

# GASTER PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ/MF nº 10.512.581/0001-02

## Relatório da Administração

Srs. Acionistas: Em cumprimento às disposições Legais e Estatutárias, estamos apresentando, para apreciação de V.Sas., as Demonstrações Financeiras correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024. A Administração:

### Balancos Patrimoniais em 31 de dezembro de 2024 e 2023 - (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

Ativo	Nota	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
<b>Circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	5	-	1	13.922	44.240
Contas a receber de clientes	6	-	-	4.544	57.692
Imóveis a comercializar	7	-	-	-	731.144
Adiantamentos e despesas antecipadas	8	-	-	819	18.016
Contas a receber - partes relacionadas	9.1	-	-	4.936	-
Impostos e contribuições a recuperar	504	480	-	505	18.598
Outras contas a receber	-	-	-	7.365	-
Dividendos a receber	-	-	-	-	-
		<b>504</b>	<b>481</b>	<b>32.188</b>	<b>869.690</b>
<b>Não Circulante</b>					
<b>Realizável a longo prazo</b>					
Ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado	-	-	-	-	98
Contas a receber de clientes	6	-	-	-	993
Contas a receber - partes relacionadas	9.1	-	67.371	91.544	114.098
Contas a receber por alienação de investimento	-	-	-	-	2.636
Contrato de mútuo - partes relacionadas	9.2	-	3.190	-	-
Imóveis a comercializar	7	-	-	-	87.260
Depósitos judiciais	-	-	-	2.291	7.595
		<b>70.561</b>	<b>93.835</b>	<b>212.681</b>	<b>212.681</b>
Investimentos	9.3	360.972	506.112	298	298
Propriedades para investimentos	10	-	-	283.047	523.488
Imobilizado	11	-	1	-	4.921
Intangível	12	-	-	10.262	31.589
		<b>360.972</b>	<b>576.674</b>	<b>387.442</b>	<b>772.677</b>
<b>Total do Ativo</b>		<b>361.476</b>	<b>577.155</b>	<b>419.629</b>	<b>1.642.368</b>

Passivo + Patrimônio Líquido	Nota	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
<b>Circulante</b>					
Fornecedores e outras contas a pagar	-	-	-	4.938	78.039
Impostos, contribuições e taxas a recolher	17	1	1	356	58.253
Dividendos a pagar	9.5	-	-	3.393	3.097
Provisão da IR e CS	-	-	-	451	8.941
Provisão de férias e encargos	-	-	-	124	3.113
Contas a pagar por aquisição de imóveis	15	-	-	-	72.886
Adiantamento de clientes	16	-	-	-	13.578
Programa de recuperação fiscal	-	-	-	-	18.401
Provisão para rescisões a pagar	19	-	-	-	237.663
Obrigações pela aquisição de Direitos	-	-	-	-	456
Empréstimos e financiamentos	14	-	-	2.562	424.802
Outros passivos	20	-	-	24.133	24.133
		<b>11.765</b>	<b>943.520</b>	<b>11.765</b>	<b>943.520</b>
<b>Não Circulante</b>					
Debêntures	13	986.291	1.033.421	986.291	1.052.619
Impostos, contribuições e taxas a recolher	-	-	-	-	-
Fornecedores e outras contas a pagar - parte relacionada	-	-	-	-	-
Empréstimos e financiamentos	14	-	-	679	96.866
Rendas a apropriar	21	-	-	459	960
Provisões para contingências	24	-	-	3.337	78.797
Contas a pagar por aquisição de imóveis	15	-	-	-	21.636
Partes relacionadas	9.5	17.933	16.939	17.933	123.247
Imposto de renda e contribuição social diferidos	22	-	-	-	49.078
Tributos diferidos	-	-	-	-	32.839
Programa de recuperação fiscal	-	-	-	-	44.579
Indenizações a pagar	23	-	-	469.750	-
Obrigações pela aquisição de Direitos	-	-	-	-	2.821
Provisão para garantia de obras	18	-	-	-	880
Provisão para passivo a descoberto de controladas	9.4	-	-	-	4.077
Outros passivos	20	-	-	573.678	-
		<b>1.004.224</b>	<b>1.624.038</b>	<b>1.008.698</b>	<b>1.979.287</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>					
Capital social	25	1.638.853	1.638.853	1.638.853	1.645.774
Ajustes de avaliação patrimonial	-	513.257	-	513.257	-
Prejuízos acumulados	-	(2.794.860)	(2.685.737)	(2.794.860)	(2.563.142)
		<b>(642.749)</b>	<b>(1.046.884)</b>	<b>(642.749)</b>	<b>(917.368)</b>
Participação dos não controladores	-	-	-	41.915	(363.071)
<b>Patrimônio líquido consolidado</b>		<b>(642.749)</b>	<b>(1.046.884)</b>	<b>(600.834)</b>	<b>(1.280.439)</b>
<b>Total do Passivo + Patrimônio Líquido</b>		<b>361.476</b>	<b>577.155</b>	<b>419.629</b>	<b>1.642.368</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

### Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2024 e de 2023 - (Valores expressos em Reais - R\$)

**1 - Contexto operacional:** A Gaster Participações S.A. ("Gaster" ou "Companhia") tem sede na Cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro e foi constituída em 17 de novembro de 2008. A Companhia tem por objeto social a participação em outras Companhias, como acionista ou quotista, bem como a atividade mercantil em geral; criação de arquivo e acervo documental, com centro de processamento de documentação para facilitar consultas privadas e públicas. Em 31/12/2023, a Gaster detinha 80,85% das ações da João Fortes Engenharia S.A. ("João Fortes"). Entretanto, em 2024, 1.431.198 ações foram dadas em pagamento de dívida relacionada a debêntures, ocasionando uma redução significativa na participação societária para 1,3%. Esse declínio na participação resultou na perda do controle acionário sobre a João Fortes. Considerando essa mudança estrutural, as demonstrações financeiras consolidadas da Gaster não contemplam as movimentações da João Fortes Engenharia S.A., sendo as informações apresentadas limitadas ao exercício encerrado em 2023. A Gaster também é detentora de 100% das ações da Shopinvest Empreendimentos e Participações S.A. ("Shopinvest"). A Shopinvest foi constituída no ano de 2008 sob a forma de sociedade anônima de capital fechado, estabelecida e domiciliada no Brasil, com sede no Rio de Janeiro - RJ, com o objetivo de participar em empreendimentos relacionados ao negócio de shopping centers e/ou no capital de sociedades proprietárias de shopping centers. A sociedade controlada, criada com o propósito específico de desenvolver o empreendimento, de forma isolada ou em conjunto com outros parceiros, em sua maioria, compartilha as estruturas e os custos corporativo, gerenciais e operacionais da Companhia. **1.1 - Situação patrimonial e financeira:** Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia apresenta patrimônio líquido negativo no montante de **R\$ 642.749 (R\$ 1.046.883, em 2023)** (individual) e de **R\$ 600.834 (R\$ 1.280.439, em 2023)** (consolidado), bem como, prejuízo de **R\$ 109.123 (R\$ 159.251, em 2023)** (individual) e **R\$ 103.597 (R\$ 173.091, em 2023)** (consolidado). A administração da Companhia e de suas controladas vem buscando providências para manter as medidas de equilíbrio econômico-financeiro.

