

RCH Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações Financeiras
Referentes ao Exercício Findo em
31 de Dezembro de 2023 e
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Acionistas e à Administração da
RCH Empreendimentos Imobiliários S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da RCH Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Companhia”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da RCH Empreendimentos Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação 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 - CFC, 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 financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras, e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Valorização dos estoques - imóveis a comercializar

Conforme mencionado na nota explicativa nº 13 às demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2023, a Companhia detém investimentos em imóveis no montante de R\$327.801 mil. Esses investimentos têm o objetivo de venda e representam 91% dos ativos da Companhia. Os estoques são apresentados pelo custo de aquisição ou construção, desde que não excedam seu valor realizável líquido. Esse assunto foi considerado como um principal assunto de auditoria devido à sua representatividade em relação aos ativos totais da Companhia.

A Deloitte refere-se a uma ou mais empresas da Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), sua rede global de firmas-membro e suas entidades relacionadas (coletivamente, a “organização Deloitte”). A DTTL (também chamada de “Deloitte Global”) e cada uma de suas firmas-membro e entidades relacionadas são legalmente separadas e independentes, que não podem se obrigar ou se vincular a terceiros. A DTTL, cada firma-membro da DTTL e cada entidade relacionada são responsáveis apenas por seus próprios atos e omissões, e não entre si. A DTTL não fornece serviços para clientes. Por favor, consulte www.deloitte.com/about para saber mais.

A Deloitte fornece serviços de auditoria e asseguração, consultoria tributária, consultoria empresarial, assessoria financeira e consultoria em gestão de riscos para quase 90% das organizações da lista da Fortune Global 500® e milhares de outras empresas. Nossas pessoas proporcionam resultados mensuráveis e duradouros para ajudar a reforçar a confiança pública nos mercados de capitais e permitir aos clientes transformar e prosperar, e lideram o caminho para uma economia mais forte, uma sociedade mais equitativa e um mundo sustentável. Com base nos seus mais de 175 anos de história, a Deloitte abrange mais de 150 países e territórios. Saiba como os cerca de 457 mil profissionais da Deloitte em todo o mundo causam um impacto importante em www.deloitte.com.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) obtenção e a inspeção das documentações suporte, para uma amostra selecionada, dos valores apropriados aos custos dos estoques durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, incluindo notas fiscais, contratos, entre outros; (ii) obtenção e inspeção dos extratos bancários correspondentes, para a amostra selecionada no item (i), que suportam os pagamentos realizados pela Companhia referentes aos custos dos estoques durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023; (iii) avaliação da natureza dos valores apropriados aos custos dos estoques durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023; (iv) avaliação, com suporte dos nossos especialistas internos, da revisão da metodologia, consistência matemática do modelo de avaliação, incluindo a verificação da razoabilidade das premissas utilizadas nos laudos para determinar o valor realizável dos estoques; e (v) a verificação das adequadas divulgações em nota explicativa desse assunto.

Com base nas evidências obtidas por meio de nossos procedimentos de auditoria descritos anteriormente, consideramos aceitáveis os valores dos estoques, bem como as respectivas divulgações efetuadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administração pelas demonstrações financeiras

A Administração 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 e 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 nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

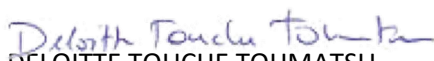
Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:


- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da 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 concluirmos 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.

Comunicamo-nos com a Administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Rio de Janeiro, 28 de março de 2024


DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes Ltda.
CRC nº 2 SP 011609/O-8 "F" RJ


Marcelo de Figueiredo Seixas
Contador
CRC nº 1 PR 045179/O-9

RCH EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E DE 2022
(Em milhares de reais - R\$)

<u>ATIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
CIRCULANTE			
Caixa e equivalentes de caixa	5	4.545	10.782
Títulos e valores mobiliários	6	-	2.963
Contas a receber clientes	7	4.332	2.199
Tributos a compensar e a recuperar	8	1.948	1.140
Custos contratuais	9	498	189
Outros ativos	10	<u>1.052</u>	<u>478</u>
Total do ativo circulante		<u>12.375</u>	<u>17.751</u>
NÃO CIRCULANTE			
Linearização de contratos	11	7.348	1.768
Custos Contratuais	9	2.526	1.611
Impostos diferidos	12	8.889	3.370
Estoques - Imóveis a comercializar	13	<u>327.801</u>	<u>317.918</u>
Total do ativo não circulante		<u>346.564</u>	<u>324.667</u>
TOTAL DO ATIVO		<u><u>358.939</u></u>	<u><u>342.418</u></u>
<u>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u>			
CIRCULANTE			
Fornecedores	14	2.507	5.283
Demais contas a pagar	15	1.044	-
Debêntures a pagar	16	204.043	3.973
Impostos e contribuições		161	80
Contas a pagar com partes relacionadas	17	<u>55.340</u>	<u>55.826</u>
Total do passivo circulante		<u>263.095</u>	<u>65.162</u>
NÃO CIRCULANTE			
Debêntures a pagar	16	<u>-</u>	<u>200.000</u>
Total do passivo não circulante		<u>-</u>	<u>200.000</u>
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Capital social	19	113.098	83.797
Prejuízos acumulados	19	<u>(17.254)</u>	<u>(6.541)</u>
Total do patrimônio líquido		<u>95.844</u>	<u>77.256</u>
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u><u>358.939</u></u>	<u><u>342.418</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

RCH EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E DE 2022
(Em milhares de reais - R\$, exceto resultado básico e diluído por ação)

