Docusign Envelope ID: 2BF7FB93-093F-45AA-B0E4-B35056AFE2E6

HAUSCENTER S.A.

CNPJ nº 56.444.250/0001-75 - (Companhia Aberta)

Demonstrações Contábeis dos exercícios findos em 31.12.2024 e 31.12.2023 (valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Relatório da Administração

Senhores Acionistas: A Administração da HAUSCENTER S.A., no cumprimento das disposições legais e estatutárias, submete ao exame e deliberação dos Senhores Acionistas, o Relatório da Administração, as Demonstrações Financeiras e as respectivas Notas Explicativas referentes à situação patrimonial e financeira da Empresa, bem como o parecer dos auditores, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024. **Aspectos Operacionais:** No exercício de 2024 o empreendimento WTC-SP manteve a tendência de crescimento observada em 2023 e apresentou o melhor resultado operacional da história. Todas as cinco unidades de negócio do empreendimento tiveram suas metas comerciais superadas, graças ao excelente trabalho da administração interna. Em 2024 foram mantidos os investimentos internos em benfeitorias necessárias, já previstos, também contribuindo para a melhoria dos resultados, porém, ainda impactando a distribuição de lucros aos proprietários, o que continua afetando o desempenho da companhia. **Cenário Econômico para 2025**: O Banco Mundial estima que o Brasil cresça 2,2% em 2025; o Ministério da Fazenda prevê um crescimento de 2,3%; e o mercado financeiro projeta uma expansão de 1,99%. O mercado de trabalho começa a desacelerar; A inflação é impactada por preços de energia e transportes; a pressão sobre o câmbio tende a ser acompanhada pela valorização do dólar americano; e o cenário global é mais incerto e a política monetária é restritiva. Quanto aos desafios: ampliar mercados; reduzir endividamento; manter a eficiência operacional; planejamento e inovação; política econômica pragmática; endereçamento mínimo da questão fiscal; e reforma estrutural dos gastos públicos. A confiança do consumidor atingiu o menor nível desde junho, segundo o à FGV, atribui essa queda ao agravamento das expectativas futuras e à percepção negativa da situação atual, com maior impacto entre as famílias de menor renda. A alta dos juros e a pressão inflacionária em itens como alimentos intensificam o pessimismo sobre as finanças nos próximos meses. **Setor de Eventos Corporativos**: O setor de eventos fechou 2024 com níveis de emprego acima do pré-pandemia. O core business do setor registrou um aumento de 60,8% no emprego em relação a 2019. As atividades impactadas indiretamente pelo setor de eventos, registrou um aumento de 23,6% no emprego em relação a 2019. Tendências: avanços tecnológicos; mudanças nas expectativas dos participantes; ênfase em experiências personalizadas e sustentáveis; uso da Inteligência Artificial para aprimorar a criatividade; foco na experiência personalizada; continuação dos eventos híbridos; e maior integração e engajamento das comunidades. Projeção: Em relação ao número de empresas, a ABRAPE estima que o setor de eventos deve contar com 103,1 mil empresas em 2025, um aumento de 3,1% em relação às 100 mil empresas previstas para 2024. O segmento de eventos também tem mostrado sinais positivos no mercado de trabalho. A ABRAPE estima que o core business do setor chegue a 186,8 mil empregos formais em 2025, com uma variação de 5,6% sobre o estoque de 176,9 mil trabalhadores registrados até outubro de 2024. Esse crescimento representará a criação de aproximadamente 9,9 mil novas vagas diretas. **Mercado de Escritórios Corporativos**: Segundo a SECOVI-SP, o mercado de escritórios em São Paulo encerrou 2024 com o segundo maior volume anual de absorção bruta da história e uma absorção líquida 90% superior ao ano anterior. Com um volume de 872 mil metros quadrados de novas locações (absorção bruta) em 2024, o mercado de escritórios na capital paulista teve uma alta de 4% em relação ao ano de 2023. Os principais tomadores de espaços na cidade foram os setores financeiro e de comércio. Esse cenário ocorreu na maioria das regiões estudadas, apesar do recuo na oferta de espaços triple A, particularmente, na Marginal Pinheiros e nos Jardins. No comparativo com o encerramento de 2023, foi observada uma tendência de aumento do aluguel médio pedido na cidade de São Paulo, com destaque para a região dos Jardins com a manutenção de uma taxa de vacância inferior a 10% no quarto trimestre de 2024. Tendência: De inteligência artificial à digitalização, passando por sustentabilidade e gestão de riscos, essas tendências refletem as transformações necessárias para manter a competitividade. Entender cada uma delas é essencial para que as empresas possam se preparar, alinhar suas estratégias e aproveitar as oportunidades que surgem em um mercado em constante evolução. **Setor de Hotelaria:** Em 2024, o setor hoteleiro brasileiro registrou crescimento, com aumento da taxa de ocupação, da diária média e da receita por quarto disponível. Nos primeiros oito meses de 2024, a taxa de ocupação aumentou 1,2% em relação ao mesmo período de 2023. O Nordeste liderou o aumento da taxa de ocupação, com alta de 8,1%. As regiões Norte, Sudeste e Centro-Oeste também tiveram crescimento. Apenas o Sul teve desempenho negativo, com retração de 2,9%. O preço médio das diárias subiu para R$ 391,00, impulsionado pelo turismo doméstico. Receita por quarto disponível alcançou R$ 237,70. O setor hoteleiro