**2 - Resumo das principais políticas contábeis 2.1 - Declaração de conformidade:** As demonstrações financeiras individuais da controladora foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs) e são publicadas juntas com as demonstrações financeiras consolidadas. As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs) e também de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária do Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), as quais consideram, adicionalmente, a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 02/2018 sobre aplicação CPC 47 (IFRS15) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil com referência aos aspectos de transferência de controle na venda de unidades imobiliárias. Essas práticas contábeis vêm sendo aplicadas de modo consistente em todos os exercícios apresentados. **2.2 - Base de elaboração:** As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e ajustadas para refletir os ativos financeiros mensurados ao valor justo tendo como contrapartida o resultado do exercício. A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de estimativas contábeis críticas e o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis da Companhia. As demonstrações financeiras da Companhia incluem, portanto, estimativas referentes ao custo orçado total dos empreendimentos, seleção das vidas úteis dos ativos imobilizados e de intangíveis, além da determinação de provisões para tributos e contingências e outras similares, cujos resultados reais podem apresentar variações em relação às estimativas. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais as estimativas são significativas para as demonstrações financeiras, estão detalhadas na Nota Explicativa nº 3. As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras. **Demonstrações financeiras individuais:** As demonstrações financeiras individuais, identificadas como "controladora", foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs), referendados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e em conjunto com as demonstrações financeiras consolidadas. As demonstrações financeiras individuais da Companhia não são consideradas em conformidade com o International Financial Reporting Standards (IFRS), uma vez que consideram a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas nas demonstrações financeiras da controladora. Pelo fato de não haver diferença entre os patrimônios líquidos e os resultados da controladora e consolidado, a Companhia optou por apresentar essas informações individuais e consolidadas em um único conjunto. **Demonstrações financeiras consolidadas:** As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs), referendados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e conforme as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards (IFRS)) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB). Especificamente as demonstrações financeiras consolidadas estão em conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 - Receita de contratos com clientes (IFRS 15). As presentes demonstrações financeiras individuais e consolidadas são de responsabilidade da Administração e estão apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as disposições da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das Sociedades por Ações"), os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC e as normas estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e de acordo também com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board - IASB. As demonstrações financeiras (individuais e consolidadas) da Companhia foram aprovadas, pelo seu Conselho de Administração, em 17 de abril de 2025. **2.3 - Base de consolidação:** As demonstrações financeiras consolidadas são compostas pelas demonstrações financeiras da Companhia e sua controlada em 31 de dezembro de 2024 e de 2023. A controlada do grupo está apresentada na Nota 9.3. A controlada é integralmente consolidada e suas demonstrações financeiras são elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da controladora, utilizando políticas contábeis consistentes. Todos os saldos intercompanhia, receitas e despesas e ganhos e perdas não realizados, oriundos de transações intercompanhia, são eliminados por completo. **2.4 - Conversão de moeda estrangeira: a) Moeda funcional e moeda de apresentação:** Os itens incluídos nas demonstrações financeiras da controladora e de suas investidas são mensurados de acordo com a moeda do principal ambiente econômico no qual as Companhias atuam (moeda funcional). As demonstrações financeiras são apresentadas em Reais, moeda funcional e de apresentação, e todos os valores aproximados para milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma. Portanto, os valores apresentados em milhares de reais quando somados, podem não coincidir com os respectivos totais já arredondados. **b) Operações e saldos:** As operações com moedas estrangeiras são convertidas em moeda funcional com base nas taxas de câmbio vigentes nas datas das transações. Os ganhos e as perdas cambiais resultantes da liquidação dessas transações e da conversão dos ativos e passivos monetários denominados em moeda estrangeira pela taxa de câmbio no final do exercício são reconhecidos na demonstração do resultado. Os ganhos e as perdas cambiais são apresentados na demonstração do resultado como receita ou despesa financeira. **2.5 - Caixa e equivalentes de caixa:** Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em caixa, depósitos bancários, investimentos de curto prazo de alta liquidez, que são prontamente convertíveis em um montante conhecido de caixa, com vencimentos não superiores a 90 dias e com risco insignificante de mudança de valor e limites utilizados de conta garantida. As contas garantidas são demonstradas no balanço patrimonial como "Empréstimos" no passivo circulante. **2.6 - Ativo financeiro ao valor justo por meio de resultado: (i) Classificação:** A Companhia classifica seus ativos financeiros sob a categoria de mensurados ao valor justo por meio do resultado. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. A administração determina a classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial. **a. Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:** Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação ativa e frequente. Um ativo financeiro é classificado nessa categoria se foi adquirido, principalmente, para fins de venda no curto prazo. Os derivativos também são categorizados como mantidos para negociação, a menos que tenham sido designados como instrumentos de hedge. Os ativos dessa categoria são classificados como ativos (passivos) circulantes. **(ii) Reconhecimento e mensuração:** As compras e as vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas na data de negociação - data na qual a Companhia se compromete a comprar ou vender o ativo. Os ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, e os custos da transação são debitados à demonstração do resultado. Os ativos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa dos investimentos tenham vencido ou tenham sido transferidos; neste último caso, desde que a Companhia tenha transferido, significativamente, todos os riscos e os benefícios da propriedade. Os ativos financeiros mensurados ao valor justo através do resultado

### Demonstrações dos Resultados - Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

Receitas operacionais	Nota	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
Receita líquida	26	-	-	41.751	43.233
Custo das vendas e serviços	27	-	-	-	(99.667)
<b>Lucro bruto</b>				<b>41.751</b>	<b>(56.434)</b>
<b>Despesas operacionais</b>					
Despesas comerciais	28.1	-	-	(1.130)	(17.520)
Despesas gerais, administrativas	28.2	(874)	(835)	(13.762)	(7.112)
Despesas com pessoal	-	-	-	(4.267)	-
Valor justo da propriedade para investimento	-	-	(1)	(3.360)	(30.267)
Participação de equivalência patrimonial	12.771	(2.522)	-	-	74.268
Ganho (perda) em investimentos	17.269	-	-	17.269	-
Outras receitas (despesas) operacionais	-	-	-	(2.298)	44.757
<b>Resultado antes das receitas (despesas) financeiras</b>		<b>29</b>	<b>29</b>	<b>29.165</b>	<b>(3.362)</b>
Receitas financeiras	29	41	418	5.980	4.635
Despesas financeiras	29	(138.329)	(156.308)	(138.696)	(188.516)
<b>Resultado antes do imposto líquido</b>		<b>(138.288)</b>	<b>(155.890)</b>	<b>(132.716)</b>	<b>(183.881)</b>
<b>Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social</b>		<b>(109.123)</b>	<b>(159.252)</b>	<b>(98.512)</b>	<b>(176.505)</b>
Contribuição social/Impostos de renda	-	-	-	(5.084)	9.788
Diferido	-	-	-	-	(6.374)
<b>Prejuízo do exercício</b>		<b>(109.123)</b>	<b>(159.252)</b>	<b>(103.596)</b>	<b>(173.091)</b>
<b>Prejuízo atribuível a:</b>					
Proprietários da Controlada	-	-	-	-	(159.251)
Participação dos acionistas minoritários	-	-	-	(5.527)	(13.840)
<b>Prejuízo do exercício</b>		<b>(109.123)</b>	<b>(159.252)</b>	<b>(109.123)</b>	<b>(173.091)</b>
Cotas integradas ao final do exercício	30	466.808	466.808	466.808	466.808
<b>Prejuízo por cota integralizada</b>		<b>(0.2338)</b>	<b>(0.3412)</b>	<b>(0.2219)</b>	<b>(0.3708)</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido - DMPL