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
RECEITA LÍQUIDA	20	16.766	3.840
CUSTO DOS SERVIÇOS PRESTADOS	21	(2.667)	(2.099)
LUCRO BRUTO		<u>14.099</u>	<u>1.741</u>
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS			
Gerais e administrativas	22	(752)	(834)
Receitas financeiras	23	787	1.682
Despesas financeiras	23	(30.365)	(10.257)
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		<u>(16.231)</u>	<u>(7.667)</u>
Imposto de renda e contribuição social diferidos	12	5.518	3.370
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO	19	<u>(10.713)</u>	<u>(4.297)</u>
PREJUÍZO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO - R\$	19	(0,12000)	(0,1153)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

RCH EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E DE 2022
(Em milhares de reais - R\$)

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO	(10.713)	(4.297)
Outros resultados abrangentes	-	-
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO	<u>(10.713)</u>	<u>(4.297)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

RCH EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E DE 2022
(Em milhares de reais - R\$)

	<u>Notas</u>	<u>Capital social Integralizado</u>	<u>Prejuízos acumulados</u>	<u>Total</u>
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021		27.601	(2.244)	25.357
Integralização de ações em 2022	19	56.196	-	56.196
Prejuízo do exercício	19	-	(4.297)	(4.297)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022		<u>83.797</u>	<u>(6.541)</u>	<u>77.256</u>
Aumento de capital social e AFAC integralizado	19	29.301	-	29.301
Prejuízo do exercício		-	(10.713)	(10.713)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023	19	<u><u>113.098</u></u>	<u><u>(17.254)</u></u>	<u><u>95.844</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

RCH EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E DE 2022
(Em milhares de reais - R\$)

	Notas	31/12/2023	31/12/2022
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Prejuízo do exercício		(10.713)	(4.297)
Ajustes para reconciliar o lucro líquido (prejuízo) do exercício:			
Imposto de renda e contribuição diferidos	12	(5.519)	(3.370)
Juros provisionados	15	30.136	(28.783)
Linearização de contratos	11	(5.580)	(1.768)
 (Aumento) redução nos ativos operacionais:			
Adiantamento a fornecedores		-	253
Contas a receber clientes	7	(2.133)	(2.199)
Impostos e contribuições	8	(808)	(928)
Outros ativos	10	(1.799)	-
Custos incorridos - estoques	13	(9.084)	(72.246)
 Aumento (redução) nos passivos operacionais:			
Fornecedores	14	(2.776)	(2.556)
Demais contas a pagar		1.044	-
Impostos e contribuições		81	(427)
Contas a pagar com sociedades ligadas	17	(486)	(435)
 Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais		<u>(7.637)</u>	<u>(116.755)</u>
 FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS			
Títulos e valores mobiliários	6	<u>2.963</u>	<u>42.607</u>
Caixa gerado pelas atividades de investimentos		<u>2.963</u>	<u>42.607</u>
 FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Integralizações de AFACs e ações	19	29.301	56.197
Pagamento Juros sobre empréstimos e financiamentos	16	<u>(30.864)</u>	<u>26.824</u>
Caixa líquido gerado pelas (aplicados nas) atividades de financiamento		(1.563)	83.021
 VARIAÇÃO LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		<u>(6.237)</u>	<u>8.873</u>
 CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA			
Saldo no início do exercício	5	<u>10.782</u>	<u>19.655</u>
Saldo no fim do exercício	5	4.545	10.782
 AUMENTO (REDUÇÃO) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		<u>(6.237)</u>	<u>8.873</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

RCH EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E DE 2022 (Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A RCH Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Companhia” ou “RCH”), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 14.401, 15º Andar Edifício Paineira B2 - Parque da Cidade, Vila Gertrudes, foi constituída em 23 de julho de 2020 e tem por objeto social a exploração do ramo de incorporação imobiliária, compra e venda de bens imóveis comerciais, prontos ou a construir, terrenos ou frações ideais, a locação de imóveis, a administração de bens próprios e a participação em outras sociedades, como sócia ou acionistas, no país ou no exterior (“holding”).

A RCH possui uma filial localizada no Município de Guarulhos, Estado de São Paulo. Seu exercício social encerra-se em 31 de dezembro.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a Companhia apresenta capital líquido negativo de R\$253.218 (R\$47.411 em 2022), decorrente do volume de gastos com os pagamentos das debêntures, custos operacionais, despesas administrativas e custos com a finalização das obras do imóvel, parcialmente compensado pelo recebimento de aluguel. Está sendo estruturada a captação de uma nova dívida para a liquidação da atual. Além da política de caixa mínimo na Companhia, caso seja necessário, o Fundo controlador realizará aportes para a Companhia cumprir suas dívidas e obrigações.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

2.1. Base de elaboração

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira, os pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”) e aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (“CFC”) e com as normas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, conforme descritos nas práticas contábeis a seguir.

A Companhia preparou essas demonstrações financeiras com base no pressuposto de que continuará em operação futura. A Administração não tem conhecimento de nenhuma incerteza material que possa gerar dúvida significativa sobre a continuidade da Companhia.

A Administração declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas e correspondem as utilizadas pela Administração na sua gestão.

2.2. Moeda funcional e moeda de apresentação

Essas demonstrações financeiras são apresentadas em reais (R\$), que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras estão apresentadas em milhares de R\$ e foram arredondadas para o valor mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

As principais políticas contábeis adotadas estão descritas a seguir.