brasileiro prevê investimentos de R$ 8,4 bilhões até 2028 (IA). **Execução Fiscal:** A 13a. Vara de Execução Fiscal Federal da Subseção Judiciária de São Paulo deferiu a penhora de 30% da renda bruta nos autos do processo 5006499-02.2022.4.03.6182, pois entendeu que, a penhora das quotas de propriedade da Companhia, são insuficientes para garantir a execução. A ação anulatória 5025628-79.2021.4.03.6100, com intuito de desconstituir a exigibilidade fiscal no valor de R$ 20.341.204,91, no debate referente ao critério de remuneração das debêntures, não teve o condão de neutralizar os efeitos do referido processo de execução fiscal. A penhora do faturamento bruto da receita dos alugueres afetou e afetará a distribuição de rendimentos aos titulares das debêntures. A Companhia manterá seus debenturistas e o mercado, devidamente informados acerca do desdobramento do tema. A distribuição de Resultados não ocorreu no curso de 2023, diante dos custos elevados custos de manutenção inerentes a empresa, perante a CVM e demais órgãos estatais. Somado a isso, há necessidade de provisionamento judicial referente a demanda em curso perante a 2ª VARA EMPRESARIAL E CONFLITOS DE ARBITRAGEM DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO – SP, processo nº 1103704-71.2021.8.26.0100, que questiona a oferta de permuta realizada em dezembro de 2020. **Perfil Empresarial**: A empresa é uma Sociedade de Propósito Específico, de Capital Aberto, registrada no mercado de balcão não organizado, como Categoria B. Os recursos que foram obtidos através da emissão pública de debêntures, foram originalmente investidos, no Condomínio Civil World Trade Center de São Paulo da qual é uma das principais condôminas, composto pelo Shopping D&D, um Hotel, e uma Torre de Escritórios de 25 andares. As receitas advindas da exploração do condomínio, deduzidas as despesas correntes, são distribuídas mensalmente ou periodicamente aos seus debenturistas, na sua integralidade. **Resultados**: A Companhia, como uma de suas políticas, buscou continuamente a geração de valor para as partes interessadas, com foco em disciplina de capital e gestão de custos, valorizando de forma diferenciada, pessoas e equipes com alto desempenho. **Empreendedorismo e inovação**: É preocupação constante da Administração, buscar a superação de desafios na geração e implementação de soluções tecnológicas e de negócios inovadoras que contribuam para o alcance dos objetivos da Companhia. **Transparência e Ética**: Os negócios da companhia, compromissos e demais relações, são orientados pelos princípios éticos, com respeito à vida em todas as suas normas de manifestações, buscando a excelência em todos os seus aspectos. **Governança Corporativa:** A Empresa procura seguir à risca o conjunto de práticas que tem por finalidade otimizar o desempenho de uma companhia ao proteger todas as partes interessadas, tais como investidores e credores, facilitando o acesso às informações, com transparência e eqüidade no tratamento dos acionistas, clientes e demais interessados. Essa prática possibilita o aumento do valor da companhia, pois boas práticas de governança corporativa repercutem na redução de seu custo de capital. **Política de Divulgação:** Atendendo a Instrução CVM 358/2002, a Companhia formalizou em 2002, a sua política de uso e divulgação de informações na negociação de valores mobiliários, cuja responsabilidade, recai sobre a Diretoria, acionistas controladores, membros do Conselho de Administração, funcionários e executivos que venham ter acesso a informações relevantes e ainda, quaisquer integrantes com funções técnicas ou consultivas, criadas por disposição estatutária e terceiros de confiança. **Riscos Financeiros**: A Companhia não está exposta a riscos financeiros diretos, nem cambiais, uma vez que os ativos e passivos da empresa estão representados exclusivamente em moeda nacional. Também não existem sazonalidades pontuais previstas por conta dos seus investimentos, que possam de alguma maneira representar prejuízo nas suas receitas e resultados. Seus riscos estão voltados tão somente a sua própria atividade. **Debêntures:** As debêntures emitidas pela Companhia, em sua forma nominativa, têm seus rendimentos lastreados nas operações do Condomínio WTC-SP e dependem do seu resultado, que decorrem das receitas totais auferidas menos as despesas gerais correntes. **Política de Distribuição de Dividendos:** A empresa foi concebida sob forma de "Sociedade de Propósito Específico – SPE" e conforme disposto na escritura de emissão das debêntures, a receita total líquida é distribuída proporcionalmente aos debenturistas, não havendo, portanto, reinvestimento de lucros ou distribuição de dividendos, por força estatutária e da escritura pública de emissão de debêntures. **Auditoria Independente**: Conforme Instrução CVM nº 381/03, destaque-se que no ano em curso, não foram contratados ou prestados pela empresa de Auditoria Independente da companhia, serviços não relacionados à auditoria, preservando-se com isso a preocupação da Companhia em que os auditores não devam exercer funções gerenciais, nem promover os interesses do seu cliente. **Atos ou Fatos Administrativos:** No ano de 2024 a Sociedade não realizou nenhum negócio que não estivesse dentro de seu propósito específico, não havendo também, quaisquer atos ou fatos administrativos, que de alguma forma pudesse refletir no desempenho de suas atividades.

