

DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022 - (Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

ATIVO	BALANÇOS PATRIMONIAIS		PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO			DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO			DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA					
	Nota	2023	2022	Nota	2023	2022	Nota	2023	2022	Notas	2023	2022		
Ativo circulante														
Caixa e equivalentes de caixa	4	513	889		60	129	Receita líquida	15	22.341	20.717	Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Contas a receber	5	4.041	4.427		22.874	19.886	Lucro bruto		22.341	20.717	Lucro líquido (prejuízo) do exercício		822 (2.328)	
Impostos a recuperar	-	-	2		445	230	(Despesas) receitas operacionais				Ajustes por			
Outras contas a receber	-	774	547		6	756	Despesas administrativas	16	(15.372)	(14.786)	Depreciação	7/8	8.357	8.306
Total do ativo circulante		5.330	5.868		10	457	Outras despesas operacionais líquidas		(362)	529	Perdas (reversão) esperadas em crédito de liquidação			
Ativo não circulante							Lucro operacional antes do resultado financeiro		6.607	6.460	duvidosa	5	403	(581)
Contas a receber	5	2.923	3.249		9	23.034	Recursos financeiros	17	84	79	Juros de empréstimos e financiamentos	9	3.759	5.739
Partes relacionadas	6	178	178		11	32.730	Despesa financeira	17	(5.486)	(8.867)	Juros de mútuo	6	68	68
Depósitos e cauções	-	-	10		12	435	67	(5.402)	(8.788)	Juros de debêntures	11	514	331	
Propriedade para investimentos	8	143.777	151.561		6	3.627	3.559			Valor residual de propriedade para investimentos				
Imobilizado	8	2.128	2.083		6	3.627	3.559			baixado				
Intangível	-	-	3		10	457	371			(Aumento) Redução em ativos				
Total do ativo não circulante		149.019	157.085		23.836	21.372				Contas a receber	5	309	1.374	
Total do ativo		154.349	162.953							Impostos a recuperar	-	3	(1)	
										Outras contas a receber	-	(227)	33	
										Outros ativos e cauções	-	1	14	

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31/12/2023 E 2022

1. Contexto operacional: O Cantareira Empreendimentos S.A. ("Sociedade"), constituída em 14 de abril de 2014, com sede na Avenida Raimundo Pereira de Magalhães, nº 11.001 – Jardim Piratuba – São Paulo/SP, tem por objeto social e propósito específico: (i) o desenvolvimento, implantação, exploração comercial e gestão de um empreendimento no imóvel denominado Condomínio Cantareira Norte Shopping, assim como de outros empreendimentos imobiliários e incorporação de imóveis; (ii) a compra e venda de imóveis próprios, sem envolver, contudo, qualquer intermediação ou corretagem. 1.1. Plano para continuidade das operações e reequilíbrio financeiro: Em 31 de dezembro de 2023, a Sociedade apresentava prejuízos acumulados no montante de R\$ 66.745 (R\$ 67.567 em 31 de dezembro de 2022) e registrou um capital circulante líquido negativo no montante de R\$ 18.506 (R\$ 15.504 em 31 de dezembro de 2022), indicando que suas obrigações de curto prazo excedem os seus recursos disponíveis de curto prazo. Em 01 de fevereiro de 2023, a sociedade optou em emitir debêntures com a finalidade de quitar o empréstimo junto ao Banco Bradesco e para manutenção do fluxo de caixa com custo menor e maior prazo de vencimento, tendo em vista ser uma negociação privada com os próprios acionistas. O montante da emissão foi equivalente a R\$ 50.000 (cinquenta milhões de reais), sendo capitalizado o valor de R\$ 10.800 (dez milhões e oitocentos mil reais) em 2023, R\$ 10.100 (dez milhões e cem mil reais) em 2022 e R\$ 10.900 (dez milhões e novecentos mil reais) em 2021, conforme Nota Explicativa nº 11 (Debêntures). Em 2024, a sociedade emitirá novas debêntures com a finalidade de quitar o empréstimo que se apresenta no passivo circulante, no montante de R\$ 22.874, conforme Nota Explicativa nº 9 (Empréstimos e financiamentos). A Administração avaliou a capacidade da Sociedade em continuar operando normalmente e está convencida de que possui recursos para dar continuidade a seus negócios no futuro. Adicionalmente, a Administração não tem o conhecimento de nenhuma incerteza material que possa gerar dúvidas significativas sobre a capacidade de continuar operando. Portanto, as demonstrações contábeis foram preparadas e estão sendo apresentadas com base no pressuposto de continuidade de operação.