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 - (Valores expressos em milhares de reais - R\$)	Controladora			
	Capital social	Prejuízos acumulados	Ajuste de Avaliação Patrimonial	Patrimônio líquido controladores
<b>01 de janeiro de 2023</b>	<b>1.638.853</b>	<b>(2.526.485)</b>	<b>(887.633)</b>	<b>(170.715)</b>
Prejuízo do exercício	-	(159.252)	-	(159.251)
Operação com acionistas	-	-	-	96.410
<b>31 de dezembro de 2023</b>	<b>1.638.853</b>	<b>(2.685.737)</b>	<b>(1.046.884)</b>	<b>(233.556)</b>
Prejuízo do exercício	-	(109.123)	-	(109.123)
Ajustes de avaliação patrimonial	-	-	513.257	513.257
Operação com acionistas não controladores	-	-	-	384.593
<b>31 de dezembro de 2024</b>	<b>1.638.853</b>	<b>(2.794.860)</b>	<b>513.257</b>	<b>(642.749)</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

### Demonstração dos Fluxos de Caixa - DFC

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 - (Valores expressos em milhares de reais - R\$)	Controladora			
	2024	2023	2024	2023
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>	<b>(109.123)</b>	<b>(159.252)</b>	<b>(109.123)</b>	<b>(173.091)</b>
<b>Lucro (prejuízo) do exercício</b>				
Ajustes de despesas e receitas que não envolvem recursos do caixa:				
Depreciação/ Amortização	1	21	1	7.613
Provisão de juros	138.192	-	138.192	-
Juros sobre Debêntures e nota promissória	-	156.204	-	156.204
Alterações nas provisões	-	-	-	227
Tributos diferidos	-	-	(32.839)	5.279
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	-	(49.078)	9.406
Perda (ganho) no valor justo de propriedade para investimento	(12.771)	2.521	(2.899)	(23.478)
(Ganho) perdas dação ações em pagamento	(17.269)	-	(14.891)	-
Provisão para contingências e reversão de provisões	-	-	(75.460)	(83.672)
Juros provisionados	-	-	-	59.138
Resultado de equivalência patrimonial	-	-	-	513.257
Participação dos não controladores	-	-	-	(5.657)
Imposto de renda e contribuição social	-	-	-	(42.644)
	<b>(969)</b>	<b>(505)</b>	<b>367.160</b>	<b>(92.492)</b>
<b>Variações no capital circulante:</b>				
Contas a receber de clientes	-	-	-	54.141
Contas a receber - parte relacionada	-	-	-	22.158
Outras contas a receber	-	-	-	(505)
Adiantamentos e despesas antecipadas	-	-	-	17.197
Tributos a recuperar	(25)	(419)	-	13.962
Proventos e encargos a pagar	-	-	-	(240.632)
Contas a pagar - parte relacionada	994	(6.272)	(105.314)	(6.272)
Fornecedores e outras contas a pagar	-	-	-	(73.101)
Tributos a recolher	-	-	-	(57.897)
Imóveis a comercializar	-	-	-	818.404
Gastos com vendas a própria	-	-	-	(501)
Outros ativos	-	-	-	5.304
Contas a pagar				

