

Leads 38 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do auditor independente nº 242LX-043-PB

Em 31 de dezembro de 2023



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023	12

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP)
Brasil

T +55 11 3886-5100

Aos Acionistas e Administradores da
Leads 38 Empreendimentos Imobiliários S.A.
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Leads 38 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 nesta data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as práticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Leads 38 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 nesta data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às pequenas e médias empresas.

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, 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.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às pequenas e médias empresas, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

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 detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados 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 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; e
- 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 os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejado e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

São Paulo, 21 de fevereiro de 2024

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Maria Aparecida Regina Cozero Abdo
Contadora CRC 1SP-223.177/O-1

Leads 38 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em reais)

ATIVO

	<u>Notas</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ativo circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	3	6.033.993	3.222.986
Contas a receber	4	-	415.670
Total do ativo circulante		<u>6.033.993</u>	<u>3.638.656</u>
Ativo não circulante			
Contrato de mútuo - partes relacionadas	5	950.000	900.000
Propriedades para investimento	6	20.000.000	23.818.560
Total do ativo não circulante		<u>20.950.000</u>	<u>24.718.560</u>
Total do ativo		<u><u>26.983.993</u></u>	<u><u>28.357.216</u></u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Leads 38 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em reais)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	<u>Notas</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Passivo circulante			
Impostos e contribuições a recolher	12.b	186.114	173.321
Parcelamentos	12.c	61.437	81.918
Cédulas de crédito bancário	7	1.703.051	1.740.881
Total do passivo circulante		<u>1.950.602</u>	<u>1.996.120</u>
Passivo não circulante			
Cédulas de crédito bancário	7	587.264	2.273.304
Parcelamentos	12.c	-	61.438
Dividendos a pagar	8.c	1.503.507	1.403.811
Total do passivo não circulante		<u>2.090.771</u>	<u>3.738.553</u>
Patrimônio líquido			
Capital social	8	13.400.001	13.400.001
Reserva de lucros	-	9.542.619	9.222.542
Total do patrimônio líquido		<u>22.942.620</u>	<u>22.622.543</u>
Total do passivo		<u>26.983.993</u>	<u>28.357.216</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Leads 38 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações dos resultados para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em reais)

	Notas	2023	2022
Receita operacional líquida	9.a	4.879.799	4.548.806
Custos da atividade imobiliária	9.b	(437.686)	(437.687)
Resultado bruto		4.442.113	4.111.119
(Despesas) operacionais			
Administrativas e gerais	10	(70.205)	(39.164)
Despesas tributárias	-	(5.493)	(12.141)
Provisão para perda de propriedades para investimento	6	(3.380.874)	-
Resultado antes do resultado financeiro		985.541	4.059.814
Despesas financeiras	12.d	(362.732)	(492.307)
Receitas financeiras	12.d	490.908	302.106
Resultado antes dos impostos		1.113.717	3.869.613
Imposto de renda e contribuição social	12.b	(693.944)	(592.375)
Lucro líquido do exercício		419.773	3.277.238
Lucro líquido por ação	-	0,03	0,24

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Leads 38 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstração dos resultados abrangentes para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em reais)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Lucro líquido do exercício	419.773	3.277.238
Outros componentes do resultado abrangente	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	<u>419.773</u>	<u>3.277.238</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Leads 38 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em reais)

	Reserva de lucros			Lucro (prejuízos) acumulados	Total
	Capital	Reserva legal	Reserva de lucros		
Saldos em 31 de dezembro de 2021	13.400.001	440.895	6.282.753	-	20.123.649
Lucro líquido do exercício	-	-	-	3.277.238	3.277.238
Reserva legal	-	163.862	-	(163.862)	-
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	(778.344)	(778.344)
Reserva de lucros	-	-	2.335.032	(2.335.032)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2022	13.400.001	604.757	8.617.785	-	22.622.543
Lucro líquido do exercício	-	-	-	419.773	419.773
Reserva legal	-	20.989	-	(20.989)	-
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	(99.696)	(99.696)
Reserva de lucros	-	-	299.088	(299.088)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2023	13.400.001	625.746	8.916.873	-	22.942.620