São Paulo, março de 2025

A ADMINISTRAÇÃO.

Balanços patrimoniais

Ativo	31.12.2024	31.12.2023
Circulante	**1.763**	**6.576**
Disponibilidades – Nota 4	0	0
Bancos c/ Movimento	0	0
Aplicações Financeiras	14	23
Outras Contas a Receber	1.749	6.553
Não Circulante	**1.052**	**839**
Realizável a Longo Prazo	845	495
Depósitos Judiciais	628	278
Outras Contas	217	217
Imobilizado – Nota 5	206	343
Imobilizações Técnicas	10.559	10.559
(-) Deprec. Acumulada	(10.353)	(10.216)
Intangível	1	1
Direitos de Uso	1	1
Total do Ativo	**2.815**	**7.415**

Passivo	31.12.2024	31.12.2023
Circulante	**205**	**98**
Fornecedores	74	30
Obrigações Trabalhistas	2	0
Impostos a Pagar	129	68
Não Circulante	**1.039.623**	**988.604**
Debêntures – Nota 6	1.038.647	974.986
Rem.Deb.Dep.Judic.	168	168
Imposto de Renda/Cont.Social	808	13.450
Patrimônio Líquido	**(1.037.013)**	**(981.287)**
Capital Social – Nota 7	57	57
Prejuízos acumulados	(1.037.070)	(981.344)
Total do Passivo + Patrimônio Líquido	**2.815**	**7.415**

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Eventos	Capital Realizado	Prejuízos Acumulados	Totais
Saldo em 1º de janeiro de 2023	**57**	**(1.005.696)**	**(1.005.639)**
Lucro do exercício	0	24.352	24.352
Saldo em 31 de dezembro de 2023	**57**	**(981.344)**	**(981.287)**
Saldo em 1º de janeiro de 2024	**57**	**(981.344)**	**(981.287)**
Ajuste exercício anterior	0	7.574	7.574
Prejuízo do exercício	0	(63.300)	(63.300)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**57**	**(1.037.070)**	**(1.037.013)**