2. Base de preparação: 2.1. Declaração de conformidade: As demonstrações contábeis foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil incluídos os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). A Administração da Sociedade aprovou a emissão das demonstrações contábeis em 15 de maio de 2024. 2.2. Base de mensuração: As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico e no registro de certos instrumentos financeiros não derivativos mensurados ao valor justo por meio de resultado.

2.3. Moeda funcional e moeda de apresentação: A moeda funcional e de apresentação da Sociedade é o Real. Todos os valores apresentados nestas demonstrações contábeis estão expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

2.4. Uso de estimativas e julgamentos: Na preparação destas demonstrações contábeis, a Administração utilizou estimativas, julgamentos e premissas contábeis com relação ao futuro que afetam os valores de ativos, passivos e despesas. Os resultados reais podem apresentar variações em relação às referidas estimativas. A Sociedade revisa suas estimativas e premissas de forma contínua e quaisquer alterações em suas bases são reconhecidas prospectivamente. Ativos e passivos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem, entre outros, as perdas esperadas em créditos de liquidação duvidosa (Nota explicativa nº 5), a mensuração do valor justo de propriedades para investimento (Nota explicativa nº 7), o valor residual do ativo imobilizado (Nota explicativa nº 8), a provisão para demandas judiciais (Nota Explicativa nº 13), a provisão para imposto de renda e contribuição social (Nota Explicativa nº 18) e a mensuração de instrumentos financeiros (Nota Explicativa nº 20). 3. Políticas contábeis materiais: A fim de proporcionar um entendimento de como a Administração forma seus julgamentos a respeito de eventos futuros, incluindo as premissas utilizadas nas estimativas e a sensibilidade desses julgamentos para diferentes variáveis e condições, abaixo são apresentadas as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

a) **Aparuração do resultado:** O resultado das operações relativo às receitas e despesas é apurado e registrado mensalmente e registrado no caso de exercícios. A receita de serviços prestados é reconhecida no resultado em função da sua realização. Uma receita não é reconhecida se há uma incerteza significativa na sua realização. As despesas são reconhecidas quando há a redução de um ativo ou o registro de um passivo, e podem ser razoavelmente mensurados. b) **Caixa e equivalentes de caixa:** São representados por fundo fixo de caixa e por aplicações financeiras cujos saldos não diferem significativamente dos valores de mercado, com até 90 dias da data da aplicação ou considerados de liquidez imediata e conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos ao risco de mudança de valor.

c) **Ativos e passivos financeiros:** O Visão geral: Os instrumentos financeiros são reconhecidos a partir da data em que a Sociedade se torna parte das disposições contratuais dos instrumentos financeiros. Inicialmente, ativos e passivos financeiros são registrados pelo valor justo acrescido dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à aquisição ou à emissão de um instrumento financeiro. Os instrumentos financeiros são classificados na categoria "ao valor justo por meio de resultado", onde tais custos são diretamente lançados na rubrica de Resultados Financeiros. Sua mensuração subsequente ocorre a cada data de balanço de acordo com as regras estabelecidas para cada tipo de classificação de ativos e passivos financeiros. A Sociedade participa de operações envolvendo instrumentos financeiros com o objetivo de financiar suas atividades ou aplicar seus recursos financeiros disponíveis. Ativos financeiros: Classificação e mensuração: A Sociedade classifica os instrumentos financeiros em seguintes categorias: (a) custo amortizado; e (b) ao valor justo por meio de resultado. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos, conforme a seguir: i) **Ativos financeiros – custo amortizado:** Esses ativos são contabilizados utilizando o método da taxa de juros efetiva subtraindo se o valor referente às perdas esperadas de crédito de liquidação duvidosa. Além disso, é considerado para apuração do custo amortizado o montante de principal pago.

ii) **Ativos financeiros – ao valor justo por meio de resultado:** Incluem ativos financeiros registrados no resultado por meio de resultado. A Sociedade reconhece a perda decorrente da avaliação ao valor justo são reconhecidos no resultado, quando incorridos, na rubrica de receitas ou despesas financeiras. A Sociedade reconhece como ativos financeiros classificados nesta categoria: caixas, equivalentes de caixa e aplicações financeiras. Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a Sociedade não realizou nenhuma transação com instrumentos financeiros derivativos incluindo operações de hedge. iii) **Redução ao valor justo por meio de resultado:** Os instrumentos financeiros são avaliados ao valor recuperável de ativos financeiros são baseados em um modelo de perda de crédito sobre dados históricos e em modelo prospectivo de perdas esperadas. Passivos financeiros: Os passivos financeiros são classificados entre as categorias a seguir: i) **Passivo financeiro – custo amortizado:** Os empréstimos e financiamentos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo, líquido de quaisquer custos de transação atribuíveis e, subsequentemente, apresentados ao custo amortizado pelo método da taxa efetiva de juros. Os juros e a atualização monetária, quando aplicável, são reconhecidos no resultado financeiro, quando incorridos. ii) **Passivo financeiro – ao valor justo por meio de resultado:** Incluem passivos financeiros usualmente negociados antes do vencimento, passivos designados no reconhecimento inicial ao valor justo por meio de resultado e derivativos. A cada data de balanço são mensurados pelo seu valor justo. Os juros e a atualização monetária decorrentes da avaliação ao valor justo, quando aplicável, são reconhecidos no resultado financeiro. iii) **Contas a receber:** São registradas inicialmente pelo valor justo, líquido de quaisquer custos de transação, aluguéis e de serviços prestados, ajustados pelos efeitos decorrentes do reconhecimento de receita de aluguéis de forma linear, apurada de acordo com o prazo previsto nos contratos, incluindo, quando aplicável, rendimentos e variações monetárias auferidos. Não há ajuste a valor presente do saldo do conta a receber devido ao curto prazo de realização. As esperadas em créditos de liquidação duvidosa são constituídas em montante considerado suficiente pela Administração para cobrir as prováveis perdas na realização das contas a receber, considerando o seguinte critério: análise individual dos devedores, independentemente do período de vencimento. iv) **Propriedades para investimento:** São representadas pelo terreno e edifício do Cantareira Norte Shopping mantido para auferir rendimento de aluguel e/ou valorização do capital. As propriedades para investimento são registradas pelo custo de aquisição ou construção, deduzido das respectivas depreciações acumuladas, calculadas pelo método linear a taxas que levam em consideração o tempo de vida útil estimado dos bens. As despesas necessárias relacionadas às propriedades para investimento são reconhecidas na demonstração do resultado do exercício a que se referem. v) **Imobilizado: Reconhecimento e mensuração:** Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição, deduzido por depreciação acumulada e perdas de redução ao valor recuperável (impairment) acumuladas, quando aplicável. O custo inclui gastos que são diretamente atribuíveis à aquisição e construção de um ativo. Ganhos e perdas na realização de um item do imobilizado (apurados pela diferença entre o valor de venda líquido de custos de venda e o valor contábil do imobilizado) são reconhecidos em outras receitas/despesas operacionais no resultado. Custos subsequentes: Gastos subsequentes são capitalizados na medida em que seja provável que benefícios futuros associados com os gastos serão auferidos no resultado. Gastos de manutenção e reparos recorrentes são registrados no resultado. Depreciação: Itens do ativo imobilizado são depreciados pelo método linear no resultado do exercício baseado na vida útil de cada componente. Os métodos de depreciação, as vidas úteis e os valores residuais são revisados a cada encerramento de exercício e eventuais ajustes serão reconhecidos como mudança de estimativas contábeis. vi) **Intangível:** O intangível está contabilizado pelos custos de aquisição, deduzidos da amortização acumulada. Os softwares utilizados pela Sociedade são amortizados pela vida útil dos ativos que corresponde ao período de cinco anos. vii) **Perda por redução ao valor recuperável de ativos ("impairment"):** O saldo das propriedades para investimentos, do imobilizado e intangível são revisados a cada exercício para determinar se há qualquer indicação de que os ativos sofreram perda por redução ao valor recuperável. Se houver indicação de um problema de recuperação, o valor recuperável de qualquer ativo afetado (ou grupo de ativos relacionados) é estimado e comparado com o seu valor contábil. Se o valor recuperável estimado for menor, o valor contábil deve ser reduzido ao seu valor recuperável estimado e uma perda por redução ao valor recuperável deve ser reconhecida imediatamente no resultado do exercício, com possível reversão no futuro, se julgado aplicável. A Administração analisou a probabilidade de indicação de perda ou redução do valor recuperável das propriedades para investimentos, do imobilizado e intangível, considerando os seguintes fatores: o ajuste de redução em 31 de dezembro de 2023 e 2022. viii) **Demais ativos circulantes e não circulantes:** Compreendem os bens e direitos realizáveis e são demonstrados pelos valores de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e as variações (em base pró-rata). ix) **Fornecedores:** São obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até 90 dias. Caso contrário, são classificadas como passivos não circulantes. São, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura correspondente. x) **Contas a receber – empréstimos – capitalização de juros:** Os encargos financeiros de empréstimos obtidos diretamente relacionados à aquisição, construção ou produção de imobilizações (propriedades de investimento em desenvolvimento) são capitalizados fazendo parte do custo do ativo. A capitalização desses encargos aplica-se após a preparação das atividades de desenvolvimento do ativo e interrompe-se no momento do início de utilização ou final de produção ou construção do ativo. Os custos de empréstimos atribuíveis diretamente à aquisição, à construção ou à produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período substancial para ficarem prontos para uso ou venda pretendida, são acrescentados ao custo desses ativos até a data em que estejam prontos para o uso ou a venda pretendida. Os ganhos sobre investimentos decorrentes da aplicação temporária dos recursos obtidos com entre investimentos, do imobilizado e intangível, cujo qualificação não é deduzida dos custos com empréstimos elegíveis para capitalização. Todos os outros custos com empréstimos são reconhecidos no resultado do exercício em que são incorridos. xi) **Provisão para demandas judiciais:** Provisões são constituídas para todas as contingências referentes a processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das jurisdições e as jurisdições, as decisões judiciais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação

CONTÁBEIS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31/12/2023 E 2022

dos assessores legais da Sociedade. xii) **Outros passivos circulantes e não circulantes:** Um passivo é reconhecido no balanço 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-la. São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias e/ou cambiais incorridos até a data do balanço patrimonial. xiii) **Tributação:** Impostos sobre prestação de serviços: As receitas de venda e serviços estão sujeitas aos seguintes impostos e contribuições, pelas seguintes alquotas básicas: • Impostos Sobre Serviços (ISS) – 2% a 5%; • Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS) – 7,6%; e • Programa de Integração Social (PIS) – 1,65%. As receitas de serviços prestados estão apresentadas líquidas desses encargos na demonstração do resultado.

Imposto de renda e contribuição social – correntes: A tributação sobre o lucro compreende o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (IRPJ) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL). O IRPJ é computado sobre o lucro tributável à alíquota de 15%, acrescido do adicional de 10% para os lucros que excederem R\$ 240 no período de 12 meses, e a CSLL é calculada à alíquota de 9% sobre o lucro tributável reconhecido pelo regime de competência. xiv) **Reconhecimento de receitas:** A receita de aluguéis é reconhecida de forma linear com base no prazo dos contratos, levando em consideração o reajuste contratual e a cobrança de 13% aluguéis, e a receita de serviços é reconhecida quando da efetiva prestação dos serviços. As receitas da Sociedade são geradas principalmente pelas seguintes atividades: i) Aluguel: Refere-se à locação de espaço a lojistas e outros espaços comerciais, como stands de venda e inclui a locação de espaços comerciais para publicidade e promoção. O aluguel de lojas a lojistas de shopping centers corresponde ao maior percentual das receitas da Sociedade. ii) Estacionamento: Refere-se à receita com a exploração de estacionamentos.

iii) **Cessão de direitos:** As receitas de cessões de direitos de uso a lojistas e usufrutos de frações ideais do Empreendimento são apropriadas ao resultado de acordo com o montante respectivo do primeiro contrato de direitos de uso. iv) **Reclassificação de transações junto a partes relacionadas:** A Sociedade procedeu com a reclassificação de saldos do balanço patrimonial do exercício findo em 31 de dezembro de 2022, provenientes de transações junto a partes relacionadas, anteriormente apresentados na rubrica de outras contas a pagar para a rubrica de partes relacionadas, com o objetivo de melhor apresentação dos saldos. A citada reclassificação não teve efeito sobre o resultado do exercício, patrimônio líquido da Sociedade e demais elementos destas demonstrações contábeis.

31/12/2022

Passivo	31/12/2022	Reclassificação	Reclassificado
Passivo circulante			
Outras contas a pagar	1.127	(756)	371
Partes relacionadas	-	756	756
Passivo não circulante			
Outras contas a receber	3.559	(3.559)	-
Partes relacionadas	-	3.559	3.559

4. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa	2023	2022
Caixa	3	9
Aplicações financeiras	510	886
Total de caixa e equivalentes de caixa	513	895

As aplicações financeiras estão representadas por Certificados de Depósitos Bancários (CDB) e títulos emitidos e comprados por instituições financeiras de primeira linha, cujo rendimento está atrelado à variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), e possuem liquidez imediata e taxa média de remuneração em 97,59% em 2023 (98,79% em 2022).