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Leads 38 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em reais)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Fluxos de caixa das atividades operacionais		
Lucro líquido do exercício	419.773	3.277.238
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:		
Despesas de juros com cédulas de crédito bancário	341.026	480.016
Depreciação e amortização	437.686	437.687
Provisão para perda de propriedades para investimento	3.380.874	-
Pagamento de juros sobre cédulas de crédito bancário	(325.504)	(485.726)
Variações nos ativos e passivos		
Diminuição (aumento) em contas a receber	415.670	(33.364)
(Diminuição) aumento em impostos a recolher	12.793	28.230
(Diminuição) aumento em obrigações tributárias	(81.919)	(87.506)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	4.600.399	3.616.575
Fluxos de caixa das atividades de financiamento		
Contrato de mútuo (concedido) amortizado, líquido	(50.000)	(830.000)
Amortização de principal de cédulas de crédito bancário	(1.739.392)	(1.704.978)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	(1.789.392)	(2.534.978)
Aumento líquido de caixa e equivalente de caixa	<u>2.811.007</u>	<u>1.081.597</u>
No início do exercício	3.222.986	2.141.389
No fim do exercício	6.033.993	3.222.986
Aumento líquido de caixa e equivalente de caixa	<u>2.811.007</u>	<u>1.081.597</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas da Administração sobre às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Em reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

a) Objeto social

A Leads 38 Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Leads” ou “Companhia”) foi constituída em 1º de fevereiro de 2013, com a denominação de Leads 38 Empreendimentos Imobiliários Ltda., sendo alterada em 20 de janeiro de 2014 para Leads 38 Empreendimentos Imobiliários S.A.

A Companhia tem sede à Rua Hungria, nº 620, 3º andar na Cidade e Estado de São Paulo, tendo como objeto social: a exploração do ramo de incorporação imobiliária, compra e venda de bens imóveis, prontos ou a construir, residenciais e comerciais, terrenos e frações ideais; locação de imóveis; administração de bens próprios e participação em outras sociedades, comerciais ou civis, como sócia ou acionista.

A Companhia faz parte de uma estrutura de investimento composta por outras 4 companhias, todas controladas por um fundo de investimento em participações (Fundo de Investimentos em Participações Brasil Nordeste Desenvolvimento Imobiliário - Multiestratégia), com participação de 99,99% de suas ações.

b) Descrição do projeto

Em conformidade com o contexto operacional exposto no parágrafo acima, a Companhia construiu um empreendimento comercial, localizado na cidade de Feira de Santana, Estado da Bahia à Praça Carlos s/nº, de acordo com as necessidades de uso específicas da Atento Brasil S.A. Em contrapartida, em 09 de junho de 2014, através de aditivo de contrato atípico de locação, foi firmada a locação do referido imóvel pelo prazo de 10 anos, com vigência a partir de setembro de 2014, com valor mensal de aluguel de R\$ 258.197 atualizado pelo IPCA/IBGE.

Em 24 de julho de 2014 foi obtido o habite-se do empreendimento.

2. Apresentação das demonstrações financeiras, práticas contábeis materiais adotadas e outras informações elucidativas

2.1. Base de apresentação

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às pequenas e médias empresas NBC TG 1000 (R1), que incluem os princípios previstos na legislação societária brasileira e deliberados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

As demonstrações financeiras são apresentadas em reais (R\$), que é a moeda funcional da Companhia. A Companhia não possui transações em moeda estrangeira.

A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela Administração em 21 de fevereiro de 2024.

2.2. Uso de estimativas e julgamentos

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras foram baseadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem a avaliação dos ativos financeiros pelo valor justo e pelo método de ajuste a valor presente, perdas esperadas de créditos, provisões para riscos fiscais, provisão para contingências com processos judiciais e administrativos, assim como da análise de recuperabilidade das propriedades para investimento e dos demais riscos para determinação de outras provisões.

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro, são apresentadas a seguir:

i) Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

Uma perda por redução ao valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo ou unidade geradora de caixa excede o seu valor recuperável, o qual é o maior entre o valor justo menos custos de venda e o valor em uso. O cálculo do valor justo menos custos de vendas é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado menos custos adicionais para descartar o ativo.

ii) Tributos

A Companhia está sujeita no curso normal dos nossos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que seja movido contra a Companhia, seu desempenho pode ser adversamente afetado, independente do respectivo resultado.