Demonstrações dos resultados

	31.12.2024	31.12.2023
Receita Operacional Bruta – Nota 11	**1.425**	**1.306**
Deduções	**(132)**	**(138)**
(-) Impostos (PIS/COFINS)	(132)	(138)
Resultado Bruto	**1.293**	**1.168**
Despesas Operacionais	**(743)**	**(997)**
Administrativas e Gerais	(600)	(858)
Despesas Tributárias	(6)	(3)
Depreciação	(137)	(136)
Resultado antes do Res.Financeiro e Tributos	**550**	**171**
Resultado Financeiro Líquido – Nota 12	**(63.850)**	**31.755**
Receitas Financeiras	0	0
Atualizações de Debêntures	(63.661)	32.099
Remunerações de Debêntures	(149)	(196)
Outras Despesas Financeiras	(40)	(148)
Resultado antes dos Tributos	**(63.300)**	**31.926**
(-)I.R.P.J.	0	(5.563)
(-)C.S.L.L.	0	(2.011)
Resultado do Exercício	**(63.300)**	**24.352**

Demonstrações dos resultados abrangentes

	31.12.2024	31.12.2023
Resultado do Exercício	**(63.300)**	**24.352**
(+/-)Outros resultados abrangentes	0	0
Resultado Abrangente do Exercício	**(63.300)**	**24.352**

Demonstrações dos fluxos de caixa

	31.12.2024	31.12.2023
Atividades Operacionais		
Valores recebidos de clientes	1.034	1.307
Valores pagos a fornecedores e a empregados	(635)	(690)
=Caixa gerado pelas operações	399	617
Tributos pagos	(306)	(458)
Rendimentos de aplicações de curtíssimo prazo	0	0
I.R.R.F. s/ rendimentos recebidos	0	0
Outros recebimentos/pagamentos líquidos	43	(46)
Caixa Líquido Proveniente das Atividades Operacionais	**136**	**113**
Atividades de Investimentos		
Aquisições de Imobilizados	0	0
Caixa Líquido usado nas Atividades de Investimentos	**0**	**0**
Atividades de Financiamentos		
Remuneração de debêntures	(145)	(167)
Caixa Líquido Gerado pelas Atividades de Financiamentos	**(145)**	**(167)**
Variação nos Fluxos de Caixa	**(9)**	**(54)**
Variação no Caixa e Equivalentes de Caixa	**(9)**	**(54)**
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	23	77
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	14	23

Demonstrações do valor adicionado

Receitas	2024	2023
Receitas de Aluguéis	1.425	1.306
Insumos Adquiridos de Terceiros		
Materiais, energia, serv. terceiros	(572)	(829)
Perda/Ganho na realização de ativos	0	0
Retenções		
Depreciação	(137)	(136)
Valor Adicionado Líquido	**716**	**341**
Vr. Adic. Rec. em Transferência		
Receitas financeiras	0	0
Vlr. Adic. Total a Distribuir	**716**	**341**
Distrib. do Vlr. Adicionado		
Pessoal		
Remuneração direta	0	0
Imp., Taxas e Contribuições		
Federais	160	7.741
Municipais	6	3
Remuneração de Capitais de Terceiros		
Juros	63.850	(31.755)
Remuneração de Capitais Próprios		
Resultado do Exercício	(63.300)	24.352
Total	**716**	**341**