2.3. Caixa e equivalentes de caixa

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins. A Companhia considera equivalente de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo, por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

2.4. Contas a receber

Valores de locação de imóvel comercial a receber de clientes correspondentes aos contratos firmados junto à Companhia, apropriados conforme o regime de competência. Sua classificação é apresentada no circulante, pois o prazo de recebimento é inferior a um ano. A Companhia não possui contratos de locação com componentes variáveis.

2.4.1. Linearização

O reconhecimento contábil da receita de locação, incluindo o aluguel sazonal e os reajustes contratuais quando aplicáveis, é baseado na linearização da receita durante o prazo do contrato independente do prazo de recebimento e de reajustes de inflação.

2.4.2. Custos contratuais

A Companhia considera, como custos contratuais os gastos incorridos para obtenção de contratos de clientes, os valores firmados por meio de comissões, corretagens e outros adicionais contratados com intermediários em virtude da celebração de contratos de locação de imóveis logísticos. Esses custos são amortizados com base linear de acordo com os prazos de contrato conforme CPC 47.

2.5. Ativo Imobiliário

Os imóveis em estoques são representados por terreno onde serão construídos e desenvolvidos projetos imobiliários logísticos, com o objetivo de venda imobiliária.

Os estoques de terrenos e de unidades imobiliárias logísticas em construção são registrados pelo custo histórico e incorrido de aquisição e construção que incluem todos os gastos correlacionados, diretamente vinculados e mensuráveis conforme o CPC 16 (R1) - Estoques.

O valor realizável líquido dos estoques é apurado conforme, CPC 16 (R1), no qual, o valor contabilizado em estoques é efetuado pelo valor de custo ou pelo valor realizável líquido, dos dois o menor.

A classificação contábil em “estoques” foi adotada pelas áreas de negócio da Companhia com base nos seguintes julgamentos: (i) curto período entre a conclusão da obra e a venda de determinado ativo; (ii) principal retorno da atividade de investimento em determinados imóveis é essencialmente a futura venda do ativo, e qualquer rendimento de locação antes da venda visa apenas maximizar o valor negociado.

A Companhia adota como prática contábil a classificação de ativos imobiliários como propriedade para investimento quando a expectativa de venda e realização é de até 5 anos.

2.6. Tributos a Compensar e a Recuperar

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia os saldos de tributos a compensar e a recuperar eram compostos pelas rubricas de IRRF a recuperar, tributos recolhidos a maior e saldo negativo de IRRF compensar conforme regime do lucro real.

2.7. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos da companhia são captados para a obtenção de recursos para a aquisição e desenvolvimento dos ativos imobiliários da Companhia.

A Companhia adota como política capitalizar os custos de empréstimos que são diretamente atribuíveis à aquisição e à construção dos imóveis qualificados e classificados contabilmente como estoques.

Ativo qualificável é um ativo que, necessariamente, demanda um período de tempo substancial para ficar pronto para seu uso ou venda pretendidos conforme CPC 20 (R1).

Os custos de empréstimos, que a Companhia considera, são os juros, prêmios e outros custos que incorrem em conexão com o empréstimo e financiamento de recursos. De acordo com a CPC 20 (R1), os custos de empréstimos e financiamentos incluem:

- Encargos financeiros calculados com base no método da taxa efetiva de juros, como descrito no CPC 08 - Custos de Transação e Prêmios na Emissão de Títulos e Valores Mobiliários e no CPC 48 - Instrumentos Financeiros.

Outros custos de empréstimos devem ser reconhecidos como despesa.

2.8. Fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens e serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios e prestadores de serviços e compra de materiais diretamente relacionados as obras relativas à construção, revitalização e manutenção dos imóveis.

2.9. Provisões para riscos

As provisões para processos de naturezas cíveis, trabalhista, previdenciária e fiscal objeto de contestação judicial são reavaliadas periodicamente, e são contabilizadas com base na melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no final de cada exercício, considerando o risco e incerteza nas opiniões do Departamento Jurídico interno, dos consultores legais independentes e da Administração sobre o provável desfecho dos processos judiciais nas datas dos balanços.

As provisões são reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultante de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável.

2.10. Impostos

2.10.1. Impostos correntes

A provisão para imposto de renda e contribuição social está baseada no lucro tributável do trimestre. 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 com base nas alíquotas vigentes no fim do exercício. A Companhia adota, como regime de tributação, o lucro real.

2.10.2. Impostos diferidos

O imposto de renda e contribuição social diferidos são reconhecidos sobre as diferenças temporárias no final de cada trimestre 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 e base negativa de contribuição social, 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.

O valor contábil dos impostos diferidos ativos é revisado em cada data do balanço e baixado na extensão em que não é mais provável que lucros tributáveis estarão disponíveis para permitir que todo ou parte do ativo tributário diferido venha a ser utilizado. Impostos diferidos ativos baixados são revisados a cada data do balanço e são reconhecidos na extensão em que se torna provável que lucros tributáveis futuros permitirão que os ativos tributários diferidos sejam recuperados.

Impostos diferidos ativos e passivos são mensurados à taxa de imposto que é esperada de ser aplicável no ano em que o ativo será realizado ou o passivo liquidado, com base nas taxas de imposto (e lei tributária) que foram promulgadas na data do balanço. Imposto diferido relacionado a itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido também é reconhecido no patrimônio líquido, e não na demonstração do resultado. Itens de imposto diferido são reconhecidos de acordo com a transação que originou o imposto diferido, no resultado do período ou diretamente no patrimônio líquido.

Impostos diferidos ativos e passivos serão apresentados líquidos se existe um direito legal ou contratual para compensar o ativo fiscal contra o passivo fiscal e os impostos diferidos são relacionados à mesma entidade tributada e sujeitos à mesma autoridade tributária.

