

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	4
Demonstração do Resultado Abrangente	5
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Direto)	6

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025	7
DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024	8
Demonstração de Valor Adicionado	9
Comentário do Desempenho	10
Notas Explicativas	12

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	20
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	22
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	23

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 31/03/2025
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	2.327
Preferenciais	0
Total	2.327
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

#Error

#Error

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	2.868	2.815
1.01	Ativo Circulante	1.795	1.763
1.01.02	Aplicações Financeiras	0	14
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	0	14
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	0	14
1.01.03	Contas a Receber	1.795	1.749
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	1.795	1.749
1.01.03.02.01	Adtos a Fornecedores e Outros	1.795	1.749
1.02	Ativo Não Circulante	1.073	1.052
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	900	845
1.02.01.04	Contas a Receber	900	845
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	900	845
1.02.03	Imobilizado	172	206
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	172	206
1.02.03.01.01	Imobilizações Técnicas	10.559	10.559
1.02.03.01.02	(-)Depreciações Acumuladas	-10.387	-10.353
1.02.04	Intangível	1	1
1.02.04.01	Intangíveis	1	1
1.02.04.01.02	Direitos de Uso	1	1

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	2.868	2.815
2.01	Passivo Circulante	280	205
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	174	131
2.01.01.01	Obrigações Sociais	163	129
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	11	2
2.01.02	Fornecedores	78	74
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	78	74
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	28	0
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	28	0
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	28	0
2.02	Passivo Não Circulante	1.050.317	1.039.623
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.049.344	1.038.647
2.02.01.02	Debêntures	1.049.344	1.038.647
2.02.02	Outras Obrigações	168	168
2.02.02.02	Outros	168	168
2.02.02.02.03	Reemb. Deb.Depósito Judicial	168	168
2.02.04	Provisões	805	808
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	805	808
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	805	808
2.03	Patrimônio Líquido	-1.047.729	-1.037.013
2.03.01	Capital Social Realizado	57	57
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-1.047.786	-1.037.070

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício	Anterior
		01/01/2025 à 31/03/2025	01/01/2024 à 31/03/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	186	226
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-17	-21
3.03	Resultado Bruto	169	205
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-121	-200
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-121	-200
3.04.02.01	Administrativas	-80	-158
3.04.02.02	Pró-labore, encargos e benefícios	-7	-7
3.04.02.04	Depreciações	-34	-35
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	48	5
3.06	Resultado Financeiro	-10.764	8.516
3.06.02	Despesas Financeiras	-10.764	8.516
3.06.02.01	Var.Monet.- Atualizações de debêntures	-10.697	8.576
3.06.02.02	Remuneração de debêntures	-35	-27
3.06.02.03	Outras despesas financeiras	-32	-33
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-10.716	8.521
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	0	-2.022
3.08.01	Corrente	0	-2.022
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-10.716	6.499
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-10.716	6.499

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
4.01	Lucro Líquido do Período	-10.716	6.499
4.03	Resultado Abrangente do Período	-10.716	6.499

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Direto)

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-7	21
6.01.01	Valores recebidos de clientes	130	194
6.01.02	Vaores pagos a fornecedores e empregados	-103	-111
6.01.03	Tributos pagos	-34	-62
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-7	-27
6.03.01	Remuneração de debêntures	-35	-27
6.03.02	Empréstimos Tomados	28	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-14	-6
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	14	23
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	0	17

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	57	0	0	-1.037.070	0	-1.037.013
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	57	0	0	-1.037.070	0	-1.037.013
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-10.716	0	-10.716
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-10.716	0	-10.716
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	57	0	0	-1.047.786	0	-1.047.729

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	57	0	0	-981.344	0	-981.287
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	57	0	0	-981.344	0	-981.287
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	6.499	0	6.499
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	6.499	0	6.499
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	57	0	0	-974.845	0	-974.788

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
7.01	Receitas	186	226
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-79	-158
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-79	-158
7.03	Valor Adicionado Bruto	107	68
7.04	Retenções	-34	-35
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-34	-35
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	73	33
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	73	33
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	73	33
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	25	2.050
7.08.02.01	Federais	25	2.050
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	10.764	-8.516
7.08.03.01	Juros	10.764	-8.516
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-10.716	6.499
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-10.716	6.499

Comentário do Desempenho

HAUSCENTER S.A. COMENTÁRIO DE DESEMPENHO Primeiro Trimestre de 2025

Aspectos Operacionais: Dando continuidade à trajetória positiva, o empreendimento WTC-SP, onde a Hauscenter figura como uma de suas cotistas, demonstra solidez em seus resultados operacionais neste primeiro trimestre de 2025. As primeiras análises indicam que, de maneira geral, as unidades de negócio mantiveram um desempenho consistente com as expectativas para o período. A administração interna segue focada na otimização das operações e na busca por oportunidades de crescimento em todas as áreas do empreendimento. Adicionalmente, os investimentos em melhorias planejados para o ano seguem em andamento, visando aprimorar ainda mais a infraestrutura e a qualidade dos serviços oferecidos.