5. Contas a receber

Contas a receber	2023	2022
Aluguéis a receber	9.228	8.674
Condomínio Cantareira Norte Shopping	2.965	3.828
Perdas esperadas em créditos de liquidação duvidosa	(5.229)	(4.826)
Total	6.964	7.676
Circulante	4.041	4.427
Não circulante	2.923	3.249

As contas a receber de clientes são apresentadas pelos valores nominais dos títulos representados dos créditos, incluindo, quando aplicável, rendimentos, variações monetárias auferidas e efeitos decorrentes da linearização da receita calculados "pro rata dia" até a data do balanço. A exposição máxima ao risco de crédito da Sociedade é o valor contábil das contas a receber mencionadas. Para atenuar esse risco, a Sociedade adota como prática a análise das modalidades de cobrança (aluguéis, serviços e outros), considerando a média histórica de perdas, o acompanhamento periódico da Administração, no que tange à situação patrimonial e financeira de seus clientes, o estabelecimento de limite de crédito, a análise dos créditos vencidos a mais de 180 dias e o acompanhamento permanente de seu saldo devedor, entre outros. A carteira de clientes que não foi provisionada refere-se a clientes cuja análise individual da sua situação financeira não demonstrou que estes seriam não realizáveis.

A composição do saldo de conta a receber com base nos vencimentos é a seguinte:

Valores a vencer	2023	2022
Entre 01 e 30 dias	2.497	2.446
Entre 31 e 60 dias	31	31
Entre 61 e 90 dias	31	58
Entre 91 e 180 dias	196	8
Acima de 181 dias	3.390	3.973
Valores vencidos	6.048	6.014
Entre 01 e 30 dias	206	174
Entre 31 e 60 dias	123	88
Entre 61 e 90 dias	95	53
Entre 91 e 180 dias	181	181
Acima de 181 dias	5.484	5.515
Total	12.193	12.502

8. Imobilizado do imobilizado 2023

Média de vida útil estimada (em anos)	Bens em operação			Depreciação acumulada			Imobilizado líquido				
	2022	Adição	Baixa	2022	Adição	Baixa	2022	2023	2022		
Instalações e benfeitorias	4	4.533	596	-	5.129	(2.796)	(484)	-	(3.280)	1.849	1.737
Máquinas e equipamentos	10	262	22	-	284	(174)	(27)	-	(201)	83	88
Móveis e utensílios	10	617	-	-	617	(360)	(61)	-	(421)	196	257
Equipamentos de informática	5	179	-	-	179	(176)	(3)	-	(179)	1	3
Total		5.591	618		6.209	(3.508)	(573)		(4.081)	2.128	2.083

Movimentação do imobilizado 2022

Média de vida útil estimada (em anos)	Bens em operação			Depreciação acumulada			Imobilizado líquido				
	2021	Adição	Baixa	2021	Adição	Baixa	2021	2022	2021		
Instalações e benfeitorias	4	4.533	-	-	4.533	(2.343)	(453)	-	(2.796)	1.737	2.190
Máquinas e equipamentos	10	262	-	-	262	(147)	(27)	-	(174)	88	115
Móveis e utensílios	10	617	-	-	617	(299)	(61)	-	(360)	257	318
Equipamentos de informática	5	179	-	-	179	(176)	(3)	-	(179)	1	3
Total		5.591			5.591	(2.965)	(543)		(3.508)	2.083	2.626

9. Empréstimos e financiamentos

Taxa a.a.	2023	2022	
Banco Bradesco S.A. – Imobiliário	9,39%	24.058	47.311
(-) Encargos financeiros	-	(1.184)	(4.391)
Total		22.874	42.920
Circulante		22.874	19.886
Não circulante			23.034

Os empréstimos e financiamentos estão representados por linhas de crédito obtidas através de financiamento imobiliário, para aquisição do terreno e edificação do shopping Cantareira, a taxas usuais de mercado e atualizados pela taxa TAD. A linha contratada possui garantia hipotecária do empreendimento e tem como fiador a Nossa Senhora do Ó Participações S.A., controladora da Sociedade.

A movimentação dos empréstimos e financiamentos para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 é como segue:

Saldo em 31 de dezembro de 2021

Pagamento – Principal

Pagamento – Juros

Encargos financeiros

Saldo em 31 de dezembro de 2022

Pagamento – Principal

Pagamento – Juros

Encargos financeiros

Saldo em 31 de dezembro de 2023

A Sociedade não possui convênios financeiros em seus contratos de empréstimos e financiamentos celebrados junto às instituições financeiras.

Série

Emissão	Vencimento	Quantidade
1ª 22/02/2021	22/02/2026	150.000,00
2ª 28/04/2021	28/04/2026	50.000,00
3ª 22/06/2021	22/06/2026	150.000,00
4ª 22/07/2021	22/07/2026	150.000,00
5ª 23/08/2021	23/08/2026	120.000,00
6ª 22/09/2021	22/09/2026	150.000,00
7ª 22/10/2021	22/10/2026	130.000,00

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos Sócios e Administradores da **Cantareira Empreendimentos S.A.** - São Paulo – SP

Opinião: Examinamos as demonstrações contábeis da Cantareira Empreendimentos S.A. (Sociedade), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 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 contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Cantareira Empreendimentos S.A. em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus respectivos 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 contábeis”. 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 de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião. **Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional:** Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 1.1. às demonstrações contábeis, que demonstram que a Sociedade apresenta prejuízos acumulados de R\$ 66.745 mil em 31 de dezembro de 2023 (R\$ 67.567 mil em 2022) e o total do passivo circulante excede o total do ativo circulante em R\$ 18.506 mil (R\$ 15.504 mil em 31 de dezembro de 2022). Essa situação, juntamente com outros assuntos debatidos na referida nota explicativa, indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional da Sociedade e que, eventualmente, necessite de suportes financeiros dos seus acionistas e ou de terceiros para fazer frente aos compromissos de caixa e reequilíbrio do capital circulante líquido. As demonstrações contábeis não contemplam quaisquer ajustes decorrentes destes assuntos. Nossa opinião não está modificada em relação a este assunto. **Outros assuntos: Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior** - A auditoria dos valores correspondentes referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, foram por nós auditadas, cujo relatório, datado de 17 de maio de 2023, continha parágrafo sobre o mesmo assunto discutido na seção “Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional” deste relatório. **Responsabilidade da administração e da governança pelas demonstrações contábeis:** A administração da Sociedade 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 Sociedade 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 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 contábeis. **Responsabilidade 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; • Obtivemos 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 sociedade; • Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração; • Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da sociedade. Se concluímos que existe uma 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 sociedade a não mais se manter em continuidade operacional; e • 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. Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

São Paulo, 15 de maio de 2024

Grant Thornton Auditoria e Consultoria Ltda.
CRC 2SP-034.766/O-0

Raphael Tonetto Rodrigues
Contador CRC 1SP-307.040/O-0



Jornal O DIA SP

PNU Nações Unidas Desenvolvimento Imobiliário S.A.