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

1. Contexto operacional: A Companhia tem como objetivo social o exercício e a participação como co-proprietária do empreendimento denominado "World Trade Center de São Paulo", e o cumprimento de todas as obrigações assumidas por força de instrumentos públicos e particulares que tiverem por objeto o desenvolvimento, a construção e a implementação do referido empreendimento. **2. Apresentação das informações contábeis: (a) Base de preparação:** As informações contábeis da Companhia foram preparadas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, com base nas disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, Pronunciamentos, Orientações e Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis e normas emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM). **Aprovação das informações contábeis:** A apresentação das informações contábeis foi aprovada e autorizada em reunião do Conselho de Administração realizada em 20 de março de 2025. **(b) Base de mensuração:** As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico. **(c) Moeda funcional e moeda de apresentação:** As demonstrações contábeis são apresentadas em real, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as demais informações financeiras divulgadas nas demonstrações contábeis apresentadas em real foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma. **(d) Estimativas e premissas contábeis:** A elaboração das demonstrações contábeis requer que a administração da Companhia use de julgamentos na determinação e no registro de estimativas contábeis. Ativos e passivos sujeitos a estimativas e premissas incluem valor residual do ativo imobilizado, mensuração de instrumentos financeiros e ativos e passivos relacionados a benefícios a empregados. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados em razão de imprecisões inerentes ao processo da sua determinação. A Companhia revisa as estimativas e as premissas pelo menos a cada trimestre. As políticas contábeis, o uso de certas estimativas contábeis, os julgamentos da Administração e os métodos de cálculo adotados neste exercício, são os mesmos que os adotados quando da elaboração das informações contábeis anuais do exercício findo em 31 de dezembro de 2023. **3. Resumo das principais práticas contábeis:** As políticas contábeis foram aplicadas de maneira consistente ao período apresentado nessas informações contábeis. A seguir, demonstramos as principais práticas contábeis: **(a) Apuração do resultado:** O resultado das operações é apurado em conformidade com o regime contábil de competência de exercício. **(b) Aplicações financeiras:** As aplicações financeiras estão avaliadas ao custo, acrescidas dos rendimentos auferidos até a data do balanço. **(c) Imobilizado - imóveis de renda:** Registrado ao custo de aquisição, formação ou construção, acrescido de reavaliação espontânea. A depreciação é calculada pelo método linear à taxa que leva em conta o tempo de vida útil estimado dos bens. **(d) Direitos e obrigações:** Atualizados pelos encargos financeiros nos termos dos contratos vigentes, de modo que refletam os valores incorridos até a data do balanço. **(e) Debêntures:** Reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos. **(f) Mudanças em políticas contábeis:** Nenhum pronunciamento, interpretação ou orientação foi emitido pelo CPC ou pelo IASB no período que possa ter um impacto relevante nas informações contábeis da Companhia, no julgamento de sua Administração. **4. Caixa e equivalentes de caixa:** Abrange numerário em espécie e contas bancárias e aplicações financeiras de liquidez imediata:

	Saldo em 31/12/2024	Saldo em 31/12/2023
Bancos c/Movimento	0	0
Aplicações Financeiras	14	23
Caixa e Equivalentes de caixa	**14**	**23**

5. Imobilizado:

	Taxa	Custo	Apro-priação	Depre-ciação	Saldo em 31/12/2024	Saldo em 31/12/2023
Quotas Imobiliárias	4%	10.546	-	(10.341)	205	339
Móveis & Utensílios		13	-	(12)	1	4
		10.559	**-**	**(10.353)**	**206**	**343**