# GASTER PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ/MF nº 10.512.581/0001-02

• Máquinas e equipamentos - 10 anos; • Equipamentos de telecomunicação - 5 anos; • Instalações - 10 anos; **2.13 - Ativos intangíveis (consolidado):** **Projetos de empreendimentos:** Os projetos de empreendimentos futuros, adquiridos em uma combinação de negócios, são reconhecidos pelo valor justo na data da aquisição. Os projetos de empreendimentos têm vida útil definida e subsequentemente, são contabilizados pelo seu valor de custo menos a amortização acumulada. A amortização é calculada usando o método linear durante o período esperado de construção de empreendimento. **Agio:** O agio (goodwill) é representado pela diferença positiva entre o valor pago e/ou a pagar pela aquisição de um negócio e o montante líquido do valor justo dos ativos e passivos da controlada adquirida. O agio de aquisições de controladas é registrado como "Ativo intangível". Se o adquirente apurar deságio, deverá registrar o montante como ganho no resultado do período, na data da aquisição. O agio é testado anualmente para verificar perdas (impairment) e contabilizado pelo seu valor de custo menos as perdas acumuladas por impairment. Perdas por impairment reconhecidas sobre agio não são revertidas. Os ganhos e as perdas da alienação de uma entidade incluem o valor contábil do agio relacionado com a entidade vendida. O agio é alocado a Unidades Geradoras de Caixa (UGC's) para fins de teste de impairment. A alocação é feita para as Unidades Geradoras de Caixa ou para os grupos de Unidades Geradoras de Caixa que devem se beneficiar da combinação de negócios da qual o agio se originou, e são identificadas de acordo com o segmento operacional. **2.14 - Empréstimos:** Os empréstimos são inicialmente reconhecidos pelo valor da transação e subsequentemente demonstrados pelo custo amortizado. As despesas com juros são reconhecidas com base no método da taxa de juros efetiva ao longo prazo do empréstimo de tal forma que na data do vencimento o saldo contábil corresponde ao valor devido. Os juros são incluídos em despesas financeiras. **Custos de empréstimos (consolidado):** Os custos de empréstimos atribuíveis diretamente à aquisição, construção ou produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período de tempo substancial para ficarem prontos para uso ou venda pretendida, são acrescentados ao custo de tais 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 empréstimos específicos ainda não gastos com o ativo qualificável, são deduzidos dos custos com empréstimos elegíveis para capitalização. Todos os outros custos com empréstimos são reconhecidos no resultado do exercício em que são incorridos. **2.15 - Imóveis a comercializar (consolidado):** Os imóveis prontos a comercializar estão demonstrados ao custo de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas. O custo compreende materiais, mão-de-obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e das operações de crédito imobiliário, incorridos durante o período de construção), de acordo com o O-CP-01. Os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos, correspondentes a contas a pagar por aquisição de terrenos e as operações de crédito imobiliário, bem como os encargos financeiros das demais operações de financiamento indiretamente relacionadas aos empreendimentos, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido do empreendimento e refletido no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento a que foram apropriados. O valor líquido realizável é o preço de venda estimado para o curso normal dos negócios, deduzidos dos custos de execução e das despesas de vendas. Quando o custo de construção dos imóveis a comercializar, concluídos ou em construção, exceder o fluxo de caixa esperado de suas vendas, uma perda pela redução ao valor recuperável é reconhecida no período em que foi identificado que o valor contábil excedeu o valor esperado das vendas. A recuperação do valor contábil de cada empreendimento imobiliário é revisada quando eventos ou mudanças nos cenários macroeconômicos indicarem risco de o valor contábil não ser recuperável, caso confirmado, uma provisão é contabilizada. Os terrenos estão demonstrados ao custo líquido líquido acrescido dos eventuais encargos financeiros gerados pelas suas correspondentes contas a pagar. As permutas de terrenos, tendo por objeto a entrega de imóveis a construir, são apuradas com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues. O valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida do adiantamento de clientes no passivo, no momento da assinatura do instrumento particular ou contrato relacionado à referida transação, desde que tenha sido obtido o registro de incorporação imobiliária do futuro empreendimento. As receitas e os custos decorrentes das operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos. **2.16 - Contas a pagar aos fornecedores e por aquisição de imóveis (consolidado):** As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores e as contas a pagar por aquisição de imóveis são obrigações a pagar pela aquisição de terrenos para o desenvolvimento dos projetos de incorporação imobiliária, ambos no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até doze meses. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante. Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros, sendo normalmente reconhecidas ao valor da fatura correspondente. **2.17 - Fornecedores:** As contas a pagar aos fornecedores são inicialmente reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa de juros efetiva. **2.18 - Provisões:** São reconhecidas quando: a) Companhia tem uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados; é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; e o valor possa ser estimado com segurança. **2.19 - Reconhecimento de receita:** A receita é reconhecida na extensão em que for provável que os benefícios econômicos forem gerados para a Companhia e quando possa ser mensurada de forma confiável. A receita é mensurada com base no valor justo da contraprestação recebida, excluindo descontos, abatimentos e impostos ou encargos sobre vendas. **a) Receita de aluguel:** Os locatários das unidades comerciais geralmente pagam um aluguel que corresponde ao maior número entre um valor mínimo mensal, reajustado anualmente em sua maioria com base na variação do Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - (IGP-DI), e um montante obtido através da aplicação de um percentual sobre a receita bruta de vendas de cada locatário. Tanto o aluguel mínimo mensal quanto o complemento advindo do aluguel percentual sobre a receita do locatário são reconhecidos no resultado por competência. **b) Receita de cessão de direito de uso (consolidado):** Os valores de cessão de direito de uso são contabilizados como receitas diferidas, em uma conta de passivo chamada "rendas a apropriar", no momento de sua assinatura, sendo apropriado ao resultado de forma linear, com base no prazo do contrato de aluguel das respectivas lojas a que se referem, a partir do início da locação. **c) Receita de estacionamento (consolidado):** Refere-se à receita com utilização de estacionamentos do Shopping Park Lagos S.A. e Shopping Park Europeu S.A. **d) Apropriação e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis (consolidado):** A Companhia adotou o CPC 47 - "Receitas de Contratos com Clientes", a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas Companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. Não houve efeitos relevantes com a adoção do CPC 47 e referido ofício circular emitido pelo Grupo. De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (at a point in time) ou ao longo do tempo (over time), conforme a satisfação ou não das denominadas "obrigações de performance contratuais". A receita é mensurada pelo valor que reflete a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação; 5) reconhecimento de desempenho; 6) reconhecimento da receita. **e) Unidades concluídas (consolidado):** Nas vendas a prazo de unidade concluída, o resultado é apropriado no momento em que os riscos e benefícios, mais significativos inerentes à propriedade são transferidos aos clientes, independentemente do prazo e recebimento do valor contratual. Os juros prefixados e a variação monetária são apropriados de forma pro rata temporis ao resultado, na rubrica "Receitas financeiras", observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento. **f) Unidades em construção (consolidado):** Nas vendas de unidades em construção foram observados os seguintes procedimentos: O custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o custo do terreno, é apropriado integralmente ao resultado. É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o terreno, em relação ao seu custo total orçado (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 apurados, 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. O valor justo da receita das unidades vendidas é calculado a valor presente com base na maior taxa identificada na comparação entre a taxa média de captação de empréstimos e financiamentos da Companhia, expurgada a inflação, e a taxa média da NTN-B, a qual se encontra demonstrada na Nota 7, desde o momento da assinatura do contrato até a data prevista para a entrega do imóvel. A partir da entrega do imóvel, sobre as contas a receber passa a incidir juros de 12% ao ano, acrescido de atualização monetária pelo IGP-M. A taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo IPCA é compatível com a natureza, o prazo e os riscos de transações similares em condições de mercado. Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados ao novo valor justo para determinação da receita a ser apropriada, sobre o qual será aplicado o POC. Os juros e encargos financeiros, de financiamento de obras e aquisição de terrenos, são apropriados ao custo do empreendimento, sendo apropriados ao resultado de acordo com as unidades em andamento, não interferindo na determinação do percentual do custo incorrido em relação ao custo total orçado (POC). Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas, custos ou extensão do prazo para conclusão, as estimativas iniciais serão revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado do exercício em que a administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram a revisão. **g) Operações de permutas (consolidado):** As permutas de terrenos, tendo por objeto a entrega de imóveis a construir, são apuradas com base no valor justo. O valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida do adiantamento de clientes no passivo, no momento em que as eventuais cláusulas resolutivas do instrumento particular ou contrato relacionado à referida transação, não produzam mais efeitos. O custo do terreno passa a integrar o custo do correspondente empreendimento de incorporação imobiliária. Os adiantamentos de clientes decorrentes das operações de permutas são apropriados ao resultado com base no POC.