A Companhia é periodicamente fiscalizada por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias e ambientais. Não é possível garantir que estas autoridades não autuarão a Companhia, nem que estas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

2.3. Apuração do resultado

A receita de aluguel de propriedade para investimento é reconhecida no resultado pelo método linear pelo prazo do contrato de aluguel.

As despesas são representadas basicamente por despesas administrativas e financeiras, as quais estão registradas pelo regime de competência. As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras, reconhecidas no resultado, através do método dos juros efetivos.

As despesas financeiras abrangem despesas com juros e correção monetária sobre as cédulas de crédito bancário as quais estão registradas pelo regime de competência.

2.4. Caixa e equivalentes de caixa

São classificados nesta rubrica os valores em caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras de liquidez imediata ou resgatáveis no prazo de até 90 dias das datas das respectivas transações e com risco insignificante de mudança de seu valor. As aplicações financeiras denominadas como equivalentes de caixa são classificadas na categoria "Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado".

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e, não, para investimento ou outros propósitos.

2.5. Propriedades para investimento

As propriedades para investimento referem-se ao terreno e ao empreendimento comercial constituído pela Companhia descrito na Nota Explicativa nº 6, as quais são classificadas no ativo não circulante no subgrupo investimentos. Tais propriedades são registradas ao seu custo de aquisição e formação, que será depreciado pelo prazo de vida útil do imóvel estimado a contar da data de início de sua utilização, conforme taxa divulgada na Nota Explicativa nº 6.

2.6. Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de "impairment")

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando tais evidências são identificadas, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

2.7. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido somente quando for provável que seu benefício econômico futuro será gerado em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

2.8. Passivos contingentes e provisão para demandas judiciais

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e provisão para demandas judiciais são as seguintes:

- i) Passivos contingentes são reconhecidos quando a Companhia tem uma obrigação presente (legal ou não formalizada) em consequência de um evento passado, é provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feita. Quando a Companhia espera que o valor de uma provisão seja reembolsado, no todo ou em parte, por exemplo, por força de um contrato de seguro, o reembolso é reconhecido como um ativo separado, mas apenas quando o reembolso for praticamente certo. A despesa relativa a qualquer provisão é apresentada na demonstração do resultado, líquida de qualquer reembolso; e

- ii) Provisão para demandas judiciais são contabilizadas quando as perdas forem avaliadas como prováveis pelos assessores legais da Companhia e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis não são provisionados, contudo, são divulgados, já aqueles avaliados como de perdas remotas não são provisionados, tampouco, divulgados.

2.9. Cédula de crédito bancário

Após reconhecimento inicial a cédula de crédito bancário sujeita a juros é mensurada a custo e subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

2.10. Provisão para imposto de renda e contribuição social

Em 2023 e 2022 a Companhia optou pelo regime de tributação do lucro presumido, o qual é aplicável às sociedades cujo faturamento anual do exercício imediatamente anterior tenha sido inferior a R\$ 78.000.000.

Nesse contexto, a base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social são calculadas à razão de 32% para receitas de aluguéis e 100% para receitas financeiras, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares dos respectivos impostos e contribuição (15% para o imposto de renda, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$240.000, e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido).

2.11. Instrumentos financeiros

O reconhecimento, mensuração e evidenciação dos instrumentos financeiros da Companhia podem ser classificados nas seguintes categorias:

- i) Ativo ou passivo financeiro mensurado ao valor justo por meio do resultado; e
- ii) Passivos financeiros registrado ao custo amortizado.

A classificação depende do modelo de negócio e do fluxo de caixa esperado para os ativos e passivos. Os ativos financeiros não são reclassificados subsequentemente ao reconhecimento inicial, a não ser que a Companhia mude o modelo de negócios para a gestão de ativos financeiros.

i) Ativos e passivos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado

Um ativo financeiro é classificado pelo valor justo por meio do resultado caso seja classificado como mantido para negociação e seja designado como tal no momento do reconhecimento inicial. Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo, e mudanças no valor justo desses ativos são reconhecidas no resultado do exercício.

ii) Ativos e passivos financeiros registrados ao custo amortizado

A Companhia reconhece títulos de dívidas emitidos inicialmente na data em que são originados. Todos os outros passivos financeiros são reconhecidos inicialmente na data de negociação na qual a Companhia se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento. Tais passivos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são medidos pelo custo amortizado através do método de juros efetivos.