2.11. Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos no balanço patrimonial quando a Companhia for parte das disposições contratuais dos instrumentos.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo por meio do resultado) são acrescidos ao ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, no reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

i. Classificação dos ativos e passivos financeiros

Todos os ativos financeiros reconhecidos são, subsequentemente, mensurados na sua totalidade ao custo amortizado ou ao valor justo, dependendo da classificação dos ativos financeiros.

Os instrumentos da dívida que atendem às condições a seguir são, subsequentemente, mensurados ao custo amortizado:

- O ativo financeiro é mantido em um modelo de negócios cujo objetivo é manter ativos financeiros a fim de coletar fluxos de caixa contratuais.
- Os termos contratuais do ativo financeiro geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros incidentes sobre o valor do principal em aberto.

Em geral, todos os outros ativos financeiros são subsequentemente mensurados ao valor justo por meio do resultado.

Todos os passivos financeiros são, subsequentemente, mensurados ao custo amortizado pelo método da taxa de juros efetiva ou ao valor justo por meio do resultado.

Passivos financeiros são classificados ao valor justo por meio do resultado quando o passivo financeiro for (i) uma contraprestação contingente de um comprador em uma combinação de negócios, (ii) mantido para negociação, ou (iii) designado ao valor justo por meio do resultado.

Em geral, todos os outros passivos financeiros são, subsequentemente, mensurados ao custo amortizado pelo método da taxa de juros efetiva.

ii. Baixa de ativos e passivos financeiros

A Companhia baixa um ativo financeiro apenas quando os ativos de contrato aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere o ativo financeiro e, substancialmente, todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo para outra entidade. Se a Companhia não transfere ou retém, substancialmente, todos os riscos e benefícios da titularidade e continua a controlar o ativo transferido, a Companhia reconhece sua parcela retida no ativo e um correspondente passivo em relação aos valores que a Companhia pode ter que pagar. Se a Companhia retém, substancialmente, todos os riscos e benefícios da titularidade de um ativo transferido, a Companhia continua a reconhecer o ativo financeiro e reconhece ainda um empréstimo garantido em relação aos recursos recebidos.

A Companhia baixa um passivo financeiro se, e apenas se, suas obrigações são retiradas, canceladas ou quando elas vencem. A diferença entre o valor contábil do passivo financeiro baixado e a contraprestação paga e a pagar é reconhecida no resultado.

A Companhia contabiliza a modificação substancial dos termos e as condições de um passivo existente, ou parte dele, como liquidação do passivo financeiro original e baixa do novo passivo.

2.12. Resultado básico e diluído por ação

Conforme CPC 41 - Resultado por ação, o cálculo do resultado básico e diluído por ação consiste na razão entre o resultado líquido do exercício, atribuído aos detentores de ações ordinárias da Companhia, pela média ponderada de ações disponíveis durante o exercício.

Não houve afetação do resultado por ação com relação a quaisquer instrumentos financeiros assumidos pela Companhia em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.

3. ADOÇÃO DOS CPCs/IFRSs NOVOS E REVISADOS

3.1. CPCs/IFRSs novos e alterados em vigor no exercício corrente

No exercício corrente, a Companhia avaliou uma série de alterações aos CPCs/IFRSs, emitidas pelo “International Accounting Standards Board - IASB”, que são obrigatoriamente válidas para um período contábil que se inicie em ou após 1º de janeiro de 2023. A sua adoção não teve qualquer impacto material nas divulgações ou nos valores apresentados nessas demonstrações financeiras.

- CPC 50 (IFRS 17) Contratos de Seguro (incluindo alterações publicadas em junho de 2020 e dezembro de 2021).
- Alterações à IAS 1 Apresentação das Demonstrações Financeiras e IFRS Declaração de Prática 2 - Fazendo Julgamentos de Materialidade.
- Alterações à IAS 12 Tributos sobre o Lucro - Impostos Diferidos relacionados com Ativos e Passivos decorrentes de uma Única Transação.
- Alterações à IAS 12 - Tributos sobre o Lucro - Reforma Tributária Internacional - Regra do Modelo do Pilar Dois.
- Alterações à IAS 8 - Políticas Contábeis, Mudanças de Estimativas e Retificação de Erros - Definição de Estimativas Contábeis.

3.2. CPCs/IFRSs novos e revisados emitidos e ainda não aplicáveis e revisadas

Na data de autorização destas demonstrações financeiras, a Companhia não adotou as IFRSs novas e revisadas a seguir, já emitidas e ainda não aplicáveis.

- 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.

A adoção dessas novas normas e alterações não resultou em impactos significativos nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023 e exercícios comparativos.

4. PRINCIPAIS JULGAMENTOS CONTÁBEIS E FONTES DE INCERTEZAS NAS ESTIMATIVAS

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil requer que a Administração da Companhia se baseie em estimativas e julgamentos para o registro de certas transações que afetam os ativos e passivos, as receitas e despesas, bem como a divulgação de informações sobre dados das suas demonstrações financeiras. O principal julgamento utilizado na preparação das demonstrações financeiras refere-se ao valor realizável líquido dos estoques.

Em 31 de dezembro de 2023, a mensuração do valor realizável líquido dos estoques não sofrerá ajustes por considerar que o custo incorrido está alinhado com o plano de negócios e não foram

identificadas perdas, avarias ou algo que pudessem reduzir os valores realizáveis líquidos, tampouco desvalorização de mercado conforme evidenciado pelo laudo de avaliação, realizado por uma empresa terceira.

5. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Caixa e bancos	107	44
Aplicações financeiras	4.438	10.738
Total de caixa e equivalentes de caixa	<u>4.545</u>	<u>10.782</u>

Em 31 de dezembro de 2023, as aplicações financeiras da Companhia estavam representadas, substancialmente, por operações compromissadas lastreadas em CDBs de emissão de instituições financeiras de primeira linha, sendo resgatáveis em prazo inferior a 90 dias da data das respectivas operações e remuneradas a taxa de 99% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) e operações compromissadas em títulos de debêntures Itau BBA com indexador CDI a 82% em 2023 e 2022.

6. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Aplicações em fundos de investimentos	-	2.963
Total de títulos e valores mobiliários	<u>-</u>	<u>2.963</u>

Em 2023, os títulos e valores mobiliários que a Companhia possuía desde o exercício anterior foram resgatados. Os recursos foram aplicados principalmente para financiar custos relativos à obra.

7. CONTAS A RECEBER CLIENTES

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Contrato de locação - Correios	609	2.199
Contrato de locação - J&S Transportes e Logística Ltda.	2.072	-
Contrato de locação - Cummins Filtros	211	-
Contrato de locação - CLI Central Logística	1.146	-
Contrato de locação - RAJLOG	293	-
Total de contas a receber clientes	<u>4.332</u>	<u>2.199</u>

Em 2023, com o avanço e conclusão das obras, ocorreu um aumento substancial na locação do espaço disponível. Não há expectativa de perda referente aos contratos de locação pela Companhia.

8. TRIBUTOS A COMPENSAR E A RECUPERAR

Em 31 de dezembro de 2023, os saldos de tributos a compensar e a recuperar eram compostos pelas rubricas de IRRF a recuperar, tributos recolhidos a maior e saldo negativo de IRRF a compensar conforme regime do lucro real no montante de R\$1.947 (R\$1.140 em 2022).

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
IR sobre aplicação financeira	802	928
CSLL a recuperar	78	-
PIS a recuperar	5	-
COFINS a recuperar	23	-
IRPJ Saldo negativo 2021	150	212
IRPJ Saldo negativo 2022	817	-
Outros	73	-
Total impostos a recuperar	<u>1.948</u>	<u>1.140</u>

9. CUSTOS CONTRATUAIS

2023										2022
Dados da despesa do custo de transação		Vigência do contrato		Dados do cálculo			Prazo			
Locatário	Valor total	Início	Término	Meses de amortização	Parcela Mês	Montante amortizado	Saldo	CP	LP	
Correios	1.364,73	01/08/2022	30/11/2037	184	7	(126)	1.239	89	1.150	1.327
Cummins	408,17	01/11/2022	31/10/2027	60	7	(95)	313	82	231	473
Cummins	80,86	01/11/2022	31/10/2027	60	1	(19)	62	16	46	-
J&S	351,29	01/05/2023	30/04/2028	60	6	(47)	304	70	234	-
RAJLOG	227,77	01/07/2023	30/06/2028	60	4	(23)	205	46	159	-
RAJLOG	481,76	01/07/2023	30/06/2028	60	8	(48)	434	96	337	-
T.G. Log	359,52	01/08/2023	31/07/2028	60	6	(30)	330	72	258	-
Lincoln	140,46	01/12/2023	31/01/2029	62	2	(2)	138	27	111	-
Total					<u>42</u>	<u>(390)</u>	<u>3.024</u>	<u>498</u>	<u>2.526</u>	<u>1.800</u>
							<u>31/12/2023</u>			<u>31/12/2022</u>
Custos Contratuais - Circulante							498			189
Custos Contratuais - Não circulante							<u>2.526</u>			<u>1.611</u>
Total de custos contratuais							<u>3.024</u>			<u>1.800</u>

A Companhia considera, como custos para obtenção de contratos de clientes, os valores firmados por meio de comissões, corretagens e outros adicionais contratados com intermediários em virtude da celebração de contratos de locação de imóveis logísticos. Esses custos são amortizados com base linear de acordo com os prazos de contrato conforme CPC 47.

10. OUTROS ATIVOS

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia mantinha valores relativos a IPTU e Condomínio de Locatários a receber.

Durante o período de vacância, a Companhia arca com os dispêndios da área não locada e ao receber um novo locador, este cliente assume os gastos que incorrerão nos próximos períodos. Ocorrendo a eventual quitação da despesa sobre uma área já locada, é realizado a requisição do reembolso.

De mesmo modo, ocorrendo a inadimplência desses gastos por parte do locador, a Companhia assume a liquidação e recobra posteriormente do locatário.

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Contratos de seguros a apropriar	-	120
IPTU de Locatários	685	-
Condomínio de Locatários	367	-
Valores a receber - Associação	-	358
Total	<u>1.052</u>	<u>478</u>

11. LINEARIZAÇÃO DE CONTRATO DE ARRENDAMENTO

Linearização

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Saldo no início do exercício	1.768	-
Valores linearizados no exercício (i)	5.580	1.768
Saldo no final do exercício	<u>7.348</u>	<u>1.768</u>

(i) A linearização incorrida no exercício de R\$5.580 (R\$1.768 em 2022) foi computada juntamente com a receita operacional líquida de aluguel conforme nota explicativa nº 20.

A receita de aluguel oriunda de arrendamento operacional é reconhecida pelo método linear durante o prazo do arrendamento em questão. Os custos diretos iniciais incorridos na negociação e preparação do arrendamento operacional são adicionados ao valor contábil dos ativos arrendados e reconhecidos pelo método linear pelo prazo do arrendamento.

12. IMPOSTOS DIFERIDOS

O imposto de renda (25%) e contribuição social (9%) diferidos são reconhecidos sobre as diferenças temporárias da data do balanço entre as bases fiscais de ativos e passivos e seus valores contábeis.

A Companhia reconhece o imposto diferido sobre os prejuízos fiscais e base negativa da contribuição social considerando a apuração trimestral e a expectativa de lucro tributável nos próximos exercícios.

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia mantinha os seguintes saldos:

Imposto de renda e contribuição social diferidos

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Prejuízo fiscal acumulado	33.490	11.679
(x) Alíquota nominal	34%	34%
Expectativa de crédito de IRPJ e CSLL	<u>11.387</u>	<u>3.971</u>

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Linearização de receita de locação	7.348	(1.768)
(x) Alíquota nominal	34%	34%
Despesa de IRPJ e CSLL	<u>(2.498)</u>	<u>(601)</u>
IR e CS diferidos ativo (passivo), líquido	<u>8.889</u>	<u>3.370</u>

- (a) Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia mantinha como saldo de diferenças temporárias relativas ao IRPJ e CSLL diferido sobre a linearização de receita de contrato de aluguel, correspondentes à provisão de 25% de IRPJ R\$8.373 (R\$442 em 2022) e 9 % CSLL R\$3.014 (R\$159 em 2022).

13. ESTOQUES - IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

A Companhia é proprietária de um terreno com área total de 187.223,50m², composto por galpão edificado e área construída de 94.759,68 m², situado na cidade de Guarulhos, município de São Paulo. A Companhia iniciou as obras relativas à construção de novos galpões logísticos assim como a revitalização do galpão existente em 2021. Esses investimentos têm o objetivo de venda.

A movimentação de 2023 é representada da seguinte forma:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Saldo no início do exercício	317.918	225.994
Baixas - desmontagem para revitalização (a)	-	(1.259)
Encargos e custos capitalizados (b)	596	17.678
Obras em andamento - imóveis (c)	9.287	75.146
Adiantamentos para obras (d)	-	359
Saldo no final do exercício	<u>327.801</u>	<u>317.918</u>

- (a) Baixas por desmobilização durante o período de “retrofit” e construções.
- (b) Encargos e custos capitalizados: são compostos pelos montantes de juros de dívidas líquido e custos de transação relacionados ao financiamento para aquisição do imóvel.
- (c) Obras em andamento: o montante é representado pelos custos incorridos na construção em andamento e decorrente de contratos de materiais e serviços incorridos até 31 de dezembro de 2023.
- (d) Adiantamento para obras: o montante é representado pelos adiantamentos em contrato de materiais e serviços firmados com fornecedores de obras durante a fase inicial do projeto.

Os estoques de imóveis são representados por um terreno contemplando novos galpões logísticos em construção, incluindo a revitalização e ampliação do galpão edificado, com o objetivo de venda imobiliária.

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, a Companhia avaliou o valor realizável líquido dos estoques e não identificou necessidade de ajuste contábil que resultasse na redução do montante registrado na rubrica de estoque de imóveis a comercializar. Nesse exercício, também não ocorreram perdas por deterioração ou sucateamento que resultassem na desvalorização do valor realizável líquido.

14. FORNECEDORES

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Fornecedores	1.308	3.185
Caução retida (a)	<u>1.199</u>	<u>2.098</u>
Total	<u><u>2.507</u></u>	<u><u>5.283</u></u>

(a) Refere-se às retenções dos prestadores de serviços para assegurar o cumprimento das condições contratuais estabelecidas, sendo liberadas, quando da confirmação da conclusão de tais condições.

Os fornecedores são representados, principalmente, por prestadores de serviços e compra de materiais diretamente relacionados as obras relativas à construção de novos galpões logísticos assim como a revitalização do galpão existente, descritas na nota explicativa nº 13, e custos com comissões referentes aos contratos de locação, descritas na nota explicativa nº 9.

15. DEMAIS CONTAS A PAGAR

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Deposito caução	<u>1.044</u>	<u>-</u>
Total	<u><u>1.044</u></u>	<u><u>-</u></u>

(a) Refere-se aos valores de depósito das garantias dos contratos de locação.

16. DEBÊNTURES A PAGAR

	<u>Agente fiduciário</u>	<u>Banco liquidante e escriturador</u>	<u>Índice</u>	<u>Cupom (%) a.a.</u>	<u>Vencimento final</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Debentures - 1ª emissão	VÓRTX	Bradesco	CDI	2,30%	26/10/2024	-	205.455
Debentures - 1ª - juros						(728)	-
Custos de transação a amortizar						<u>798</u>	<u>(1.482)</u>
Saldo no final do exercício						<u><u>204.043</u></u>	<u><u>203.973</u></u>
Circulante						204.043	3.973
Não circulante						-	200.000
Total						<u><u>204.043</u></u>	<u><u>203.973</u></u>

Movimentação das debêntures nos respectivos exercícios:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Saldo inicial	205.455	203.497
Juros provisionados	30.136	28.782
Juros pagos	<u>(30.864)</u>	<u>(26.824)</u>
Saldo final	<u><u>204.727</u></u>	<u><u>205.455</u></u>

	2023	2022
Saldo inicial	(1.482)	(1.700)
Custos provisionados	(61)	(550)
Custos amortizados	859	768
Saldo final	(684)	(1.482)
Saldo total	<u>204.043</u>	<u>203.973</u>

Em ata de Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovada a 1ª emissão, pela Companhia, de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, no valor de R\$200.000 com prazo de vencimento de 3 anos contados da data de emissão.

Os juros remuneratórios correspondem à variação acumulada de 100% das taxas médias diárias do DI, acrescida de spread de 2,3% ao ano, pagos semestralmente, sendo o primeiro pagamento realizado em 26 de abril de 2022.

A amortização do saldo do valor nominal unitário (principal) da 1ª emissão debêntures simples será pago em uma única parcela na data de vencimento em 26 de outubro de 2024.

Garantias, fianças, hipotecas concedidas em favor de credores

Debêntures - 1ª emissão

Foram oferecidos como garantia a alienação fiduciária de imóvel, bem como todas as construções, benfeitorias, acessões e acessórios que se encontram no Imóvel.

Foram oferecidas garantias representadas pela alienação fiduciária de todos e quaisquer direitos sobre conta corrente vinculada nos quais serão depositados direitos creditórios, atuais e futuros, decorrente dos contratos de locação.

Adicionalmente, para assegurar o fiel, integral e pontual pagamento do Valor Total da Emissão e da Remuneração das Debêntures, foi constituída uma Garantia Corporativa Pessoal pela investidora da Companhia denominada BSREP LLC Hercules Sub A LLC "BSREP", conforme nota explicativa nº 17.

Cláusulas contratuais restritivas

A Companhia sujeita-se às condições operacionais pré-estabelecidas nos termos dos contratos de empréstimos e financiamentos. Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, a Companhia atendeu aos compromissos contratuais de empréstimos e financiamentos. Os pagamentos dos juros remuneratórios foram realizados pontualmente.

Os custos de transação e prêmios na emissão de títulos e valores mobiliários são reconhecidos conforme CPC 08 (R1).

17. PARTES RELACIONADAS

A Companhia celebrou com a BSREP III HERCULES SUB-A LLC, um Instrumento Particular de Mútuo entre afiliadas no valor de R\$55.000, sendo recebido em uma única parcela no dia 13 de novembro de 2020.

A BSREP III HERCULES SUB-A LLC é uma parte relacionada e controladora direta do BPG III Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado ("BPG III"), detentor de 100% das cotas do RCH Fundo de Investimento Imobiliário ("FII").

A Companhia deverá quitar a totalidade deste montante em reais (R\$) e em uma única parcela, a qual será devida em até a data de 30 de dezembro de 2024, conforme aditamento assinado em 6 de novembro de 2023. O mútuo entre afiliadas foi celebrado considerando que não haveria a incidência de juros e atualização e no vencimento seria devido apenas o montante principal.

Adicionalmente, em outubro de 2021, a BSREP III HERCULES SUB-A LLC, na ocasião da 1ª emissão debênture simples, constituiu uma Garantia Corporativa para assegurar o fiel, integral e pontual pagamento do Valor Total da Emissão e da Remuneração das Debêntures.

A Companhia possui contrato de prestação de serviço de consultoria imobiliária entre a Companhia e a Brookfield Properties Brasil Realty Administrações de Imóveis Ltda. "Realty", com prazo de vigência de 5 (cinco) anos, cuja remuneração, calculada trimestralmente, é equivalente entre a 3,5% (três vírgula cinco por cento) apurada sobre o resultado operacional líquido (NOI) da Companhia e a 4,5% (quatro vírgula cinco por cento) de todos os custos incorridos para construção de cada Ativo Alvo, com relação a gestão das obras de construção dos Ativos. O referido percentual contempla os serviços de Administração de forma centralizada, e com isso os pagamentos estão contemplados nessa taxa.

Em 31 de dezembro de 2023, foram registradas taxas no valor de R\$806 (R\$3.158 em 2022).

Remuneração dos Administradores

A Administração não exerceu o direito de recebimento de remuneração nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023.

18. PROVISÕES PARA RISCOS

A Companhia constitui provisões para riscos levando-se em conta apenas os processos classificados pela Administração como prováveis de perda com base na opinião de seus assessores jurídicos e provisões integrais relacionadas às obrigações legais cuja legalidade vem sendo questionada pela Companhia. Nenhuma contingência envolvendo a Companhia possui estas características, motivo pelo qual não há provisão registrada nas demonstrações financeiras.

Não existem processos com probabilidade de perda possível ou remota sendo movidos contra a Companhia.

19. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2023, o capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, era de R\$113.098 (R\$83.797 em 2022) e está representado por 113.097.500 (83.797.500 em 31 de dezembro de 2022) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em 13 de março de 2023, a Companhia celebrou Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC) no valor de R\$16.301 aportado pelo Fundo controlador e totalmente capitalizado no exercício.

Em 24 de outubro de 2023, em ata de Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovado o aumento de capital social no valor de R\$29.301, passando o capital de R\$83.797 para R\$113.098, mediante a capitalização de adiantamento para futuro aumento de capital mencionado anteriormente e integralização em moeda nacional no valor de R\$13.000.

b) Destinação do resultado do exercício

Conforme o Estatuto Social da Companhia, do lucro líquido do exercício, obtido após a dedução de eventuais prejuízos acumulados e da provisão para o imposto de renda e a contribuição social sobre o lucro, destinar-se-ão, sucessivamente e nesta ordem:

- 5% (cinco por cento) para Reserva Legal, até atingir 20% (vinte por cento) do capital social.
- 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, para pagamento de dividendo obrigatório a todos os acionistas.

Atendida a distribuição prevista acima, o saldo, se houver, terá a destinação que lhe for dada pela Assembleia Geral, observados os ditames legais.