Representados por frações ideais em edifícios, terreno, instalações, móveis e utensílios, equivalentes até 28.12.2020 a 113 cotas imobiliárias do empreendimento "World Trade Center de São Paulo", situado na Avenida das Nações Unidas, nºs. 12.551, 12.555 e 12.559 em São Paulo, a garagem e outras dependências. O empreendimento está dividido em 300 cotas. A Hauscenter contratou a Companhia especializada Mackenzie Hill Assessoria Imobiliária Ltda. para proceder à avaliação dos investimentos em imóveis de renda a valor de mercado. O resultado, conforme laudo emitido em 1º de janeiro de 1997, demonstrou que os valores registrados na contabilidade estavam próximos aos valores de mercado. Posteriormente, por determinação do Conselho de Administração do Condomínio Civil do World Trade Center de São Paulo, foi procedida à nova avaliação a valor de mercado pela Companhia especializada Urbano Métrica Ltda., Estudos Patrimoniais e de Mercado. O Laudo da Avaliação emitido em 23 de agosto de 2001 também demonstrou que os valores registrados na contabilidade estavam próximos aos valores de mercado, expresso pela perspectiva de rentabilidade futura em condições normais de negociação. Não estão contabilizados, em contas distintas do ativo não circulante, os valores dos edifícios, terreno, instalações, móveis e utensílios que compõem o Imobilizado em imóveis de renda, o que não permite dispor de um valor preciso no cálculo das depreciações. O Condomínio do World Trade Center de São Paulo também não tem efetuado a segregação. Por este motivo, a administração calculou a depreciação à taxa de 4% a.a., por entender que o valor dos edifícios representa quase a totalidade do investimento. Em Assembleia Geral de Debenturistas realizada na data de 28.12.2020, foi aprovada proposta do Conselho de Administração, para permuta de 105 cotas representativas do World Trade Center de São Paulo (WTC-SP), por debêntures de titularidade dos debenturistas que aceitarem a oferta realizada pela Companhia, para recompra de até 2.310 debêntures, na forma do Edital de Oferta de Permuta, publicado em 11.12.2020. Restaram 8 (oito) cotas imobiliárias. **6. Debêntures:** Referem-se a 11.300 debêntures até 28.12.2020, não conversíveis em ações, sem gozo de vencimento e com vencimento antecipado em caso de inadimplência do emissor em relação ao pagamento da remuneração das debêntures e/ou descumprimento das demais regras estatutárias. A Emissora poderá a qualquer tempo e a seu exclusivo critério sem necessidade de divulgação ou sorteio, adquirir debêntures que lhes forem oferecidas por debenturistas pagando por essas debêntures até o valor nominal corrigido acrescido dos rendimentos a que fizerem jus à época da aquisição. A remuneração mensal corresponde à renda variável equivalente à implantação proporcional no resultado operacional disponível, auferido pela Companhia como coproprietária do "World Trade Center de São Paulo". De acordo com as Assembléias Gerais Extraordinárias realizadas conjuntamente pelos acionistas e debenturistas, em 27.12.1996, entende-se como resultado operacional disponível, calculado pela emissora como co-proprietária do WTC-SP, acrescidas de eventuais receitas financeiras efetivamente recebidas em caixa na sociedade, descontados: as despesas mensais e correntes da Companhia; tributos e contribuições sociais; e o percentual de até 2,5% para o fundo de reposição de ativos. Para efeito de apuração e distribuição do resultado operacional disponível, sobre o qual se calculará a participação das debêntures em circulação, as receitas serão apuradas pelo regime de caixa e as despesas pelo regime de competência, excluindo-se destas despesas, aquelas relativas à eventual depreciação, exaustão e amortizações das quotas-partes do Condomínio World Trade Center de São Paulo, integrantes do ativo permanente da emissora e atualizações monetárias ativas e passivas da emissora. Conforme citado no último parágrafo da NE 5, foram permutadas 105 cotas imobiliárias com 2.310 debêntures, restando em circulação 8.990 debêntures. Conforme descrito no item 7 do "Instrumento Particular de Escritura da 2º Emissão Pública de Debêntures – Série Única", o valor nominal das debêntures emitidas deve ser atualizado monetariamente no primeiro dia útil de cada mês, pela variação acumulada do índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M). O valor atualizado em 31.12.2024 é de R$ 115.533,53 (unidades de real), totalizando R$ 1.038.647 (em 31.12.2023 é de R$ 108.452,29 (unidades de real), totalizando R$ 974.986). **7. Capital Social:** O Capital social, totalmente integralizado, estava representado por 2.327 ações ordinárias nominativas sem valor nominal. De acordo com o art. 18 do Estatuto Social, dependerão de aprovação de debenturistas, com os quoruns de deliberações constantes dos itens I e II seguintes: **I.** Com quorum mínimo de 75% das debêntures em circulação, matérias sobre: **a.** Aumento da participação da Hauscenter como co-proprietária do WTC-SP; **b.** Venda, cessão ou qualquer forma de alienação das quotas representativas do WTC-SP; **c.** Novas emissões de debêntures. **II.** Com quórum de 100% das debêntures em circulação, matérias sobre: **a.** Alterações estatutárias que, direta ou indiretamente, possam alterar as condições desta emissão e/ou composição do Conselho de Administração; **b.** Cisão, fusão ou incorporação; **c.** Será assegurada a comunhão de debenturistas, representada por todas as séries de debêntures em circulação, pelos acionistas da Emissora; **d.** A indicação da totalidade de membros do Conselho de Administração da Companhia de modo que os debenturistas participem das decisões sobre o voto da Hauscenter nas Assembleias de Condomínio Civil e do Condomínio Horizontal do WTC-SP; **e.** Que não serão distribuídos dividendos pela Hauscenter, enquanto se verificar quaisquer debêntures em circulação. **8. Instrumentos Financeiros:** Em 31.12.2024, os instrumentos financeiros registrados no balanço patrimonial estão substancialmente representados pelas aplicações financeiras e debêntures. O valor contábil das aplicações financeiras aproxima-se de seu correspondente valor de mercado. As debêntures é assegurada remuneração variável equivalente à participação proporcional no resultado operacional disponível como co-proprietária do "World Trade Center de São Paulo" acrescidos de outros encargos contratuais. Essas debêntures não possuem vencimento e não poderão ser resgatadas, exceto nos casos de inadimplência das obrigações pela Companhia emissora e/ou descumprimento das regras estatutárias. Devido a estas características a Companhia não possui informações acerca do valor de mercado destas debêntures. Durante o exercício de 2024 a Companhia não realizou operações que possam ser caracterizadas como derivativos. **9. Demonstração dos Fluxos de Caixa:** A demonstração dos fluxos de caixa está sendo apresentada pelo método direto, assim, apresentamos abaixo a conciliação entre o lucro líquido apurado no período e o respectivo fluxo de caixa operacional:

