedade para investimentos</b>					
Terrenos (a)	3.360	-	(3.360)	-	-
<b>Total de propriedades para investimentos</b>	<u><b>3.360</b></u>	<u>-</u>	<u><b>(3.360)</b></u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Imobilizado</b>					
Equipamentos de Informática	2	-	-	(2)	-
Máquinas Ap. Equipamentos	127	-	-	(37)	89
Instalações e Benfeitorias	34	-	-	(5)	29
Móveis e Utensílios	298	-	-	(46)	254
<b>Total de imobilizado</b>	<u><b>461</b></u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u><b>(89)</b></u>	<u><b>372</b></u>
<b>Total geral 2023</b>	<u><b>57.547</b></u>	<u>-</u>	<u><b>(53.625)</b></u>	<u><b>(101)</b></u>	<u><b>3.821</b></u>
<b>Total geral 2024</b>	<u><b>3.821</b></u>	<u>-</u>	<u><b>(3.360)</b></u>	<u><b>(89)</b></u>	<u><b>372</b></u>

(a) A transferência ocorrida em 2024 diz respeito ao CEPAC referente ao terreno do empreendimento Mandarin The Legend que foi reclassificado para a conta de estoque de imóveis, tendo em vista a mudança do objetivo da Empresa em relação ao uso da propriedade, conforme previsto no CPC 28.

### Taxas de depreciação

Foi utilizado o método de depreciação linear, considerando a vida útil estimada dos ativos, sendo de 5 a 10 anos (10 a 20% a.a) para os itens do imobilizado.

*Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários S.A.*  
*Demonstrações financeiras em*  
*31 de dezembro de 2024 e 2023*  
*(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)*

## 9 Empréstimos e financiamentos

	31/12/2024	31/12/2023
Debêntures Bradesco (a)	25.659	47.653
Debêntures Bradesco – custos iniciais da transação	(169)	(313)
	<u>25.491</u>	<u>47.340</u>
Parcela circulante	21.849	21.849
Parcela não circulante	3.642	25.491

### a) Debêntures

A Morumbi captou em 28 de fevereiro de 2020 o montante de R\$ 132.000, por meio de emissão de 132.000.000 debêntures não conversíveis em ações, em série única, espécie com garantia real, no valor unitário de R\$ 1 (um real), com o objetivo de reperfilamento de passivo da Emissora, ou seja, liquidação antecipada do financiamento imobiliário contratado junto ao Banco Bradesco S.A. e reforço de capital de giro.

O prazo de vencimento final das debêntures ocorrerá em 28 de fevereiro de 2026. O saldo do valor nominal unitário das debêntures, será pago em 72 parcelas mensais e consecutivas, todo dia 28 de cada mês, sendo o primeiro pagamento devido em 28 de março de 2020 e o último pagamento devido na data de vencimento das debêntures. As debêntures farão jus a juros remuneratórios estabelecidos com base na variação acumulada de 100% das taxas médias do DI, base 252 dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP, acrescidas de sobretaxa de 1,34% ao ano.

A emissão das debêntures tem como garantias: a alienação fiduciária do imóvel Torre Z e cessão fiduciária de recebíveis da Empresa.

Os empréstimos têm o seguinte cronograma de pagamentos de longo prazo:

<b>A vencer:</b>	
2026	3.642
<b>Total</b>	<u>3.642</u>

## 10 Obrigações tributárias

	31/12/2024	31/12/2023
IRPJ e CSLL a recolher	1.140	1.018
Pis e Cofins a recolher	145	103
	<u>1.285</u>	<u>1.121</u>

## 11 Adiantamento de clientes

Conforme mencionado na nota 1, em 06 de novembro de 2019 a Empresa assinou com a incorporadora Cyrela Roraima Empreendimentos Imobiliários Ltda. o contrato de incorporação por mandato, para desenvolvimento de empreendimento imobiliário em terreno pertencente à Empresa. A incorporadora assumiu a responsabilidade e condução dos projetos perante as autoridades competentes.

*Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários S.A.*  
*Demonstrações financeiras em*  
*31 de dezembro de 2024 e 2023*  
*(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)*

O empreendimento Mandarin The Legend foi lançado pela incorporadora em 2023, mas as condições suspensivas e demais cláusulas resolutivas do projeto foram superadas somente em 2024. Por esta razão a Empresa manteve os valores recebidos da Incorporadora em 2023 que totalizam R\$ 5.943 na conta de adiantamento de clientes e reconheceu as receitas e custos correspondentes em 2024.

Em 31 de maio de 2024 tivemos também o recebimento de R\$ 600 oriundos de cessão de uso do estacionamento por 120 meses para Allpark Empreendimentos Participações e Serviços S.A conforme contrato com término em 15 de maio de 2034.

A apropriação para receita de aluguéis está sendo realizada pelo prazo de contrato.

	31/12/2024	31/12/2023
Adiantamento de clientes – incorporação imobiliária	-	5.943
Demais Adiantamentos de clientes	575	-
	<u>575</u>	<u>5.943</u>
Parcela circulante	60	5.943
Parcela não circulante	515	-

## 12 Tributos diferidos

	31/12/2024	31/12/2023
IRPJ e CSLL diferido	770	739
PIS e COFINS diferido	391	248
<b>Total Passivo</b>	<u><u>1.161</u></u>	<u><u>987</u></u>
Parcela circulante	862	309
Parcela não circulante	299	678

## 13 Patrimônio líquido

### Capital social

Em 31 de Dezembro de 2024 e 2023 o capital social da Morumbi é de R\$ 175.729, correspondente a 175.729.395 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal:

Acionista	Nº de mil ações	Valor nominal -	
		em R\$ mil	Porcentagem
VR Holdings.S.A.	87.864,5	87.864,5	50%
Triax Empreendimentos e Participações Ltda.	87.864,5	87.864,5	50%
	<u>175.729</u>	<u>175.729</u>	<u>100%</u>

*Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários S.A.*  
*Demonstrações financeiras em*  
*31 de dezembro de 2024 e 2023*  
*(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)*

Ao longo de 2023 as acionistas realizaram adiantamentos para futuro aumento de capital no montante de R\$ 2.500 que deverão ser capitalizados futuramente. Não houve aportes para futuro aumento de capital em 2024.

#### **Destinação dos resultados**

O lucro líquido do exercício, após compensação de prejuízos acumulados, terá a seguinte destinação, conforme determina a lei 6.404/76 e/ou estatuto social:

- (i) 5% para reserva legal, até atingir o montante de 20% do capital social;
- (ii) 50% do lucro líquido ajustado após destinação da reserva legal para dividendos mínimos obrigatórios;
- (iii) O saldo remanescente do lucro líquido de cada exercício ficará à disposição da Assembleia Geral, à qual caberá deliberar sobre a sua destinação.

Em 2024 não houve pagamento de dividendos e a Empresa registrou os dividendos mínimos do exercício em conta de reserva no patrimônio líquido. Em 2024 após assembleia de acionistas foi aprovada a distribuição a título de dividendos relativos ao resultado de 2023 no montante de R\$ 7.419 (R\$ 10.578 em 2023). O valor foi registrado no passivo circulante, cujo saldo em 31 de dezembro de 2024 era de R\$ 17.997 (R\$ 10.578 em 2023).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, com base nos critérios estabelecidos pelo estatuto social, apurou-se dividendos mínimos obrigatórios, em consonância ao item (ii) acima, e a Empresa registrou os dividendos mínimos em conta de reserva no patrimônio líquido.

## **14 Receita líquida**

	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Receitas		
Receita de aluguel	33.507	37.923
Efeito de linearização dos contratos de locação	(1.744)	(1.656)
Receita Venda de Imóveis	26.027	-
Impostos sobre receitas (PIS e COFINS)	(2.109)	(1.321)
	<b><u>55.681</u></b>	<b><u>34.946</u></b>

## **15 Despesas gerais, administrativas e comerciais**

	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Manutenção e Reparo	(4.095)	-
Despesas de condomínio	(3.624)	(3.045)
IPTU	(2.513)	(2.358)
Consultoria e honorários jurídicos	(441)	(718)
Despesas diversas	(265)	(1.301)
Reversão (provisão) de perdas estimadas em crédito de liquidação duvidosa	-	99
	<b><u>(10.938)</u></b>	<b><u>(7.323)</u></b>



*Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários S.A.*  
*Demonstrações financeiras em*  
*31 de dezembro de 2024 e 2023*  
*(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)*

## 16 Outras receitas operacionais

A Empresa reconheceu em 2024 o montante de R\$ 2.211 de outras receitas operacionais sendo, 1.427 a título de receita obtida com multas e outros acréscimos incorridos em rescisão de contratos de locação, R\$ 400 a título de indenização do locatário Carrefour e 384 oriundos de reembolso de despesas.

