

Windsor 33 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do auditor independente nº 242L5-046-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 para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022	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
Windsor 33 Empreendimentos Imobiliários S.A.
São Paulo – SP

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras da Windsor 33 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 pela divulgação incompleta das informações mencionadas na seção a seguir intitulada “Base para opinião com ressalva”, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Windsor 33 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

Incerteza significativa relacionada com a continuidade operacional

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 1.c às demonstrações financeiras da Companhia que apresenta um excesso de passivos circulantes comparados aos ativos circulantes em R\$ 5.495.894 (R\$ 5.871.560 em 2022), prejuízos recorrentes e patrimônio líquido negativo em R\$ 8.020.895 (R\$ 6.395.656 em 2022). Conforme apresentado nesta mesma nota explicativa, a Companhia não divulga a fonte de receita adicionais para fazer frente as obrigações referentes a parcelamentos de impostos, processos judiciais passivos e aos mútuos com partes relacionadas que durante o ano de 2023 supriu a deficiência de caixa da Companhia e possibilitou honrar seus pagamentos. A Administração está analisando as alternativas para equalização da situação patrimonial da Companhia, não tendo, ainda, um plano definido. Essa situação, em conjunto com outras condições descritas na referida nota, indicam a existência de incerteza significativa que pode suscitar dúvida relevante quanto à capacidade de continuidade operacional da Companhia. As demonstrações contábeis não divulgam adequadamente esse assunto.

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 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

Windsor 33 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	-	20.458
Impostos a recuperar	-	1.151	1.127
Outras contas a receber	4	-	616.979
Total do ativo circulante		<u>1.151</u>	<u>638.564</u>
Ativo não circulante			
Bloqueio judicial	15.b	126.965	-
Depósitos judiciais	-	<u>44.799</u>	<u>44.799</u>
Total do ativo não circulante		<u>171.764</u>	<u>44.799</u>
Total do ativo		<u>172.915</u>	<u>683.363</u>

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

Windsor 33 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Balancos 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			
Fornecedores	8	30.000	551.075
Impostos e contribuições a recolher	10	2.464.486	5.059.049
Contrato de mútuo - partes relacionadas	5	3.129.524	900.000
Total do passivo circulante		<u>5.624.010</u>	<u>6.510.124</u>
Passivo não circulante			
Provisão para contingências	15.a	2.569.800	568.895
Total do passivo não circulante		<u>2.569.800</u>	<u>568.895</u>
Patrimônio líquido			
Capital social	11	27.320.000	27.320.000
Prejuízos acumulados	-	(35.340.895)	(33.715.656)
Total do patrimônio líquido		<u>(8.020.895)</u>	<u>(6.395.656)</u>
Total do passivo e patrimônio líquido		<u>172.915</u>	<u>683.363</u>

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

Windsor 33 Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

(Em reais)

	<u>Notas</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Receita operacional líquida	12.a	-	20.680.000
Custos da atividade imobiliária	12.b	-	(55.592.327)
Resultado bruto		-	(34.912.327)
(Despesas) operacionais			
Administrativas e gerais	13	(146.077)	(1.673.279)
Equivalência patrimonial	7.b	-	(279.941)
Provisão para contingências	15.a	(1.479.829)	-
Perda na alienação de participação societária	7	-	(179.412)
Resultado do valor recuperável de ativos	6	-	10.092.327
Resultado antes do resultado financeiro		(1.625.906)	(26.952.632)
Despesas financeiras	15.c	-	(7.962.418)
Receitas financeiras	15.c	667	27.716.687
Resultado antes dos impostos		(1.625.239)	(7.198.363)
Imposto de renda e contribuição social diferido	15.d	-	1.901.741
Prejuízo do exercício		(1.625.239)	(5.296.622)
Prejuízo por ação		<u>(0,06)</u>	<u>(0,19)</u>

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

Windsor 33 Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

(Em reais)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Prejuízo do exercício	(1.625.239)	(5.296.622)
Outros componentes do resultado abrangente	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	<u>(1.625.239)</u>	<u>(5.296.622)</u>

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

Windsor 33 Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

(Em reais)

	<u>Capital social</u>	<u>Prejuizos acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2021	27.320.000	(28.419.034)	(1.099.034)
Prejuízo do exercício	-	(5.296.622)	(5.296.622)
Saldos em 31 de dezembro de 2022	<u>27.320.000</u>	<u>(33.715.656)</u>	<u>(6.395.656)</u>
Prejuízo do exercício	-	(1.625.239)	(1.625.239)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	<u>27.320.000</u>	<u>(35.340.895)</u>	<u>(8.020.895)</u>