O custo amortizado de ativos financeiros é reduzido por perdas por *impairment*.

A receita de juros, ganhos e perdas cambiais e *impairment* são reconhecidos diretamente no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento é reconhecido no resultado.

2.12. Resultado por ação

O resultado por ação foi calculado de acordo com o Art. 187 – inciso VII da Lei nº 6404/76, o qual exige que seja apresentado nas demonstrações do resultado, o lucro ou prejuízo líquido do exercício e o seu montante por ação do capital social (Resultado dividido pela quantidade de ações em circulação na data-base das demonstrações financeiras).

3. Caixa e equivalentes de caixa

	2023	2022
Bancos	441.174	128.620
Aplicações financeiras	5.592.819	3.094.366
Total	6.033.993	3.222.986

Caixa e equivalentes de caixa incluem depósitos bancários e aplicações financeiras. As aplicações referem-se substancialmente a Certificados de Depósitos Bancários (CDBs), sendo resgatáveis em prazo inferior a 90 dias e com remuneração média de mercado do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), com liquidez diária, sem multas, restrições ou alterações no percentual de rentabilidade por resgate antecipado.

4. Contas a receber

Descrição	2023	2022
Aluguéis a receber	-	415.670
Total	-	415.670

Refere-se ao valor correspondente ao contrato de aluguel do imóvel descrito na Nota Explicativa nº 6, do mês de dezembro de 2023, com vencimento em janeiro de 2024, porém, excepcionalmente foi recebido em 28 de dezembro de 2023.

A Companhia contratou arrendamento de propriedade comerciais para sua propriedade para investimento. Esse arrendamento não cancelável, apresenta prazo remanescente com duração de cinco anos.

O valor dos aluguéis mínimos futuros a receber, de acordo com o arrendamento mercantil operacional não cancelável em 31 de dezembro de 2023, está apresentado a seguir:

Descrição	2022
Dentro de um ano	3.913.425
Após um ano, mas menos de cinco anos	-
Total	3.913.425

5. Contratos de mútuo – partes relacionadas

Refere-se aos valores a receber de companhias do Grupo, concedidos ao longo de 2023, 2022 e 2021, com vencimento em até dois anos.

Ativo	2023	2022
Windsor 33 Empreendimentos Imobiliários S.A. (i)	950.000	900.000
Total	950.000	900.000

- (i) Durante os anos de 2023, 2022 e 2021, foram realizados novos mútuos para a Windsor 33 Empreendimentos Imobiliários S.A., conforme contrato de mútuo formalizado entre as partes. O mútuo tem a finalidade de pagamento das despesas administrativas e impostos.

6. Propriedades para investimento

Refere-se ao imóvel construído pela Companhia, localizado em Feira de Santana, de acordo com as necessidades específicas da Atento Brasil S.A., a qual, em contrapartida, se comprometeu a locar o imóvel, através de um contrato atípico de locação, pelo prazo de 10 anos.

As propriedades para investimento são mensuradas pelo método de custo e está sendo depreciado linearmente pelo prazo de vida útil estimado pela Administração, que é de 50 anos (taxa 2,00% a.a.). A Administração analisou a recuperabilidade do ativo e identificou indicadores de existência de perda, ou, recuperabilidade quanto a este.

O imóvel tem o valor justo em 31 de dezembro de 2023 de R\$ 20.000.000, conforme laudo de avaliação elaborado pelo avaliador independente, Colliers International do Brasil emitido em 02 de fevereiro de 2024 (Em 31 de dezembro de 2022 - R\$ 26.100.000, conforme laudo da Colliers International do Brasil emitido em 13 de fevereiro de 2023). A avaliação considerou o "método da capitalização da renda", para formação do valor de mercado do terreno e edificações.

As receitas geradas pela renda do imóvel estão descritas na Nota Explicativa nº 9.