A parcela não apropriada é classificada no passivo circulante ou não circulante, levando em consideração o prazo previsto de conclusão do empreendimento. **h) Prestação de serviços (consolidado):** A Companhia controladora presta serviços de administração de obras para as suas controladas. A receita remanescente nas demonstrações financeiras consolidadas corresponde à parcela não eliminada na consolidação proporcional das sociedades controladas em conjunto. Receitas decorrentes da prestação de serviços imobiliários são reconhecidas na medida em que os serviços são prestados, usando o método linear de reconhecimento da receita na proporção dos gastos incorridos no empreendimento. Consistem basicamente em quantias recebidas com relação à atividade de administração de construção para terceiros, administração técnica e administração de bens imóveis. **i) Receita financeira:** A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido, usando o método da taxa efetiva de juros. **2.20 - Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido (consolidado):** As despesas com imposto de renda e contribuição social representam a soma dos impostos correntes e diferidos. **a) Impostos correntes:** A provisão para imposto de renda e contribuição social está baseada no lucro tributável do exercício. O lucro tributável difere do lucro apresentado na demonstração do resultado, porque exclui receitas ou despesas tributáveis ou dedutíveis em outros exercícios, além de excluir itens não tributáveis ou não dedutíveis de forma permanente. A provisão para imposto de renda e contribuição social é calculada individualmente pelas empresas da Companhia com base nas alíquotas vigentes no fim do exercício. **b) Impostos diferidos:** O imposto de renda e a contribuição social diferidos são reconhecidos sobre as diferenças temporárias no fim de cada período de relatório 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 fiscais, quando aplicável. Os impostos diferidos passivos são geralmente reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias tributáveis e os impostos diferidos ativos são reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias dedutíveis, apenas quando for provável que a Companhia apresentará lucro tributável futuro em montante suficiente para que tais diferenças temporárias dedutíveis possam ser utilizadas. **2.21 - Adoção de novas normas e interpretações (consolidado):** No exercício corrente, a Companhia aplicou diversas alterações e novas interpretações às IFRS e aos CPCs emitidos pelo IASB e pelo CPC, respectivamente, que entraram obrigatoriamente em vigor no exercício iniciado em 1º de janeiro de 2024. O impacto da adoção de novas normas e interpretações, bem como as novas políticas contábeis são divulgadas a seguir. • Definição de negócios (alterações ao IFRS 3); • Definição de materialidade (alterações ao IAS 1 e IAS 8); • Reforma da taxa de juros referenciais alterações ao IFRS 9, IAS 39 e IFRS 7; • Alterações e referências à estrutura conceitual básica (várias normas); • Novas Normas, alterações e interpretações às normas existentes que não são efetivas ainda e não foram adotadas antecipadamente pela Companhia (para as quais não se espera impactos significativos no período de adoção inicial e que, portanto, divulgações adicionais não estão sendo efetuadas); • Alterações à IFRS 10/CPC 36 (R3) e à IAS 28/CPC 18 (R2) Venda ou Contribuição na forma de Ativos entre um Investidor e sua Coligada ou Controlada em Conjunto; • Alterações à IAS 1/CPC 26 (R1) Classificação do Passivo como Circulante ou Não Circulante; • Alterações à IAS 1 Passivo Não Circulante com Covenants; • Alterações à IAS 7 e à IFRS 7 Acordos de Financiamento de Fornecedores; • Alterações à IFRS 16 Passivo de arrendamento em uma transação de "Sale and Leaseback". **3 - Instrumentos financeiros por categoria:** Com exceção dos ativos financeiros ao valor justo, os demais ativos financeiros são classificados como "Empréstimos e recebíveis" e os passivos como "Outros passivos financeiros". **3.1 - Caixa e equivalentes de caixa:** O valor de mercado desses ativos não difere significativamente dos valores apresentados nas demonstrações financeiras (Nota 5). As taxas pactuadas refletem as condições usuais de mercado. **3.2 - Empréstimos e financiamentos:** As condições e os prazos dos empréstimos e financiamentos obtidos estão apresentados na Nota 14. O valor justo desses passivos não difere significativamente dos valores apresentados nas demonstrações financeiras. **3.3 - Instrumentos financeiros derivativos - "Valor justo contra resultado":** A Companhia não possui contratos de swap em 31 de dezembro de 2024 e de 2023. **3.4 - Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado (consolidado):** As aplicações financeiras encontram-se sob garantia de operações de empréstimos, financiamentos e debêntures. As aplicações financeiras são remuneradas entre 100% e 102% da taxa do CDI. Os ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado estão apresentados, na demonstração do fluxo de caixa, em "Atividades de investimentos" como parte das variações do capital circulante. As variações dos ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado estão classificadas como "Receitas financeiras e Despesas financeiras" no resultado (Nota 29). **3.5 - Qualidade do crédito dos ativos financeiros:** Estão representadas por recursos oriundos de financiamentos liberados por instituição financeira a promitentes compradores de empreendimentos em construção, os quais são disponibilizados à medida do progresso físico de execução dos correspondentes empreendimento. **4 - Demonstração dos fluxos de caixa:** A demonstração dos fluxos de caixa foi preparada pelo método indireto.

**5 - Caixa e equivalentes de caixa:** Representado por valores mantidos em espécie, em conta corrente e em aplicação financeira.

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Caixa e bancos	-	-	2	17.489
Aplicações financeiras	-	-	13.920	26.751
	-	-	<b>13.922</b>	<b>44.240</b>

As aplicações financeiras são de renda fixa, mantidas com instituições financeiras de primeira linha, e podem ser resgatadas a qualquer tempo, de acordo com as necessidades de capital de giro da Companhia.

**6 - Contas a receber de clientes:**

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Aluguéis a receber (a)	-	-	4.328	27.404
Cessão de direito de uso (b)	-	-	1.313	1.484
Estacionamento	-	-	-	451
Provisão para créditos de liquidação duvidosa (c)	-	-	(1.160)	(3.305)
Outras contas a receber	-	-	63	-
Receita de unidades vendidas em construção	-	-	-	32.534
(-) Receita a apropriar	-	-	-	(111.956)
(=) Receita apropriada	-	-	<b>4.544</b>	<b>(53.388)</b>
(+) Adiantamento de clientes	-	-	-	11.810
(-) Recebimentos acumulados	-	-	-	(112.241)
Contas a receber de unidades em construção	-	-	-	(100.431)
Empreendimentos concluídos	-	-	-	213.380
<b>Total a receber de clientes</b>	-	-	<b>4.544</b>	<b>59.561</b>
(-) Provisão p/ créditos de liquidação duvidosa	-	-	-	(876)
Circulante	-	-	<b>4.544</b>	<b>58.685</b>
Não circulante	-	-	-	993
	-	-	<b>4.544</b>	<b>58.685</b>

(a) Representa as contas a receber de aluguel de lojas e outros espaços comerciais nos shoppings. (b) Representa as contas a receber de lojistas referente à cessão de direito de uso (CDU) das lojas e outros espaços comerciais nos shoppings. (c) A Shopinvest constituiu provisão para crédito de liquidação duvidosa com base na análise de valores inadimplidos de aluguel e CDU que estão sendo cobrados na esfera judicial.

**7 - Imóveis a comercializar:** São representados por imóveis a serem vendidos e terrenos para futuras incorporações. São distribuídos:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Adiantamento para compra de terrenos	-	-	-	9.586
Terrenos	-	-	-	10.904
Imóveis concluídos	-	-	-	441.831
Imóveis em construção	-	-	-	305.906
Provisão para distrato	-	-	-	60.453
Provisão para reavaliação de estoque	-	-	-	(165.307)
Encargos financeiros	-	-	-	175.033
	-	-	-	<b>818.404</b>
Circulante	-	-	-	731.144
Não circulante	-	-	-	87.260
	-	-	-	<b>818.404</b>

**13 - Debêntures:** As debêntures serão amortizadas de acordo conforme prazos apresentados:

Data da Venda	Emissões	Principal	Remuneração anual	Vencimento
13/11/2017	2ª	79.263	CDI + Juros 2,5 a.a.	10/08/2026
16/03/2016	3ª	196.096	IPCA + Juros 0,095 a.a.	10/08/2026
10/01/2019	4ª	149.000	CDI + Juros 1,00 a.a.	10/08/2026
12/08/2021	5ª	134.720	IPCA + Juros 0,095 a.a.	10/08/2026
28/05/2021	7ª	40.000	CDI + Juros 19,42 a.a.	10/01/2024

Circulante  
Não circulante

A liquidação da quinta parcela das dívidas oriundas da 2ª e 3ª emissão de debêntures foi realizada através da dação em pagamento de 1.431.198 ações ordinárias de emissão da João Fortes Engenharia S.A., no valor de **R\$ 5.045** e de 188.271 ações ordinárias de emissão da Shopinvest Empreendimentos e Participações S.A., no valor de **R\$ 176.000**.

**14 - Empréstimos e financiamentos:**

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Empréstimo nacional	-	-	-	6.281
Capital de giro	-	-	-	81.898
Crédito de recebíveis	-	-	-	11.377
Crédito imobiliário	-	-	-	422.112
Financiamento	-	-	-	3.240
	-	-	-	<b>3.240</b>
Circulante	-	-	-	2.562
Não circulante	-	-	-	424.802
	-	-	-	<b>679</b>
	-	-	-	<b>3.240</b>
	-	-	-	<b>521.668</b>

Empréstimo junto à PB Administradora de Estacionamentos Ltda, com a finalidade de financiar a expansão do estacionamento do Shopping Park Lagos. O empréstimo será pago em 48 parcelas mensais, iguais e sucessivas com juros de 9,8% a.a., com primeira parcela paga em abril de 2023 e vencimento em março de 2026. Na AGE de 31/10/2024, a Shopinvest assumiu a dívida do Shopping Park Lagos junto à PB Administradora de Estacionamentos Ltda, através de um aumento de capital. As condições originais do empréstimo foram mantidas.

**15 - Contas a pagar por aquisição de imóveis:**

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Em unidades (permuta)	-	-	-	90.922
Em moeda corrente	-	-	-	3.600
	-	-	-	<b>94.522</b>
Circulante	-	-	-	72.886
Não circulante	-	-	-	21.636
	-	-	-	<b>94.522</b>

**8 - Adiantamentos e despesas antecipadas:**

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Mútuo com lojistas (a)	-	-	-	449
Adiantamento para condomínios (b)	-	-	-	371
Outros	-	-	-	16.489
	-	-	-	<b>819</b>
	-	-	-	<b>18.016</b>

(a) Os mútuos com lojistas representam valores repassados a título de empréstimo a alguns lojistas, com o intuito de financiar as obras e benfeitorias na fase de montagem das lojas. Os valores são cobrados dos lojistas em parcelas mensais, sendo atualizados monetariamente pelo mesmo índice dos contratos de aluguel. (b) Os adiantamentos para condomínio se referem aos aportes de recurso feitos pelo shopping, para cobrir a inadimplência de despesas condominiais de parte dos lojistas.

**9 - Transações com partes relacionadas:** Os principais saldos de ativos e passivos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, assim como as transações que influenciaram o resultado do exercício, relativas a operações com partes relacionadas, decorrem de transações da Companhia com suas controladas, coligadas e acionistas.

**9.1 - Contas a receber - partes relacionadas:**

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
João Fortes Engenharia (I)	-	-	-	67.371
Ghisland Empreendimentos Imobiliários Ltda. (II)	-	-	-	1.248
VR4 Empreendimentos e Participações Ltda. (III)	-	-	-	10.112
LOG e PRINT (IV)	-	-	-	67.593
Gelub Investimentos	-	-	-	20.896
Outras partes Relacionadas	-	-	-	12.987
	-	-	-	<b>67.371</b>
	-	-	-	<b>91.940</b>
Circulante	-	-	-	396
Não circulante	-	-	-	67.371
	-	-	-	<b>67.371</b>
	-	-	-	<b>91.940</b>
	-	-	-	<b>114.098</b>

(a) Em 2023 a Gaster firmou contrato de empréstimo com a João Fortes Engenharia S.A., referente aporte de capital de recursos financeiros, que foi totalmente quitado no decorrer do exercício. (b) A Shopinvest firmou contrato de empréstimos referente a concessão de recursos para a Ghisland Empreendimentos Imobiliários Ltda., com a finalidade de financiar a construção de um hipermercado anexo ao Shopping Park Europeu. (c) A SPI 33 Participações Ltda. firmou contrato de empréstimos referente a concessão de recursos para a VR4 Empreendimentos e Participações Ltda., com a finalidade de financiar a compra de parte do terreno onde o Shopping Park Sul está sendo construído. O direito de recebimento foi cedido à Shopinvest. Em 2024, o Shopping Park Sul cedeu o montante de R\$ 3.396.739,82 para a VR4 Empreendimentos a título de mútuo, sem juros e correção monetária, a serem pagos em 60 parcelas iguais e consecutivas, com o primeiro vencimento em 20/06/2025. (d) A SPI33 e a Shopinvest firmaram contratos de mútuo com a Log & Print Gráfica, Dados Variáveis e Logística Ltda, com saldo em 31 de dezembro de 2023 em R\$ 13.019 registrados no ativo da SPI33 e R\$ 41.182 registrados no ativo da Shopinvest. Em 30 de junho de 2023 os contratos foram repactuados e a correção passou de CDI + 4% a.a. para IPCA + 1% a.a. todos passando a vencer em 31 de outubro de 2024. Em 30/11/2024 os contratos foram novamente repactuados, com postergação da data de vencimento para 30/06/2025.

**9.2 - Contrato de mútuo - partes relacionadas:**

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
João Fortes Engenharia	-	-	-	3.190
	-	-	-	<b>3.190</b>

**9.3 - Investimentos em controladas e coligadas:**

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Shopinvest Empreendimentos Investimentos diversos em empresas não consolidadas	360.673	506.112	-	-
	<b>360.673</b>	<b>506.112</b>	<b>298</b>	<b>298</b>

**9.4 - Provisão para passivo a descoberto de controladas:**

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
João Fortes Engenharia S.A.	-	-	-	573.678
Outros	-	-	-	-
	-	-	-	<b>573.678</b>

**9.5 - Partes relacionadas:**

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Antonio José de Almeida Carneiro Demais Partes relacionadas não consolidadas	17.933	16.939	17.933	16.939
Mútuo com Acionistas	-	-	-	5

# GASTER PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ/MF nº 10.512.581/0001-02

No caso de Companhia subcontratadas para execução dos serviços (responsabilidade e custos), os montantes não são significativos, e dessa forma, vêm sendo reconhecidos quando efetivamente incorridos.

**19 - Provisão para rescisões a pagar (consolidado):** Em 31 de dezembro de 2023, o saldo consolidado compreende R\$ 237.663 referente aos contratos de compromisso de compra e venda de imóveis distratados. Sendo assim, os empreendimentos em andamento que possuem probabilidade de distrato por parte dos compradores e suas consequências financeiras para todos os contratos com os clientes, bem como para os distratos já efetuados, os quais a João Fortes reconhece o passivo de devolução de adiantamentos de cliente e baixas do contas a receber registrados, sendo os efeitos de ganho ou perda reconhecidos imediatamente no resultado.

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Valores reembolsáveis a clientes (a)	-	-	-	7.698
Créditos não identificados (b)	-	-	-	9.112
Outras contas a pagar (c)	-	-	-	8.311
	-	-	-	<b>25.429</b>
Circulante	-	-	-	24.291
Não circulante	-	-	-	1.138
	-	-	-	<b>25.429</b>

Segue abaixo uma breve descrição da composição dos saldos de outros passivos: (a) Os valores reembolsáveis a clientes são compostos principalmente pelos adiantamentos efetuados pelos clientes para compor o fundo de decoração dos empreendimentos. (b) Saldo referente a créditos bancários não identificados pela controladora e suas controladas. (c) Decorrem principalmente de obrigações pela aquisição de participações de Companhias com antigas partes relacionadas e valores a pagar de condomínio de unidades disponíveis para venda.

**21 - Renda a apropriar (consolidado):** O montante de R\$ 459, apresentado nesta conta em 31 de dezembro de 2024 (R\$ 960, em 31 de dezembro de 2023), refere-se aos valores dos contratos de cessão de direito de uso, contabilizados como receitas a apropriar, e serão reconhecidos linearmente ao resultado, com base no prazo de aluguel das respectivas lojas a que se referem, a partir da data da inauguração de cada loja.

**22 - Imposto de renda e contribuição social diferidos:**

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Prejuízos fiscais de IPRJ	-	-	-	12.091
Bases negativas de CSLL	-	-	-	4.353
<b>Diferenças temporárias:</b>				
Contingências	-	-	-	25.363
Provisão para perdas em investimentos permanentes	-	-	-	920
Provisão para perdas de estoques	-	-	-	63.005
Provisão para garantia de obras	-	-	-	299
<b>Ativo</b>				<b>106.031</b>
Lucro líquido diferido de incorporação de imóveis	-	-	-	95.367
Despesas diferidas (a)	-	-	-	59.742
<b>Passivo</b>				<b>155.109</b>
<b>Imposto diferido líquido</b>				<b>(49.078)</b>

a) As despesas diferidas são compostas por comissões de vendas, juros atribuídos aos estoques das investidas e despesas de empréstimos na controladora. O imposto de renda e a contribuição social foram calculados à alíquota de 25% e 9%, respectivamente.

**23 - Indenização a pagar (consolidado):** Compreendem as multas por atraso na entrega das obras, calculadas através do tempo de atraso em relação a data de entrega nos termos previamente acordados em contrato e os valores adicionais de indenizações, decorrentes do resultado desfavorável de processos contingentes cíveis e trabalhistas as quais a João Fortes estava envolvida através de decisões judiciais cujos saldos em 31/12/2023 são de R\$ 469.750.

**24 - Provisões para contingências (Consolidado):** As provisões para contingências podem ser assim demonstradas:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Cíveis	-	-	3.337	59.211
Trabalhistas	-	-	-	6.273
Tributárias	-	-	-	13.313
	-	-	<b>3.337</b>	<b>78.797</b>

## Relatório dos Auditores Independentes Sobre as Demonstrações Financeiras

Aos Acionistas, Conselheiros e Administradores da Gaster Participações S.A.  
Rio de Janeiro - RJ

**Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas:** Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Gaster Participações S.A. ("Companhia" ou "Gaster") 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 (passivo a descoberto) e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira individual e consolidada da Companhia em 31 de dezembro de 2024, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB). **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 individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e sua controlada, 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 significativa relacionada com a continuidade operacional:** Conforme mencionado na nota explicativa nº 1.1, a Companhia apresenta em 31 de dezembro de 2024 (i) passivos a descoberto individual e consolidado nos montantes de R\$ 642.749 mil (R\$ 1.046.884 mil, em 2023) e R\$ 600.834 mil (R\$ 1.280.439 mil, em 2023), respectivamente; e (ii) prejuízo do exercício individual e consolidado nos montantes de R\$ 109.123 mil (R\$ 159.252 mil, em 2023) e R\$ 103.596 mil (R\$ 173.091 mil, em 2023), respectivamente. A administração da Companhia e de suas controladas vem buscando providências para manter as medidas de equilíbrio econômico-financeiro. **Princi-**

O montante de R\$ 3.337 apresentada nesta conta em 31 de dezembro de 2024 (R\$ 78.797, em 31 de dezembro de 2023), refere-se às provisões para contingências, registradas, em sua maioria, com base nas expectativas de perda em ações cíveis movidas contra o Shopping Park Europeu S.A., alegando danos estruturais nas cassas vizinhas à época da construção do empreendimento e processos cíveis nos quais a João Fortes figura no polo passivo estão relacionados à revisão de cláusula contratual de reajustamento e juros sobre parcelas em cobrança, atraso de obra, rescisões, dentre outros. A Companhia depositou judicialmente, dadas as demandas processuais, valores para fazer face às contingências cíveis e trabalhistas.

**25 - Capital social:** Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, o capital social da Companhia é de R\$ 1.638.853, totalmente subscrito e integralizado, dividido em 1.343.948.431 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

**26 - Receita líquida:**

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
<b>Demonstração da receita líquida</b>				
Receita de aluguel	-	-	28.941	32.224
Receita de estacionamento	-	-	11.009	10.450
Receita de cessão de direito de uso	-	-	608	643
Obras por administração	-	-	-	649
Comissão sobre planejamento e vendas	-	-	-	166
Outras receitas	-	-	4.042	2.305
<b>Receita bruta</b>			<b>44.601</b>	<b>46.437</b>
(-) Impostos Incidentes sobre vendas	-	-	(1.436)	(1.306)
(-) Vendas canceladas	-	-	(1.413)	(1.899)
	-	-	<b>(2.850)</b>	<b>(3.205)</b>
	-	-	<b>41.751</b>	<b>43.233</b>
<b>Receita líquida</b>				
<b>27 - Custo das vendas e serviços:</b>				
<b>Controladora</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Consolidado</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>

**Custo dos produtos vendidos e dos serviços prestados**

Incorporação de imóveis	-	-	-	-
Custo da unidade vendida	-	-	-	(103.718)
Custo financeiro das unidades vendidas	-	-	-	(21.833)
Custo de manutenção	-	-	-	(1.104)

**(-) Provisão reversão para perda estimada**

Estoques	-	-	-	28.125
<b>Total da receita bruta</b>				<b>(98.530)</b>
<b>Contrato de construção</b>				
Obras por administração	-	-	-	(1.137)
<b>Custo líquido</b>				<b>(99.667)</b>