	Saldo em 31/12/2024	Saldo em 31/12/2023
Resultado Líquido do Exercício	**(63.300)**	**24.352**
Ajustes por		
(+) Depreciação	137	136
(+) Ajuste exercício anterior	7.574	0
(-/+)Aumento/Redução em outras contas do AC e ANC	4.450	(4.826)
(+/-)Aumento/Redução em contas e outras obrig. a pagar	(12.535)	12.354
(+)Atualização de obrigações com debenturistas	63.661	(32.099)
(+)Pgto de obrig. com debenturistas aprop. ao resultado	149	196
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	**136**	**113**

10. Cobertura de Seguros (Informações não auditadas): Em 31.12.2024, os investimentos em imóveis de renda estavam cobertos por seguros contratados pelo Condomínio Civil World Trade Center de São Paulo, em valores considerados suficientes para cobrir eventuais perdas. As premissas de riscos adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo da auditoria das demonstrações contábeis, consequentemente, não foram examinadas pelos nossos auditores independentes. **11. Receita operacional bruta:** Representa o valor correspondente à exploração do objeto da Companhia no período:

	Saldo em 31/12/2024	Saldo em 31/12/2023
Receita Operacional Bruta		
Receita de Aluguéis	1.425	1.306
Receita Operacional Bruta	**1.425**	**1.306**

12. Receitas e Despesas financeiras: Os valores mais relevantes correspondem às Remunerações e Atualizações Monetárias das Debêntures, conforme descrito na NE nº 6 retro mais valores de despesas bancárias e rendimentos de aplicações financeiras:

	Saldo em 31/12/2024	Saldo em 31/12/2023
Receitas Financeiras	**0**	**0**
Rendimentos de aplicações financeiras	0	0
Despesas Financeiras	**(63.850)**	**31.755**
Remuneração de Debêntures	(149)	(196)
Atualização de Debêntures	(63.661)	32.099
Outras despesas financeiras	(40)	(148)
Resultado Financeiro Líquido	**(63.850)**	**31.755**

13. Fatos Relevantes: 13.1. Ocorridos no exercício de 2022 – Execução Fiscal: A Companhia, na data de 10 de novembro de 2022 publicou um "Fato Relevante", cujo teor na sua íntegra é transcrito a seguir:

"FATO RELEVANTE – EXECUÇÃO FISCAL

HAUSCENTER S.A., Companhia Aberta, com registro na CVM sob o número 14850, CNPJ 56.444.250/0001-75, com sua nova sede, localizada na Av. das Nações Unidas, 12551, 7° andar, Sala 1709, serve da presente para comunicar aos debenturistas e ao mercado em geral que, na data de 3 de novembro de 2022, foi lavrado termo de penhora, avaliação e depósito nos autos da ação anulatória de débito fiscal, em trâmite perante a 22ª. Vara Federal de São Paulo, autos processuais número 5025628-79.2021.4.03.6100, em face da União Federal, referente às 8 (oito) cotas de propriedade da Cia no Condomínio Civil WTC-SP, para garantir e execução de R$ 26.877.000,54, (vinte e seis milhões, oitocentos e setenta e sete mil e cinquenta e quatro centavos), na qual se discute a dedutibilidade e o critério de remuneração das debêntures, nas bases do IRPJ e CSLL. Em que pese a avaliação de risco fornecida pelos consultores jurídicos externos indique o prognóstico de perda possível, eventual agravamento desse risco resultará em necessária constituição de provisão, afetando a base para distribuição de rendimentos aos titulares das debêntures. A Companhia manterá seus debenturistas e o mercado, devidamente informados acerca do desdobramento do tema". São Paulo (SP), 09 de novembro de 2022.