	2023	2022
Terrenos	5.569.200	5.569.200
Imóveis para investimentos	21.884.321	21.884.321
Provisão para perda	(3.380.874)	-
Depreciação acumulada	(4.072.647)	(3.634.961)
Total	20.000.000	23.818.560

Movimentação das propriedades para investimento

Descrição	2023	2022
Saldo anterior	23.818.560	24.256.247
Provisão para perda	(3.380.874)	-
Depreciação	(437.686)	(437.687)
Saldo final	20.000.000	23.818.560

7. Cédulas de crédito bancário

	Taxa	Vencimento	2023	2022
Itaú Unibanco S.A. (a)	TR + 10% a.a.	07/04/25	2.290.315	4.014.185
Circulante			1.703.051	1.740.881
Não circulante			587.264	2.273.304

(a) Há alienação fiduciária do imóvel e dos direitos creditórios do contrato de aluguel da Atento Brasil S.A. com a Companhia como forma de garantia da referida captação.

Em 30 de junho de 2014 foi captado pela Companhia o montante de R\$ 16.200.000 através de emissão de cédula de crédito bancário contratada junto ao Banco Itaú Unibanco S.A. A amortização de principal e pagamento de juros se dará em 120 parcelas com início em 05 de maio de 2015.

O respectivo contrato de CCB possui cláusulas restritivas de vencimento antecipado.

Em 31 de dezembro de 2023, todas essas cláusulas estavam sendo cumpridas.

Vencimento Antecipado

A dívida contida poderá ser considerada antecipadamente vencida e imediatamente exigível as obrigações da Companhia, sem a necessidade notificação judicial e/ou extrajudicial, na ocorrência das hipóteses, sendo as principais listadas abaixo:

- a)** Se o objeto integralmente aplicado com a finalidade de aquisição, construção, reforma ou ampliação de imóveis, comerciais ou residenciais, novos, usados, ou em construção, bem como, para saneamento e infraestrutura para loteamentos residenciais;
- b)** Se for dado ao Imóvel objeto do financiamento destinação diversa daquela apresentada pela Emitente ao Credor;
- c)** Se aplicável de acordo com a destinação do dos recursos, caso a Emitente, sem o prévio e expresso consentimento do Credor, alterar o projeto;
- d)** Se for contatado pelo Credor atraso no cronograma de obras em prazo superior a 15% (quinze por cento) do cronograma físico apresentado pela Emitente;
- e)** Falta de cumprimento pela Emitente, no prazo e na forma devida, de qualquer obrigação, principal ou acessória, contraída junto ao Credor em decorrência desta Cédula ou de suas garantias, e/ou qualquer outro contrato celebrado pelo Emitente com o Credor e/ou qualquer outra empresa ligada/coligada/controlada e/ou controladora, de forma direta e/ou indireta, do/pelo Credor;
- f)** Ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil (Lei nº10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor);
- g)** Se a Emitente tiver requerida e/ou decretada sua falência, for dissolvida ou sofrer legítimo protesto de título por cujo pagamento seja responsável;
- h)** Morte, insolvência, interdição, requerimento e/ou declaração de falência de qualquer Avalista (conforme aplicável) sem que a Emitente apresente substituto idôneo, aceito pelo Credor;
- i)** Se a Emitente ou qualquer Avalista, propuser plano de recuperação extrajudicial ao Credor;
- j)** Se a Emitente ou qualquer avalista, ingressar em juízo com requerimento de recuperação judicial, independente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- k)** Mudança no estado econômico-financeiro do Emitente ou Avalista, de forma que possa impactar a capacidade de pagamento e cumprimento das obrigações decorrentes desta Cédula;
- l)** Mudança ou alteração o objeto social do Emitente e/ou qualquer outro Avalista, sem a prévia e expressa anuência do Credor, de forma a alterar as atuais atividades principais do Emitente e/ou respectivo Avalista, ou agregar a essas atividades, novos negócios que tenham prevalência ou possam apresentar desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas a único e exclusivo critério do Credor;
- m)** Se as garantias reais ou fidejussórias, ora e/ou eventualmente convencionadas, não forem devidamente efetivadas ou formalizadas, na forma e nos prazos devidos, pela Emitente e/ou qualquer Avalista;
- n)** For apurado qualquer descumprimento, falsidade, imprecisão, incorreção e/ou omissão imputável à Emitente, de qualquer Avalista e/ou qualquer garantidor, em qualquer declaração, informação ou documento que houver sido firmado, prestado ou entregue pela Emitente, qualquer outro Avalista e/ou garantidor;
- o)** A inobservância da Legislação Socioambiental em especial, mas não se limitando, à legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional e ao meio ambiente, bem como se a Emitente e/ou qualquer Avalista, incentivar, de qualquer forma, a prostituição, ou utilizar em suas atividades mão-de-obra infantil e/ou condição análoga à escravidão; e
- p)** Não apresentação de licença ambiental necessária para regular desempenho de suas atividades, em plena vigência e eficácia ou, conforme o caso, de dispensa de licença ambiental, no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da Data de Desembolso.

Não ocorreram retrocessões e inadimplências no exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

Saldo em 31 de dezembro de 2021	5.724.873
Amortização de principal	(1.704.978)
Amortização de juros	(485.726)
Encargos financeiros	480.016
Saldo em 31 de dezembro de 2022	4.014.185
Amortização de principal	(1.739.392)
Amortização de juros	(325.504)
Encargos financeiros	341.026
Saldo em 31 de dezembro de 2023	2.290.315

8. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o capital social está representado por 13.400.001 ações ordinárias, no valor nominal de R\$1,00 cada uma, totalmente subscrito e integralizado, como segue:

Acionistas	Quantidade	Valor unitário	Participações
FIP Brasil Nordeste Desenvolvimento Imobiliário – Multiestratégia	13.400.000	1,00	99,99%
Outras	1	1,00	0,01%
Total	13.400.001		100%

b) Reserva legal

A reserva legal é constituída anualmente como destinação de 5% do lucro líquido do exercício e não poderá exceder 20% do capital social. A reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízo e aumentar o capital.

c) Dividendos

Conforme estatuto da Companhia o lucro líquido e dividendos terão a destinação que lhe der a Assembleia Geral, depois de feita a dedução da reserva legal.

A destinação do resultado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 foi a seguinte:

Descrição	2023	2022
Lucro líquido do exercício	419.773	3.277.238
Reserva legal - 5%	(20.989)	(163.862)
Dividendos mínimos obrigatórios - 25%	(99.696)	(778.344)
Reserva de retenção de lucros	(299.088)	(2.335.032)

9. Receita operacional líquida e custos da atividade imobiliária

a) Receita operacional líquida

Descrição	2023	2022
Receita bruta de aluguéis	5.064.659	4.721.127
Impostos sobre receitas (PIS e Cofins)	(184.860)	(172.321)
Total	4.879.799	4.548.806

b) Custos da atividade imobiliária

Descrição	2023	2022
Depreciação	(437.686)	(437.687)
Total	(437.686)	(437.687)

10. Despesas administrativas e gerais

Estão compostas por:

Descrição	2023	2022
Serviços técnicos - pessoa jurídica	(54.925)	(37.422)
Assistência jurídica	(4.767)	(1.742)
Outras despesas	(10.513)	-
Total	(70.205)	(39.164)

11. Instrumentos financeiros**a) Risco de crédito**

É a possibilidade de ocorrência de perdas associadas ao não cumprimento pela contraparte das suas obrigações financeiras nos termos pactuados com a Companhia.

A gestão desse risco é considerada desde a estruturação da operação de *built to suit*, pela análise de crédito da contraparte locatária do imóvel, bem como nas aplicações financeiras realizadas somente com instituições financeiras de primeira linha.

b) Risco de liquidez

É aquele que pode vir a ocorrer pelo desequilíbrio entre ativos e obrigações, com o descasamento de prazos entre pagamentos e recebimentos, que possam afetar a capacidade da Companhia em cumprir as suas obrigações financeiras.

A responsabilidade final pelo gerenciamento do risco de liquidez é da Administração, que elaborou um modelo apropriado de gestão de risco de liquidez no curto, médio e longo prazo.

A Companhia gerencia o risco de liquidez mantendo adequadas reservas, linhas de crédito bancárias e linhas de crédito para captação de empréstimos que julgue adequados, por meio do monitoramento contínuo dos fluxos de caixa previstos e reais e pela combinação dos perfis de vencimentos dos ativos e passivos financeiros:

Cédula de crédito bancário 31/12/2023		Aluguéis a receber						Taxa contratual - CCI		
Projeto	Total	Prazo de recebimento			Parcelas a receber	Valor da parcela	Saldo a receber	Anual	Mensal	Valor presente
		Início	Término	Vencimento						
Leads 38	2.290.315	01/09/14	31/08/24	Mensal	9	434.825	3.913.425	10,0000%	0,7974%	3.761.849

c) Gestão de risco de capital

A Companhia administra seu capital para assegurar que possa continuar com suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximiza o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações por meio da otimização do patrimônio.

d) Risco de juros

Relacionado com a possibilidade de perda por oscilação de taxas ou descasamento de moedas nas carteiras ativas e passivas. O indexador condicionado às aplicações financeiras e títulos e valores mobiliários é o CDI. As posições passivas da Companhia estão basicamente representadas pelos Financiamentos, os quais estão baseados na variação do IPCA. A Companhia enveredou estudos de mercado e posiciona-se de forma a assumir os eventuais descasamentos entre estes indicadores.

12. Outras informações

a) Provisão para contingências

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a Companhia não é parte integrante em ações judiciais, tributárias e trabalhistas nem em outros processos administrativos; portanto, não constituiu provisão para perdas prováveis estimadas nem divulgou perdas possíveis.

b) Imposto de renda e contribuição social

Imposto de renda e contribuição social – passivo

	2023	2022
PIS a pagar	2.826	2.699
Cofins a pagar	13.045	12.470
Imposto de renda	118.803	113.788
Contribuição social	51.440	44.364
Total	186.114	173.321

Imposto de renda e contribuição social – resultado

Regime de tributação - lucro presumido	2023	2022
Receita de aluguéis (Nota Explicativa nº 9.a)	5.064.659	4.721.127
Base de cálculo (32% IRPJ e CSLL)	1.620.691	1.510.761
1 - Imposto de renda (15%) e contribuição social (9%)	(388.966)	(362.583)
Adicional do imposto de renda		
Base de cálculo do imposto adicional	1.620.691	1.510.761
Dedução do adicional	(240.000)	(240.000)
Base de cálculo do imposto ajustada	13.80.691	1.270.761
2 - Adicional de imposto de renda (10%)	(138.069)	(127.076)
3 - Outros adições e exclusões	(166.909)	(102.716)
Total da despesa com imposto de renda e contribuição social (1 + 2 + 3)	(693.944)	(592.375)

c) Parcelamentos

	Parcelas	Vencimento	2023	2022
Parcelamentos	60	30/09/2024	61.437	143.356
Circulante			61.437	81.918
Não circulante			-	61.438

A Companhia parcelou os impostos em atrasos no montante total de R\$ 428.900 em 60 parcelas com início em 30 de outubro de 2019 e vencimento final em 30 de setembro de 2024.

d) Receitas e despesas financeiras

As receitas financeiras referem-se aos rendimentos sobre aplicações financeiras (CDB) auferidos no exercício e as despesas financeiras referem-se a gastos e custas bancárias e juros e atualização monetária de obrigações por cessão das cédulas de crédito bancário:

	2023	2022
Despesas financeiras		
Juros de empréstimos (CCB)	(341.026)	(480.016)
Outros	(21.706)	(12.291)
Total	(326.732)	(492.307)
Receitas financeiras		
Rendimentos de aplicações financeira	490.908	302.106

e) Remuneração da diretoria

O estatuto da Companhia não prevê remuneração para a sua Diretoria nem para os membros do Conselho de Administração.

f) Seguro

O seguro do empreendimento é obrigação da locatária pelo período que vigorar o contrato de BTS (*Built To Suit*).

g) Transações que não afetam caixa

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a Companhia realizou as seguintes transações que não impactaram os fluxos de caixa:

	2023	2022
Constituição de dividendos a pagar	99.696	778.344

* * *