A Empresa reconheceu em agosto de 2023 o montante de R\$ 339 a título de restituição de pagamento em duplicidade oriundos de arrecadação de IPTU realizados pela Prefeitura Municipal de São Paulo.

## 17 Resultado financeiro

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Receita Financeira:		
Rendimento de aplicação financeira	1.089	187
Variações monetárias ativas	15	36
Outras receitas financeiras	75	236
<b>Total de receitas financeiras</b>	<u><b>1.179</b></u>	<u><b>459</b></u>
Despesas Financeiras:		
Juros sobre empréstimos	(4.398)	(8.204)
Outras despesas financeiras	(3)	(3)
<b>Total de despesas financeiras</b>	<u><b>(4.401)</b></u>	<u><b>(8.207)</b></u>
<b>Resultado Financeiro</b>	<u><u><b>(3.222)</b></u></u>	<u><u><b>(7.748)</b></u></u>

## 18 Imposto de renda e contribuição social

Os valores de imposto de renda e contribuição social demonstrados no resultado apresentam a seguinte reconciliação em seus valores à alíquota nominal:

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Resultado antes da tributação	30.808	19.689
(x) Alíquota fiscal vigente	34%	34%
Expectativa de imposto de renda e contribuição social	(10.475)	(6.694)
Efeito de impostos sobre:		
Diferença da tributação pelo lucro presumido	5.083	2.624
<b>(=) Imposto de renda e contribuição social no resultado</b>	<u><u><b>(5.392)</b></u></u>	<u><u><b>(4.070)</b></u></u>

## 19 Instrumentos financeiros

### a. Análise dos instrumentos financeiros

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, os instrumentos financeiros da Empresa referem-se à caixa e equivalentes de caixa (composto por depósitos bancários e aplicações financeiras), contas a receber, empréstimos e financiamentos e fornecedores.

*Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários S.A.*  
*Demonstrações financeiras em*  
*31 de dezembro de 2024 e 2023*  
*(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)*

## **b. Exposição e gerenciamento de risco**

Administração da Empresa adota uma política conservadora no gerenciamento dos seus riscos, mencionada a seguir. Essa política materializa-se pela adoção de procedimentos que envolve todas as suas áreas críticas, garantindo que as condições do negócio não representem um risco às suas operações.

### **Riscos de taxa de juros:**

A Empresa está exposta a taxas de juros flutuantes, principalmente relacionadas às variações do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) correspondente aos empréstimos e financiamentos e aplicações financeiras, e ao Índice de Preços do Mercado (IGP-M), relacionado às atualizações anuais dos contratos de locação.

### **Riscos de créditos**

Instrumentos financeiros que potencialmente sujeitam a Empresa a concentrações de riscos de crédito consistem principalmente de contas a receber, bancos e aplicações financeiros.

### **Risco de mercado**

Relacionado com a possibilidade de perda por oscilação de taxas ou descasamento de moedas nas cadeias ativas e passivas. O indexador condicionado as aplicações financeiras é o CDI. A Empresa com base em estudos realizados posicionou-se de forma a assumir os eventuais descasamentos entre estes indicadores.

### **Risco operacional**

É o risco de prejuízos diretos ou indiretos decorrentes de uma variedade de causas associadas a processos, pessoal, tecnológico e infraestrutura da Empresa e de fatores externos, exceto risco de crédito, mercado e liquidez, como aqueles decorrentes de exigências legais e regulatórias e de padrões geralmente aceitos de comportamento empresarial. Riscos operacionais surgem de todas as operações.

Objetivo da Empresa é administrar o risco operacional para evitar a ocorrência de prejuízos financeiros e danos à reputação da Empresa e buscar eficácia de custos e para evitar procedimentos de controle que restrinjam iniciativas e criatividade.