13.2. Contingências: A Companhia é parte envolvida em processos cíveis e tributários, porém não ocorreram contingências que devam ser contabilizadas pelo fato de ter característica de perdas prováveis. O montante de perdas possíveis estimadas pelos assessores jurídicos da Hauscenter em 31 de dezembro de 2024, é de R$ 35.689 mil. No período encerrado em 31 de dezembro de 2023 e subsequente foram verificadas variações mensais negativas nos índices de atualizações das debêntures. Considerando que: i) não houve ingresso de novos recursos que pudessem ser classificados como "receita auferida"; ii) por analogia à similar situação das variações cambiais, cuja legislação faculta sua tributação pelo regime de caixa e iii) baseados em parecer de nossos assessores jurídicos, não foi provisionada a incidência definitiva dos valores correspondentes aos tributos PIS e COFINS, quanto aos tributos IRPJ e CSLL, face à opção da Cia pela sistemática do Lucro Real (anual) com base em balancete de suspensão ou redução, os respectivos valores "estimados" foram contabilizados como provisões diferidas. Em 30 de setembro de 2024 as provisões efetuadas foram revertidas sendo: parte contra os valores contabilizados como "estimativa" no Ativo Circulante, em razão da opção tributária e parte contra Ajuste de Exercícios Anteriores, correspondente às provisões daquele exercício, considerando que os efeitos da atualização do PU se neutralizaram no período. Em 26 de janeiro de 2024 a Justiça Federal da 3ª Região, de acordo com a Execução Fiscal Nº 5006499-02.2022.4.03.6182, intimou a executada a penhora sobre os recebíveis advindos de aluguéis, fixando um percentual de 30% (trinta por cento) do montante recebido. O valor da Causa na época era de R$ 28.556.974,33 (vinte oito milhões quinhentos e cinquenta e seis mil novecentos e setenta e quatro reais e trinta e três centavos). A execução fiscal faz parte do processo que discute a dedutibilidade e o critério de remuneração das debêntures, nas bases do IRPJ e CSLL, cujo mérito ainda não foi julgado.

André Pires Nunes - Diretor de Rel. c/ Investidores - CPF nº 782.746.647-87

Rodrigo Machado Pedroso - Contador – CRC 1SP265674/O-0 - CPF nº 319.540.838-40

Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Contábeis

Aos Acionistas e Administradores da **Hauscenter S.A.** São Paulo - SP. **Opinião sobre as demonstrações contábeis:** Examinamos as demonstrações contábeis da **Hauscenter S.A ("Companhia")**, respectivamente, que compreendem os balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis. Em nossa opinião as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, da **Hauscenter S.A.** em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (*IFRS*) emitidas pelo *International Accounting Standards Board (IASB).* **Base para opinião sobre as demonstrações contábeis:** 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 Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião. **Principais 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 contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. **Reconhecimento de receita:** O reconhecimento de receita da Companhia acontece por meio das receitas mensais advindas da exploração do condomínio, por meio do recebimento de aluguéis, deduzidas das despesas correntes e são distribuídas aos seus debenturistas na sua integralidade. Detalhes sobre a política contábil relativa ao reconhecimento de receita estão descritos na Nota Explicativa nº "3.a", Apuração de resultado". **Resposta da auditoria sobre o assunto:** • Por meio da avaliação dos sistemas relevantes de Tecnologia da Informação utilizados pela Companhia; • Teste sobre as receitas de aluguel, por meio de amostragem, tendo como objetivo: (i) examinar os contratos de aluguel; (ii) examinar as respectivas liquidações financeiras por parte desses clientes; (iii) entender e testar os lançamentos manuais realizados em todas as contas contábeis de receita, quando relevantes; • Avaliação das premissas utilizadas pela Administração e se as políticas de reconhecimento de receita adotadas estão em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS). Baseamos nos procedimentos de auditoria apropriada e suficiente dos testes sobre as receitas de aluguel, bem como a avaliação dos sistemas utilizados pela Companhia e as premissas adotadas por ela e, desta forma, concluímos que o reconhecimento da receita realizado pela Companhia, oriundas da exploração do condomínio, através de recebimento de aluguéis são apropriados para suportar julgamentos, estimativas e informações incluídas nas demonstrações contábeis como um todo. **Debêntures:** Conforme Nota Explicativa nº 6, a Companhia possui registrado em seu balanço patrimonial passivo, debêntures não conversíveis em ações, sem gozo de vencimento e com vencimento antecipado em caso de inadimplência do emissor em relação ao pagamento da remuneração as debêntures e/ou descumprimento das demais regras estatutárias. As debêntures emitidas pela Companhia são remuneradas pela variação do IGPM e, mensalmente, pela remuneração conforme o Resultado Operacional Disponível (ROD). **Resposta da auditoria sobre o assunto: