

# Carcharias 45 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do auditor independente nº 2421R-009-PB

Em 31 de dezembro de 2023



# Índice

	<b>Página</b>
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	6
Notas explicativas da Administração sobre as demonstrações financeiras para o 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  
**Carcharias 45 Empreendimentos Imobiliários S.A.**  
São Paulo – SP

## Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras da Carcharias 45 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 principais práticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, exceto pelos possíveis efeitos do assunto descrito no tópico “Base para opinião com ressalva”, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Carcharias 45 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, aplicáveis às pequenas e médias empresas.

## Base para opinião com ressalva

### Direito a receber em cobrança judicial

Conforme Nota Explicativa nº 5 – Adiantamento a fornecedores, a Companhia possui saldo de R\$ 675 mil a receber para o qual está pendente de recebimento a longa data. Em 2022 a Companhia ingressou com cobrança judicial tendo em vista a legalidade do direito sobre o referido contas a receber e não havendo outras evidências e compromisso firme da parte devedora em honrar com a liquidação.

Consequentemente, não temos condições de concluir sobre a realização do valor e se uma provisão para perda deveria ser reconhecida.

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 com ressalva.

## 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 planejados 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

# Carcharias 45 Empreendimentos Imobiliários S.A.

## Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

### ATIVO

	<u>Notas</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Ativo circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	3	1.674	1.632
Impostos a recuperar	-	4	-
Contas a receber	4	-	2.440
<b>Total do ativo circulante</b>		<u>1.678</u>	<u>4.072</u>
<b>Ativo não circulante</b>			
Adiantamento a fornecedores	5	675	675
Contrato de mútuo - partes relacionadas	7	2.180	-
<b>Total do ativo não circulante</b>		<u>2.855</u>	<u>675</u>
<b>Total do ativo</b>		<u><u>4.533</u></u>	<u><u>4.747</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

# Carcharias 45 Empreendimentos Imobiliários S.A.

## Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

### PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	<u>Notas</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Passivo circulante</b>			
Impostos e contribuições a recolher	-	7	10
<b>Total do passivo circulante</b>		7	10
<b>Patrimônio líquido</b>			
Capital social	8	7.000	7.000
Prejuízos acumulados	-	(2.474)	(2.263)
<b>Total do patrimônio líquido</b>		4.526	4.737
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<u>4.533</u>	<u>4.747</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

# Carcharias 45 Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

(Em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Despesas operacionais</b>			
Administrativas e gerais	9	(373)	(76)
Resultado de equivalência patrimonial	6	-	(1.107)
Perda na alienação de participação societária	6	-	(707)
<b>Resultado antes do resultado financeiro</b>		<u>(373)</u>	<u>(1.890)</u>
Receitas financeiras	11.b	218	128
Despesas financeiras	-	(2)	-
<b>Resultado antes dos impostos</b>		<u>(157)</u>	<u>(1.762)</u>
Imposto de renda e contribuição social correntes	11.c	(54)	(31)
<b>Prejuízo do exercício</b>		<u>(211)</u>	<u>(1.793)</u>
<b>Prejuízo por ação - R\$</b>		<u>(0,030)</u>	<u>(0,256)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

# Carcharias 45 Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

(Em milhares de reais)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Prejuízo do exercício</b>	(211)	(1.793)
Outros componentes do resultado abrangente	-	-
<b>Total do resultado abrangente do exercício</b>	<u>(211)</u>	<u>(1.793)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

## Carcharias 45 Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

(Em milhares de reais)

	<u>Capital social</u>	<u>Prejuízos acumulados</u>	<u>Total</u>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	7.000	(470)	6.530
Prejuízo do exercício	-	(1.793)	(1.793)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>	<u>7.000</u>	<u>(2.263)</u>	<u>4.737</u>
Prejuízo do exercício	-	(211)	(211)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b>	<u>7.000</u>	<u>(2.474)</u>	<u>4.526</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

# Carcharias 45 Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

(Em milhares de reais)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Fluxos de caixa das atividades operacionais</b>		
Prejuízo do exercício	(211)	(1.793)
<b>Ajustes para conciliar o resultado ao caixa equivalentes de caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais:</b>		
Equivalência patrimonial	-	1.107
Perda na alienação de participação societária	-	707
<b>Variações nos ativos e passivos</b>		
Diminuição (aumento) em impostos a recuperar	(4)	-
Diminuição (aumento) em contas a receber	2.440	(2.440)
Aumento (diminuição) em impostos e contribuições a recolher	(3)	3
<b>Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais</b>	<u>2.222</u>	<u>(2.416)</u>
<b>Fluxos de caixa das atividades de investimentos</b>		
Redução de capital em investida	-	1.244
Alienação de ações em investida	-	1.685
Aumento de mútuo - ativo	(2.180)	-
<b>Caixa líquido gerado pelas (usado nas) atividades de investimentos</b>	<u>(2.180)</u>	<u>2.929</u>
<b>Aumento de caixa e equivalente de caixa</b>	<u>42</u>	<u>513</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	1.632	1.119
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	1.674	1.632
<b>Aumento de caixa e equivalente de caixa</b>	<u>42</u>	<u>513</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

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

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 1. Contexto operacional

### a) Objeto social

A Carcharias 45 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Carcharias” ou “Companhia”), foi constituída em 17 de março de 2014, sendo alterada sua forma e denominação social em 23 de setembro de 2014 para Carcharias 45 Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Companhia”).

A Companhia tem sede à Rua Hungria, nº 620, 3º andar, 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 04 sociedades, 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

Atualmente, a Carcharias não possui projeto de desenvolvimento imobiliário próprio. Os recursos da companhia estavam investidos na Phelps 13 Empreendimentos Imobiliários S.A. “Phelps 13”, empresa proprietária de um terreno com vocação logística localizado na cidade de Santana de Parnaíba – SP. A Carcharias alienou sua participação acionária na Phelps 13 em 2022, conforme descrito na Nota Explicativa nº 6.

### c) Plano estratégico da Administração e fluxo de caixa da Companhia

O plano estratégico da Administração prevê a monetização ordenada dos ativos da Companhia ao longo dos próximos exercícios. Durante esse período, a reserva de caixa é suficiente para cobrir todas suas despesas operacionais esperadas.

## 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).

As demonstrações financeiras são apresentadas em milhares de 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

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as normas do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), e devidamente aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e utilize premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados em razão de imprecisões inerentes ao processo da sua determinação.

A Companhia 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, dentre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que sejam movidas contra a Companhia poderão ser adversamente afetados, independentemente do respectivo resultado.

Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado final dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

### 2.3. Apuração do resultado

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 bancárias, 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. 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. Não foram identificados fatores que indiquem que uma provisão de recuperabilidade a ser constituída, nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

## 2.6. 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.

## 2.7. 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.

## 2.8. Investimentos

Os investimentos são avaliados pelo método de equivalência patrimonial para fins de demonstração contábil da Companhia. A participação societária na investida é apresentada na demonstração do resultado da Companhia como equivalência patrimonial, representando o resultado líquido atribuível aos acionistas da Companhia.

## 2.9. Provisão para imposto de renda e contribuição social

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. Nesse contexto, a base de cálculo do imposto de renda e a 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, e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido).

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda correntes e são reconhecidos no resultado.

O imposto corrente é o imposto a pagar esperado sobre o lucro tributável do exercício, a taxas de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data de apresentação das demonstrações financeiras.

## 2.10. Instrumentos financeiros

O reconhecimento, mensuração e evidenciação dos instrumentos financeiros da Companhia podem ser classificados nas seguintes categorias: **(i)** ativos e passivos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado; e **(ii)** ativos e passivos financeiros registrados 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

Tais ativos e passivos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses ativos e 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.

## 2.11. 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

Descrição	2023	2022
Bancos	4	10
Aplicação financeira	1.670	1.622
<b>Total</b>	<b>1.674</b>	<b>1.632</b>

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 Depósitos Interbancários (CDI), com liquidez diária, sem multas, restrições ou alterações no percentual de rentabilidade por resgate antecipado.

#### 4. Contas a receber

Descrição	2023	2022
Redução de capital investida Phelps 13	-	1.037
Alienação de ações da investida Phelps 13	-	1.403
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>2.440</b>

Em dezembro de 2022 foram superadas as condições precedentes para a venda do terreno de propriedade da investida Phelps 13, e os documentos definitivos da transação foram assinados. Nos termos previstos em tais documentos, a Carcharias recebeu recursos provenientes de uma redução de capital da investida, no montante de R\$ 1.244, conforme Nota Explicativa nº 6, e provenientes da venda das ações por ela detidas na investida, no montante de R\$ 1.685. Os valores foram recebidos em 06 parcelas mensais fixas, com início em dezembro de 2022 e a última parcela em maio de 2023.

#### 5. Adiantamento a fornecedores

A Companhia concedeu adiantamento à TRX Holding Investimentos e Participações S.A. ("TRX"), no valor de R\$ 788, sendo R\$ 780 em 03 de agosto de 2015 e R\$ 8 em 09 de junho de 2016, a título de adiantamento de valores de comissões que seriam descontados no período de sua administração. No exercício de 2019, a TRX deixou a administração da Companhia, encerrando-se qualquer relação de prestação de serviços entre as partes. Em diversas ocasiões, a TRX reconheceu a existência do débito e se comprometeu a pagar os valores devidos.

Até a presente data, a Companhia recebeu pagamentos que totalizam o valor de R\$ 113 e é autora de ação de cobrança em face da TRX para reaver o montante remanescente.

Descrição	2023	2022
Adiantamento a fornecedores	675	675
<b>Total</b>	<b>675</b>	<b>675</b>

O saldo de adiantamento a fornecedores não possui a incidência de encargos financeiros, tampouco prazo de realização preestabelecido, os valores estão reclassificados ao ativo não circulante.

#### 6. Investimentos

##### Movimentação dos investimentos

<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>4.743</b>
Equivalência patrimonial	(1.107)
Redução de capital (i)	(1.244)
Alienação de participação societária (i)	(1.685)
Perda na alienação de participação societária (i)	(707)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2023 e 2022</b>	<b>-</b>

- (i) Em 23 de dezembro de 2022 foram cumpridas todas as cláusulas resolutivas para a venda do Terreno da investida Phelps 13. No contexto da venda foi aprovada a redução de capital e a venda de 100% das ações detidas pela Companhia no valor de R\$ 1.244 e R\$ 1.685 respectivamente, o que gerou uma perda na alienação de participação de R\$ 707 reconhecida diretamente no resultado do exercício. Os valores foram recebidos em 06 parcelas mensais fixas, com início em dezembro de 2022 e a última parcela em maio de 2023. As ações foram adquiridas pelo sócio majoritário da investida.

## 7. Contrato de mútuo – partes relacionadas

Refere-se aos valores a receber de Companhias do Grupo, concedidos ao longo de 2023.

Ativo	2023	2022
Windsor 33 Empreendimentos Imobiliários S.A. (i)	2.180	-
<b>Total</b>	<b>2.180</b>	<b>-</b>

(i) Durante o ano de 2023, 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.

## 8. Patrimônio líquido

### Capital social

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o capital social está representado por 7.000.000 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, totalmente subscrito e integralizado, como segue:

Acionistas	Quantidade	Valor unitário	Participações
FIP Brasil Nordeste Desenvolvimento Imobiliário – Multiestratégia	6.999.999	1,00	99,999%
Outros	1	1,00	0,001%
<b>Total</b>	<b>7.000.000</b>		<b>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.

### 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 e dos prejuízos acumulados.

## 9. Despesas administrativas

As despesas são compostas conforme a seguir:

Descrição	2023	2022
Serviços técnicos - pessoa jurídica	(39)	(34)
Assistência jurídica	(285)	(42)
Impostos e taxas	(40)	-
Outras despesas	(9)	-
<b>Total</b>	<b>(373)</b>	<b>(76)</b>

## 10. 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.

### 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 gestão desse risco é realizada pela Administração, considerando perspectivas de recebimentos e desembolsos futuros, com base em projeções de fluxos de caixa futuros, monitorados continuamente, buscando garantir liquidez suficiente à Companhia para suportar eventuais atrasos ou inadimplências em recebimentos, bem como o equilíbrio entre os fluxos de caixa de recebimentos e pagamentos.

### 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.

## 11. Outras informações

### a) Provisão para contingências

Atualmente, a Companhia não é parte integrante em ações judiciais, tributárias, trabalhistas e outros processos administrativos, portanto, não constituiu provisão para perdas prováveis estimadas e nem divulgou perdas possíveis.

### b) Receitas financeiras

As receitas financeiras referem-se aos rendimentos sobre títulos e valores mobiliários, auferidos no exercício e as despesas financeiras referem-se a gastos e custas bancárias do exercício.

	2023	2022
<b>Receitas financeiras</b>		
Receita de aplicação financeira	218	128
<b>Total</b>	<b>218</b>	<b>128</b>

### c) Imposto de renda e contribuição social – resultado

Regime de tributação - lucro presumido	2023	2022
Receita de aplicação financeira	218	128
Base de cálculo (100% IRPJ e CSL)	218	128
<b>1 - Imposto de renda (15%) e contribuição social (9%)</b>	<b>(54)</b>	<b>(31)</b>
<b>Total da despesa com imposto de renda e contribuição social (1)</b>	<b>(54)</b>	<b>(31)</b>

**d) Remuneração da diretoria**

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

\* \* \*