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 obtidos através da emissão pública de debêntures, foram originalmente investidos, no Condomínio Civil World Trade Center de São Paulo da qual é uma das 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, ressalvando-se que, excepcionalmente e temporariamente está suspensa a distribuição, em função de investimentos importantes no WTC-SP, conforme abordado no item supra “Aspectos Operacionais”.

Resultados: A Companhia, como uma de suas políticas, busca 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 equidade 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.

Comentário do Desempenho

Política de Divulgação: Atendendo a Instrução CVM 358/02, 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. Excetuando-se o atual momento da pandemia que deverá ser transitória, não existem sazonalidades pontuais 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 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.

Parecer de Orientação: Em atendimento ao Parecer de Orientação CVM nº 15 de 28.12.1987, não houve, durante o trimestre em questão, aquisição de debêntures da própria emissão, nem investimentos em sociedades coligadas e/ou controladas.

A Administração

HAUSCENTER S.A.
Notas Explicativas**Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis**
Dos exercícios findos em 31.03.2025
(valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**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 8 de maio 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 2024, e das informações contábeis intermediárias do período de três meses findo em 31 de março de 2024.

HAUSCENTER S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis Dos exercícios findos em 31.03.2025 (valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 reflitam 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 31/03/2025	Saldo em 31/12/2024
Bancos c/Movimento	0	0
Aplicações Financeiras	0	14
Caixa e Equivalentes de caixa	0	14

HAUSCENTER S.A.
Notas Explicativas
Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis
Dos exercícios findos em 31.03.2025
(valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)
5. Imobilizado

	Taxa	Custo	Apropriação	Depreciação	Saldo em 31/03/2025	Saldo em 31/12/2024
Quotas Imobiliárias	4%	10.546	-	(10.375)	171	205
Móveis & Utensílios		13	-	(12)	1	1
		10.559	-	(10.387)	172	206

Representados por frações ideais em edifícios, terreno, instalações, móveis e utensílios, equivalentes até 31.12.2021 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.

HAUSCENTER S.A.
Notas Explicativas**Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis**
Dos exercícios findos em 31.03.2025
(valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**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 Assembleias 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 8 cotas imobiliárias e 8.990 debêntures.

Conforme descrito no item 7 do “Instrumento Particular de Escritura da 2ª 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 31.03.2025 é de R\$ 116.723,42 (unidades de real), totalizando MR\$ 1.049.344 (em 31.12.2024 é de R\$ 115.533,53 (unidades de real), totalizando R\$ 1.038.647).

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:

HAUSCENTER S.A.
Notas Explicativas**Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis**
Dos exercícios findos em 31.03.2025
(valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

- 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 31.03.2025, 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. Às 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 2025 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:

HAUSCENTER S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis Dos exercícios findos em 31.03.2025 (valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Saldo em 31/03/2025	Saldo em 31/03/2024
Resultado Líquido do Exercício	(10.716)	6.499
Ajustes por		
(+) Depreciação	34	35
(-/+)Aumento/Redução em outras contas do AC e ANC	(101)	(918)
(-/+)Aumento/Redução em outras contas do PC e PNC	44	2.954
(+) Atualização de obrigações com debenturistas	10.697	(8.576)
(+)Pgto de obrig. com debenturistas aprop. ao resultado	35	27
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	(7)	21

10. Cobertura de Seguros (Informações não auditadas)

Em 31.03.2025, 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, conseqüentemente, 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 31/03/2025	Saldo em 31/03/2024
Receita Operacional Bruta		
Receita de Aluguéis	186	226
Receita Operacional Bruta	186	226

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 31/03/2025	Saldo em 31/03/2024
Receitas Financeiras	0	0
Rendimentos de aplicações financeiras	0	0
Despesas Financeiras	(10.764)	8.516
Remuneração de Debêntures	(35)	(27)
Atualização de Debêntures	(10.697)	8.576
Outras despesas financeiras	(32)	(33)
Resultado Financeiro Líquido	(10.764)	8.516

HAUSCENTER S.A.
Notas Explicativas**Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis**
Dos exercícios findos em 31.03.2025
(valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**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, 7º 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 março de 2025, 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

HAUSCENTER S.A.
Notas Explicativas**Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis**
Dos exercícios findos em 31.03.2025
(valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS - ITR

Aos Administradores e Acionistas da
Hauscenter S.A
São Paulo – SP

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias e individuais da Hauscenter S.A contidas no Formulário de Informações Trimestrais ITR referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2025, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, resultado abrangente, mutações do patrimônio líquido e fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo o resumo das práticas contábeis significativas e demais notas explicativas.

A administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com o CPC 21 (R1) e a IAS 34 Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board IASB, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais – ITR. Nossa responsabilidade é a de se expressar uma conclusão sobre essas informações intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 – Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 – Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente. Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, consequentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Ênfase

Continuidade Operacional

De acordo com a Nota Explicativa nº 6, a Companhia possui 8.990 debêntures em circulação, sem vencimento, resgatáveis somente em caso de inadimplência do emissor e/ou descumprimento das regras estatutárias, às quais são assegurados: (a) atualização monetária do principal pelo IGP-M FGV; e (b) participação no resultado operacional, conforme definido na referida nota explicativa. Ademais, os valores contábeis dos ativos da empresa aproximam-se de seus valores de mercado, os quais se apresentam menor em R\$ 1.047.729 mil, se comparados ao total de suas obrigações. Nessas condições, caso o resgate das debêntures seja necessário no futuro, a continuidade normal das operações estará vinculada à geração de recursos próprios e/ou à valorização dos investimentos em imóveis de renda e, eventualmente, à repactuação da remuneração das debêntures, adequando-a à capacidade de geração de recursos do empreendimento, fatores estes que poderiam permitir uma possível liquidação de seus passivos. As informações contábeis intermediárias não incluem quaisquer ajustes relativos à reclassificação dos valores dos ativos ou quanto aos valores e classificação de passivos que poderiam ser necessários em função da resolução desta incerteza.

Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos

Chamamos a atenção pelo fato mencionado na Nota Explicativa nº 13.2, onde foram verificadas variações negativas nos índices de atualizações das debêntures no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, onde a Companhia considerou que não houve ingresso de novos recursos que pudessem ser classificados como “receita auferida” e baseados no parecer de seus assessores jurídicos, não foi provisionada a incidência definitiva dos valores correspondentes aos tributos Pis e Cofins. Quanto aos tributos IRPJ e CSLL a Companhia adotou a 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.

Termo de Penhora

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 13.1 em relação ao fato ocorrido em 03 de novembro de 2022, onde foi lavrado o termo de penhora, avaliação e depósito nos autos da ação anulatória de débito fiscal, onde a Companhia apresentou defesa judicial mediante a distribuição de 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, contra autuação fiscal no valor de R\$ 26.877 mil (vinte e seis milhões, oitocentos e setenta e sete mil) onde é discutido a dedutibilidade e o critério de remuneração das debêntures, nas bases do IRPJ e CSLL.

Execução Fiscal

Chamamos a atenção em relação ao fato mencionado na Nota Explicativa nº 13.2, 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\$ 28.557 mil (vinte oito milhões quinhentos e cinquenta e sete mil). A execução fiscal faz parte do processo que discute a dedutibilidade e o critério de remuneração das debêntures, nas bases do IRPJ e CSLL.

Nossa opinião não está ressalvada em relação a esses assuntos.

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis incluídas nas informações trimestrais (ITR) acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21 (R1) e as IAS 34 aplicáveis à elaboração das informações trimestrais (ITR), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Outro assunto – Demonstração do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem demonstrações do valor adicionado (DVA) individuais referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2025, elaborada sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação nas informações intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e considerada informação suplementar pelas IFRS que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, de forma consistente com as informações contábeis intermediárias tomadas em conjunto.

Demonstrações financeiras de exercícios (períodos) anteriores examinadas e informações intermediárias de períodos anteriores revisadas por outro auditor independente.

O exame do balanço patrimonial, em 31 de dezembro de 2024 e a revisão das informações contábeis intermediárias, relativas às demonstrações do resultado e do resultado abrangente, para o período de três meses e das mutações do patrimônio líquido e fluxos de caixa para o período de três meses findo em 31 de março de 2024, foram conduzidos sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatórios de auditoria, com data de 31 de março de 2025 e 15 de maio de 2024, respectivamente, sem ressalva e com parágrafo de “Ênfase” com mesmo teor dos descritos acima. Os valores correspondentes relativos às demonstrações do valor adicionado (DVA), referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2024, foram submetidos aos mesmos procedimentos de revisão por aqueles auditores independentes e, com base em sua revisão, aqueles auditores emitiram relatório reportando que não tiveram conhecimento de nenhum fato que os levasse a acreditar que a DVA não foi elaborada, em todos os seus aspectos relevantes, de forma consistente com as informações contábeis intermediárias tomadas em conjunto.

Rio de Janeiro, 15 de maio de 2025.

JORGE LUIZ CALAZA ROCHA
CONTADOR - CRC - RJ nr 62.580/O-1
GLOBAL AUDITORES INDEPENDENTES
CRC - DF nr 000810/O - F - RJ

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

DECLARAÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA
HAUSCENTER S.A.

Senhores Acionistas,

Revisamos, discutimos e concordamos com as Demonstrações Financeiras, acompanhadas das Notas Explicativas, referentes ao 1º trimestre de 2025, período de 1º de janeiro de 2025 a 31 de março de 2025.

São Paulo, maio de 2025.

A ADMINISTRAÇÃO.

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

DECLARAÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO SOBRE O RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES NAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA HAUSCENTER S.A.

Senhores Acionistas,

Revisamos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras e respectivas Notas Explicativas, referentes ao 1º trimestre de 2025, período de 1º de janeiro de 2025 a 31 de março de 2025.

São Paulo, maio de 2025.

A ADMINISTRAÇÃO.