CNPJ 31.646.092/0001-05 - NIRE 35.300.546.202

Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 19 de setembro de 2024

1. Data, Hora e Local: Em 19 de setembro de 2024, às [10:00] horas, na sede social da PNU Nações Unidas e Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("Companhia"), localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Francisco Matarazzo, nº 1705, 1º andar, sala 7, Água Branca, CEP 05001-205. **2. Convocação e Presença:** Dispensada a convocação prévia, de acordo com o disposto no artigo 124, §4º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das S.A."), por estarem presentes à Assembleia os acionistas representando 100% (cem por cento) do capital social votante da Companhia, conforme assinatura constante do Livro de Registro de Presença dos Acionistas. **3. Mesa:** Presidente: Renato Muscari Lobo; e Secretária: Vilma Silva Souza. **3. Ordem do Dia:** examinar, discutir e deliberar sobre as seguintes matérias: (f) a aprovação da cessão, pela Companhia, do percentual de 20% (vinte por cento) dos créditos imobiliários, de titularidade da Companhia, decorrentes do "Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretroatável de Venda e Compra de Futuras Unidades Autônomas e Outras Avenças", firmado entre a Companhia, a WT Participações Ltda. e a Altre Empreendimentos e Investimentos Imobiliários Ltda., em 17 de setembro de 2021, conforme aditado em 17 de setembro de 2021, 27 de junho de 2023 e 23 de agosto de 2024 ("CCV" e "Créditos Imobiliários" respectivamente), em favor da Opea Securitizadora S.A., inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o n. 02.773.542/0001-22 ("Securitizadora") nos termos Contrato do "Instrumento Particular de Cessão de Créditos e Outras Avenças" a ser celebrado entre a Companhia e a Securitizadora ("Contrato de Cessão" e "Cessão" respectivamente), considerando-se que a Cessão realizar-se-á no âmbito da operação de emissão de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), a ser feita pela Securitizadora mediante securitização dos Créditos Imobiliários, por meio do Termo de Securitização (conforme definido no Contrato de Cessão) a ser celebrado entre a Securitizadora e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário representante dos titulares dos CRI, sendo que os CRI serão objeto de oferta pública, sob o rito de registro automático de distribuição, destinada a investidores profissionais, nos termos dos artigos 25 e 26, inciso VIII, alínea "a" da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), bem como pela Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), pela Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 ("Lei 14.430"), e demais disposições legais regulamentares aplicáveis ("Oferta"); (ii) a autorização à Companhia, por meio de seus representantes legais, para celebrar todos e quaisquer documentos necessários e praticar todos e quaisquer atos pertinentes para viabilizar o devido cumprimento do disposto no item (i) acima, incluindo mas não se limitando (a) à celebração do Contrato de Cessão, do Contrato de Distribuição (conforme definido no Contrato de Cessão), a ser celebrado entre a Securitizadora, a instituição contratada como coordenadora da Oferta dos CRI, e a Companhia e dos demais documentos necessários à Emissão e à Oferta; (b) a contratação e remuneração de todos os prestadores de serviços inerentes à realização da Oferta; (c) a discussão, negociação e definição dos termos e condições da Cessão, bem como de todos os demais documentos e eventuais aditamentos no âmbito da Emissão e da Oferta; e (d) à celebração de todos os demais documentos e eventuais aditamentos aos documentos previstos acima; e (iii) a ratificação de todos os atos praticados até a presente data, por quaisquer representantes da Companhia, relacionados e/ou necessários à consecução das matérias constantes das deliberações acima. **4. Deliberações:** Após exame e discussão das matérias constantes na ordem do dia, as Acionistas, sem quaisquer restrições e/ou ressalvas, deliberaram o quanto segue: (i) aprovar a realização da Cessão, pela Companhia à Securitizadora, a ser formalizada pelo Contrato de Cessão, que conterá, dentre outras, as seguintes disposições: (a) Preço de Aquisição. Pela aquisição dos Créditos Imobiliários será devido à Companhia, o valor previsto na cláusula 2.2 do Contrato de Cessão ("Preço de Aquisição"); (b) Eventos de Recompra Compulsória Automática: a Cedente estará obrigada a realizar a recompra compulsória dos Créditos Imobiliários ("Recompra Compulsória"), automaticamente, na ocorrência de qualquer das hipóteses a serem previstas no Contrato de Cessão ("Eventos de Recompra Compulsória Deliberada"). Na hipótese de Recompra Compulsória decorrente de Evento de Recompra Compulsória Automática, a Cedente ficará obrigada a recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários, por valor equivalente ao saldo devedor do valor nominal unitário atualizado dos CRI, acrescido (a.i) da remuneração dos CRI devida e não paga, calculada na forma do Termo de Securitização (conforme definido no Contrato de Cessão); e (a.ii) eventuais encargos moratórios, caso aplicáveis ("Saldo Devedor" e "Valor de Recompra Obrigatória"); (c) Eventos de Recompra Compulsória Não Automática: em adição aos Eventos de Recompra Compulsória Automática, a Cedente estará obrigada a realizar a Recompra Compulsória, na ocorrência de qualquer das hipóteses a serem previstas no Contrato de Cessão, desde que haja deliberação pelos titulares dos CRI em assembleia especial, na forma disposta no Termo de Securitização (conforme definido no Contrato de Cessão) ("Eventos de Recompra Compulsória Não Automática"), e em conjunto com os Eventos de Recompra Compulsória Automática, os "Eventos de Recompra Compulsória". Na hipótese de Recompra Compulsória devidamente aprovada conforme procedimentos relacionados a Evento de Recompra Compulsória Não Automático, a Cedente ficará obrigada a recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários, pelo Valor de Recompra Obrigatória; (d) Multa Indenizatória: a Cedente responde pela existência, validade, eficácia e exigibilidade dos Créditos Imobiliários por ela cedidos. Neste sentido, a Cedente obriga-se a pagar a Multa Indenizatória (conforme definido abaixo), caso ocorra qualquer um dos eventos a serem previstos no Contrato de Cessão ("Eventos de Multa Indenizatória"). Observado o disposto no Contrato de Cessão, na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, a Cedente obriga-se, em caráter irrevogável e irretroatável, a pagar à Cessionária multa, a título de indenização na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil, cujo valor será equivalente ao saldo devedor do valor nominal unitário atualizado dos CRI, acrescido (c.i) da remuneração dos CRI devida e não paga, calculada na forma do Termo de Securitização (conforme definido no Contrato de Cessão); e (c.ii) eventuais encargos moratórios, caso aplicáveis ("Multa Indenizatória"); (e) Recompra Obrigatória por Não Concordância com Índice Substitutivo: caso não haja acordo, em sede de assembleia especial de titulares dos CRI, em caso de indisponibilidade temporária, limitação e/ou não divulgação do IPCA, conforme condições previstas no Termo de Securitização (conforme definido no Contrato de Cessão), ou em caso de extinção do IPCA, sem a existência de substituto legal, conforme condições previstas no Termo de Securitização (conforme definido no Contrato de Cessão), ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou insuficiência de quórum para deliberação, em segunda convocação, da assembleia especial dos Titulares de CRI convocada para deliberar acerca do novo parâmetro de atualização monetária dos CRI e dos Créditos Imobiliários, A recompra da totalidade dos Créditos Imobiliários será obrigatória ("Recompra Obrigatória Por Não Concordância com Índice Substitutivo"); (f) Pré-pagamento de Créditos Imobiliários. Sem prejuízo do disposto no Contrato de Cessão, nos termos do CCV, a Altre Empreendimentos e Investimentos Imobiliários Ltda. deverá realizar o pagamento dos Créditos Imobiliários em até 5 (cinco) Dias Úteis da emissão do Habite-se (conforme definido no Contrato de Cessão), o que poderá ocorrer previamente à data máxima de pagamento dos Créditos Imobiliários estabelecida neste Contrato de Cessão e calculada na forma do CCV ("Evento de Pré-Pagamento de Créditos Imobiliários" e "Pré-Pagamento dos Créditos Imobiliários"); (ii) autorizar à Companhia, por meio de seus representantes legais, para celebrar todos e quaisquer documentos necessários e praticar todos e quaisquer atos pertinentes para viabilizar o devido cumprimento do disposto no item (i) acima, incluindo mas não se limitando (a) à celebração do Contrato de Cessão, Contrato de Distribuição e dos demais documentos necessários à Emissão e à Oferta; (b) a contratação e remuneração de todos os prestadores de serviços inerentes à realização da Oferta; (c) a discussão, negociação e definição dos termos e condições da Cessão, bem como de todos os demais documentos e eventuais aditamentos no âmbito da Emissão e da Oferta; e (d) à celebração de todos os demais documentos e eventuais aditamentos aos documentos previstos acima; (iii) aprovar a ratificação de todos os atos praticados até a presente data, por quaisquer representantes da Companhia relacionados e/ou necessários à consecução das matérias constantes das deliberações acima. **5. Encerramento:** Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a reunião, da qual lavrou-se a presente ata, devidamente aprovada por unanimidade, que após ser lida e achada conforme, vai assinada por todos os presentes. **6. Assinatura Digital:** A presente ata poderá ser assinada por meio eletrônico, caso em que serão consideradas válidas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As partes signatárias reconhecem, de forma irrevogável e irretroatável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito. São Paulo, 19 de setembro de 2024. **Mesa: Renato Muscari Lobo** - Presidente; **Vilma Silva Souza** - Secretária. **Acionistas: WT Participações Ltda.; Espólio de Walter Torre Junior.** JUCESP nº 343.780/24-0 em 20/09/2024.



PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Certisign Assinaturas. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/57B4-7D6C-4FE6-9A2B> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 57B4-7D6C-4FE6-9A2B



Hash do Documento

192B69CCD043AD2332501294392598936D86A7B5E1E17A3E625F1CF5CBED57BE

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 24/09/2024 é(são) :

- Jornal O DIA SP (Signatário - ODIASP EDITORA E AGENCIA DE NOTICIAS LTDA) - 39.732.792/0001-24 em 24/09/2024 05:42 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital - O DIA DE SP EDITORA E AGENCIA DE NOTICIAS LTDA - 39.732.792/0001-24