A principal responsabilidade para o desenvolvimento e implementação de controles para tentar minimizar os riscos operacionais é atribuída à alta administração dentro de cada unidade de negócio. A responsabilidade é apoiada pelo desenvolvimento de padrões gerais da Empresa para a administração de riscos operacionais nas seguintes áreas:

- Exigências para segregação adequadas de funções, incluindo autorização independente de operações;
- Exigências para reconciliação e monitoramento de operações;
- Cumprimento com exigências regulatórias e legais;
- Documentação de controles e procedimentos;
- Exigências para avaliação periódica de riscos operacionais enfrentados e a adequação de controles e procedimentos para tratar dos riscos identificados;

*Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários S.A.*  
*Demonstrações financeiras em*  
*31 de dezembro de 2024 e 2023*  
*(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)*

- Exigências de reportar prejuízos operacionais e as ações corretivas propostas;
- Desenvolvimento de planos de contingências;
- Treinamento e desenvolvimento profissional;
- Padrões éticos e comerciais;
- Mitigação de riscos, incluindo seguro quando eficaz.

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

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

**d. Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros**

Os valores justos informados em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não refletem mudanças subsequentes na economia, tais como taxas de juros e alíquotas de impostos e outras variáveis que possam ter efeito sobre sua determinação. A Empresa divulga seus ativos e passivos financeiros a valor justo, com base nos pronunciamentos contábeis pertinentes que definem valor justo, os quais se referem conceitos de avaliação e requerimentos de divulgações sobre valor justo.

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

Definição do valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento;

Hierarquização em 3 (três) níveis para a mensuração do valor justo, de acordo com os inputs observáveis para a valorização de um ativo ou passivo na data de sua mensuração.

A valorização em 3 (três) níveis de hierarquia para a mensuração do valor justo é baseada nos inputs observáveis e não observáveis. Inputs observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto inputs não observáveis refletem as premissas de mercado da Empresa.

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

**Nível 1** - Preços cotados em mercados ativos para ativos idênticos ou passivos;

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

**Nível 3** - Inputs para ativo ou passivo que não são baseados em variáveis observáveis de mercado (inputs não observáveis)

*Morumbi do Brasil Projetos Imobiliários S.A.*  
*Demonstrações financeiras em*  
*31 de dezembro de 2024 e 2023*  
*(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)*

Os investimentos em ativos financeiros nas modalidades de aplicações financeiras em títulos de renda fixa (decorrentes de aplicações automáticas) são classificados no Nível 2, pois a forma de valorização a valor justo ocorre através da cotação de preços de instrumentos financeiros semelhantes em mercados não ativos.

## 20 Transações com partes relacionadas

São consideradas partes relacionadas, a VR Holdings S.A. e a Triax Empreendimentos e Participações Ltda. e seus controladores.

No exercício de 31 de dezembro de 2024, a Empresa possuía as seguintes operações com partes relacionadas:

	31/12/2024	31/12/2023
Banco VR S.A. – Disponibilidade em conta corrente	4	15
Banco VR S.A. – Aplicações financeiras	13.186	7.958

## 21 Cobertura de Seguros

Em 31 de dezembro de 2024, a cobertura total de seguros era de R\$ 250.000. Os riscos cobertos abrangem principalmente: Incêndio, raios e explosões (R\$ 250.000), danos elétricos (R\$10.000), entre outros.

As premissas de riscos adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo de uma auditoria de demonstrações financeiras, conseqüentemente não foram examinadas pelos nossos auditores independentes.

## 22 Demandas judiciais

Atualmente a Empresa não possui ações judiciais, tributárias, trabalhistas e outros processos administrativos, com probabilidade de perdas prováveis. Os valores estimados das perdas classificadas pelos assessores jurídicos como possíveis totalizam R\$ 15.074 sendo, R\$ 6.715 referente a processo de execução fiscal relacionado com a cobrança de ITBI de 2010 e R\$ 8.359 referente uma ação anulatória para fins de desconstituir o lançamento de IPTU referente aos exercícios de 2017 a 2023 referente cobranças indevidas sobre área não construída.