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia apresentou prejuízo no exercício de R\$10.713 (R\$4.297 em 2022).

c) Resultado por ação

Conforme CPC 41 - Resultado por ação, o cálculo do resultado básico e diluído por ação consiste na razão entre o resultado líquido do exercício, atribuído aos detentores de ações ordinárias da Companhia, pela média ponderada de ações disponíveis durante o exercício.

A seguir, a demonstração do cálculo do resultado Básico e Diluído por Ação:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Prejuízo do exercício	(10.713)	(4.297)
Média ponderada de ações por lote de mil ações	89.256	37.268
Prejuízo básico e diluído por ação - R\$	<u>(0,1200)</u>	<u>(0,1153)</u>

20. RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUEL

A receita operacional líquida de aluguel, é composta conforme abaixo:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Receita de aluguéis	15.334	2.410
Linearização de aluguel de galpões	5.580	1.768
Descontos sobre contratos de locações	(3.924)	(100)
Multas e custas rescisórias com clientes	831	-
(-) PIS	(188)	(43)
(-) COFINS	(867)	(195)
Receita líquida	<u>16.766</u>	<u>3.840</u>

21. CUSTOS

Companhia considera como custos de suas operações de locação de imóveis logísticos os seguintes gastos:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Água e esgoto	(31)	(4)
Energia elétrica	(13)	(7)
Condomínio	(1.174)	-
IPTU	(307)	(1.480)
Seguros	(207)	(348)
Taxas e contribuições	(1)	(1)
Manutenção e conservação predial	(245)	(205)
Comissões e corretagem	(651)	(54)
Outros	(38)	-
Total	<u>(2.667)</u>	<u>(2.099)</u>

22. DESPESAS ADMINISTRATIVAS E FINANCEIRAS

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Taxas e cartórios	(1)	(3)
Consultorias gerais e administrativas	(351)	(831)
Outras despesas	(84)	-
Honorários - Realty	(316)	-
Total	<u>(752)</u>	<u>(834)</u>

As despesas gerais e administrativas da Companhia representam desembolsos com taxas e contribuições, contratos de assessoria técnica e jurídica, marketing, taxas e custas de cartório e despesas com honorários e custas incorridos em 2023.

23. RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Rendimento sobre aplicação financeira	698	1.469
Fundo de Investimento Renda Fixa	50	213
Variações monetárias ativas	39	-
Total	<u>787</u>	<u>1.682</u>
Despesas bancárias	(1)	(1)
Multas e juros	(16)	(10)
IOF	(24)	(34)
PIS	(20)	(44)
COFINS	(103)	(241)
Apropriação de custos sobre empréstimos	(788)	(263)
Juros sobre financiamento e empréstimos	(29.414)	(9.664)
Total	<u>(30.365)</u>	<u>(10.257)</u>
Resultado financeiro	<u>(29.578)</u>	<u>(8.575)</u>

As receitas financeiras da Companhia são representadas pelos rendimentos decorrentes de investimentos em aplicações financeiras CDB-DI e Fundos de Investimentos.

As despesas financeiras estão relacionadas principalmente às amortizações de encargos e juros sobre empréstimos atribuíveis a operações da Companhia, considerando a conclusão das obras do imóvel e reconhecimento contábil dos custos financeiros das captações de dívidas.

24. INSTRUMENTOS FINANCEIROS E GERENCIAMENTO DE RISCOS

A Companhia participa de operações envolvendo instrumentos financeiros com o objetivo de financiar suas atividades ou aplicar seus recursos financeiros disponíveis. A administração desses riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando liquidez, rentabilidade e segurança.

A Companhia restringe sua exposição a riscos de crédito associados a bancos e a aplicações financeiras efetuando seus investimentos em instituições financeiras com boas classificações de riscos (“rating”) e em títulos de curto prazo.

Os principais riscos financeiros são:

24.1. Risco de crédito

O risco de crédito ao qual a Companhia está relacionado ao crédito bancário (aplicações financeiras).

No que concerne ao risco de crédito bancário, existe um comitê financeiro na Companhia que determina os limites de crédito de aplicação para cada banco, mantendo aplicações somente nos bancos de com boa classificação de “rating”, nacionais ou estrangeiros.

24.2. Risco de taxa de juros

As receitas da Companhia são afetadas pelas mudanças nas taxas de juros devido aos impactos que essas alterações têm nas receitas de juros geradas a partir dos saldos de suas aplicações financeiras.

A Companhia procura reduzir estes riscos por meio da manutenção da totalidade de suas disponibilidades financeiras aplicadas a taxas variáveis, e de um cuidadoso monitoramento da evolução prospectiva dos indexadores aplicados a seus ativos e receitas.

24.3. Risco de liquidez

A Companhia gerencia o risco de liquidez efetuando uma administração baseada em fluxo de caixa, de forma a manter uma sólida estrutura de capital e minimizar o risco derivado de saídas de caixa imprevistas ou intempestivas. Além disso, eventuais descasamentos entre ativos e passivos são constantemente monitorados.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a Companhia apresentou capital circulante líquido negativo, basicamente devido ao pagamento de juros provenientes da emissão de Debêntures.

Companhia entende que eventualmente aportes de capital serão estruturadas com os acionistas conforme necessidade.

<u>Categoria dos instrumentos financeiros</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<u>Ativos financeiros</u>		
Caixa e equivalentes de caixa	4.545	10.782
Títulos e valores mobiliários	-	2.963
<u>Passivos financeiros</u>		
Fornecedores	3.551	5.283
Valores a pagar - aquisição de estoques	-	-
Empréstimos e financiamentos	204.043	203.973
Contas a pagar com sociedades	55.340	55.826

25. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram aprovadas e autorizadas pela Administração da Companhia em 28 de março de 2024.