**28 - Despesas por natureza: 28.1 - Despesas comerciais:**

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Provisão das Perdas Estimadas de Créditos	-	-	-	-
Despesa com comercialização	-	-	(1.130)	1.576
Corretagem	-	-	-	(492)
Propaganda e Publicidade	-	-	-	(877)
Stands de vendas e apto decorados	-	-	-	(79)
Outras despesas de comercialização	-	-	-	(17.648)
	-	-	<b>(1.130)</b>	<b>(17.520)</b>

**28.2 - Despesas gerais, administrativas:**

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Provisão (reversão) para contingências cíveis	-	-	18	34.935
Outras despesas pessoais	-	-	-	(8.906)
Impostos e taxas	(110)	(69)	(1.271)	(1.352)
Publicação	-	-	-	(88)
Serviços prestados	(145)	(170)	(4.923)	(12.646)
Depreciação e amortização	(1)	(22)	(2.572)	5.436
Despesa com condomínio	(114)	-	(2.935)	(2.318)
Provisões para perda de recebíveis	-	-	-	(1.113)
Indenizações	-	-	-	(50.392)
Outras despesas administrativas	(505)	(574)	(965)	28.219
	<b>(874)</b>	<b>(835)</b>	<b>(13.762)</b>	<b>(7.112)</b>

**pais assuntos de auditoria** Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Além dos assuntos descritos na seção "Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional", determinamos que os assuntos descritos abaixo são os principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório. **Perda do controle acionário sobre a João Fortes Engenharia S.A.:** Conforme descrito na nota explicativa nº 1 a Gaster detinha 80,85% das ações da João Fortes Engenharia S.A. ("João Fortes"). Entretanto, em 2024, 79,55% dessas ações (1.431.198 ações) foram dadas em pagamento de dívida relacionada a debêntures, ocasionando uma redução significativa na participação societária para 1,3%, resultando na perda do controle acionário sobre a João Fortes. **Como nossa auditoria endereçou esse assunto:** Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: Leitura do termo de liberação de ações emitido pelo agente fiduciário VX Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Imobiliários Ltda., em 23/12/2024. Com base nas evidências obtidas por meio do procedimento acima descrito, consideramos que as informações e registros apresentados nas demonstrações financeiras estão consistentes e adequadas, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto. **Responsabilidade da administração e da governança pelas demonstrações financeiras:** A administração da Companhia 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 Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha alternativa realista para avaliar o encerramento das operações. **Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras:** Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
<b>29 - Resultado financeiro:</b>				
<b>Receitas financeiras</b>				
Rendimentos de aplicações financeiras	-	-	5.745	2.567
Variação monetária ativa	-	-	-	-
Ganho renda variável	-	-	-	-
Receita de juros	41	418	41	418
Outras receitas financeiras	-	-	193	1.650
	<b>41</b>	<b>418</b>	<b>5.980</b>	<b>4.635</b>

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
<b>Despesas financeiras</b>				
Juros sobre empréstimos/ financiamentos	(138.192)	(156.307)	(138.729)	(153.925)
Perdas incorridas em mercado de renda variável	-	-	-	-
Variação monetária	-	-	-	(16.485)
Perdas com rescisões	-	-	-	(4.812)
Encargos moratórios	-	1	-	(8.871)
Despesas alocadas aos empreendimentos	-	-	-	-
Outras despesas financeiras	(137)	(2)	34	(4.423)
	<b>(138.329)</b>	<b>(156.308)</b>	<b>(138.696)</b>	<b>(188.516)</b>
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<b>(138.288)</b>	<b>(155.890)</b>	<b>(132.716)</b>	<b>(183.881)</b>

**30 - Prejuízo líquido por ação (Básico e Diluído):** Em atendimento ao CPC 41 (IAS 33) (aprovado pela Deliberação CVM nº 636 - Resultado por Ação), a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o prejuízo por ação para os exercícios de 2024 e de 2023. O cálculo básico de lucro por ação é feito através da divisão do lucro líquido do exercício, atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício. O lucro líquido por ação é calculado através da divisão do lucro líquido atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício mais a quantidade média ponderada de ações ordinárias que seriam emitidas na conversão de todas as ações ordinárias potenciais, diluídas em ações ordinárias. O quadro abaixo apresenta os dados de resultado e ações utilizados no cálculo dos prejuízos básicos e diluídos por ação:

	2024		2023	
	2024	2023	2024	2023
Prejuízo líquido do exercício	(109.123)	(159.251)	(109.123)	(159.251)
Quantidade ponderada de ações	466.808	466.808	466.808	466.808
<b>Prejuízo por ação básico e diluído</b>	<b>(0,2338)</b>	<b>(0,3412)</b>	<b>(0,2338)</b>	<b>(0,3412)</b>

**31 - Cobertura de seguros** A Companhia mantém apólices de seguro contratado junto a algumas das principais seguradoras do país que foram definidas por orientação de especialistas e levam em consideração a natureza e o grau de risco envolvido.

**32 - Gestão de riscos: a) Risco de taxa de juros:** De acordo com suas políticas financeiras, a Companhia não tem efetuado operações envolvendo instrumentos financeiros que tenham caráter especulativo. **b) Risco de taxa de câmbio:** O resultado da Companhia não é suscetível a sofrer variações pela volatilidade da taxa de câmbio, pois a Companhia não possui operações em moeda estrangeira. **c) Risco de liquidez:** O risco de liquidez consiste na eventualidade da Companhia e sua investida não disporem de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em função das diferentes moedas e prazos de liquidação de seus direitos e obrigações. O controle da liquidez e do fluxo de caixa da Companhia é monitorado diariamente pelas áreas de Gestão da Companhia, de modo a garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos, não gerando riscos de liquidez para a Companhia.

**33 - Eventos subsequentes:** A Companhia não identificou e não realizou qualquer evento subsequente que impacte as demonstrações financeiras entre 31 de dezembro de 2024 e a data de aprovação destas demonstrações.

**Antonio José de Almeida Carneiro**  
Diretor Presidente  
**Domingues e Pinho Contadores Ltda.**  
CRC-RJ 001137/O-0  
**Fabiana Castro Soares Xavier**  
Contadora - CRC-RJ 111113/O-7

de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras. Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso: • Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais. • Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia. • Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração. • Concluímos 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 Companhia. Se concluímos que existe incerteza relevante, devemos chamar a atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional. • Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada. • Comunicamos-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.

Rio de Janeiro, 17 de abril de 2025.

**GWM Auditores Independentes**  
CRC - RJ Nº 5.495  
**Gil Marques Mendes**  
Contador - CRC - RJ Nº 39.363



Esta publicação foi feita de forma 100% digital pelo Monitor Mercantil em seu site. A autenticidade deste documento pode ser conferida através do QR Code ao lado ou pelo link <https://publicidadelegal.monitormercantil.com.br>