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

Windsor 33 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		
Prejuízo do exercício	(1.625.239)	(5.296.622)
Ajustes para conciliar o resultado do exercício ao caixa líquido usado nas atividades operacionais:		
Receita operacional líquida	-	(20.680.000)
Custos da atividade imobiliária	-	55.592.327
Perdão de dívida	-	(27.370.300)
Provisão para contingências	1.479.829	-
Equivalência patrimonial	-	279.941
Perda na alienação de participação societária	-	179.412
Ganho / Perda por redução do valor recuperável de ativos	-	(10.092.327)
Impostos diferidos	-	(2.227.566)
Despesas de juros e atualização monetária com cédula de crédito imobiliário	-	7.933.234
Variações nos ativos e passivos		
Diminuição (aumento) em outras contas a receber	616.979	-
Diminuição (aumento) em impostos a recuperar	(23)	(115)
Diminuição (aumento) em bloqueio judicial	(126.965)	-
(Diminuição) aumento em fornecedores	-	(1)
(Diminuição) aumento em impostos a recolher	(2.594.563)	716.625
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	(10.772)
Caixa líquido usado nas atividades operacionais	<u>(2.249.982)</u>	<u>(976.164)</u>
Fluxos de caixa das atividades de investimento		
Redução de capital	-	52.412
Alienação do investimento	-	71.984
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento	<u>-</u>	<u>124.396</u>
Fluxos de caixa das atividades de financiamento		
Contrato de mútuo - passivo	<u>2.229.524</u>	<u>830.000</u>
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	<u>2.229.524</u>	<u>830.000</u>
Redução de caixa e equivalente de caixa	<u>(20.458)</u>	<u>(21.768)</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	20.458	42.226
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	-	20.458
Redução de caixa e equivalente de caixa	<u>(20.458)</u>	<u>(21.768)</u>

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Valores expressos em reais)

1. Contexto operacional

a) Objeto social

A Windsor 33 Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Windsor” ou “Companhia”) foi constituída em 1º de fevereiro de 2013, com a denominação de Windsor 33 Empreendimentos Imobiliários Ltda., sendo alterada em 18 de novembro de 2013 para a atual razão social: Windsor 33 Empreendimentos Imobiliários S.A., tem sede na 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 quatro 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 desenvolveu um empreendimento comercial, com área de 14.981,80 m², localizado na cidade de Salvador, Estado da Bahia, à Rua Polidoro Bittencourt, s/n, de acordo com as necessidades de uso específicas da empresa Liq Corp S.A. (antiga Contax S.A.). Em contrapartida, esta se comprometeu a locar o imóvel, através de um contrato atípico de locação, pelo prazo de 10 anos. Em 10 de dezembro de 2013 e 20 de dezembro de 2013, foram entregues 4.100 m² e 1.022,36 m² respectivamente do total de 14.981,80 m². Em 28 de fevereiro de 2014, foi entregue o total do empreendimento.

O desenvolvimento imobiliário foi financiado parcialmente através da emissão de CRIs lastreados no contrato de locação assinado com a Liq Corp S.A., que contavam também com garantia de alienação fiduciária dos imóveis de propriedade da Companhia.

Em novembro de 2019, em decorrência de atrasos no pagamento do aluguel por parte da Liq Corp S.A., houve um atraso não sanado pela Companhia dentro dos prazos de cura previstos nos documentos da emissão, o que ocasionou sua antecipação automática.

Em 22 de dezembro de 2022, após um longo período de negociação, a Companhia formalizou com os credores dos CRIs, os documentos para dação em pagamento dos imóveis e dos recebíveis provenientes do contrato assinado com a Liq Corp S.A., contra a exoneração total da companhia com relação às suas obrigações decorrentes da emissão dos CRIs.

Como resultado de tal negociação, a propriedade dos imóveis localizados na Cidade de Salvador/BA, bem como os recebíveis detidos pela companhia contra a Liq Corp S.A., foram transferidos aos credores dos CRIs em contrapartida à quitação integral das obrigações da Companhia relativas à emissão dos CRIs, conforme Nota Explicativa nº 9.

c) Plano da administração de liquidez e fluxo de caixa da Companhia

Com a dação em pagamento dos imóveis de sua propriedade e dos recebíveis provenientes do contrato assinado com a Liq Corp S.A. contra a exoneração total da Companhia com relação às suas obrigações decorrentes da emissão dos CRIs, a Companhia quitou o seu maior passivo, mas ainda continua com obrigações adicionais. Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia apresenta excesso de passivo circulante sobre o ativo circulante, no montante de R\$ 5.495.894 (R\$ 5.871.560 em 2022), sendo representado principalmente pelos saldos de fornecedores, contratos de mútuo e impostos a pagar, possuindo um patrimônio líquido negativo em R\$ 8.020.895 (R\$ 6.395.656 em 2022). Adicionalmente, com o encerramento das atividades operacionais de locação do imóvel anteriormente de sua propriedade, a Companhia não possui fontes de receita adicionais – a Administração está analisando as alternativas para equalização da situação patrimonial da Companhia, não tendo, ainda, um plano definido para isso.

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 os pronunciamentos, as orientações e as interpretações técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e deliberados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

A Administração avaliou a continuidade da atividade da Companhia e entende que com o plano estabelecido terá continuidade operacional para os próximos 12 meses. As demonstrações financeiras foram elaboradas no pressuposto da continuidade operacional.

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.

2.3. 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, impostos diferidos, perdas esperadas de crédito, demais provisões, 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:

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.

Perdas esperadas de créditos

A provisão para perda esperada de crédito segue o modelo de perda esperada e foi estabelecida mediante análise interna da Companhia na qual considera percentuais de perdas projetadas que poderiam ocorrer na cobrança desses créditos, as condições atuais e as premissas sobre as condições econômicas futuras ao longo da vida esperada dos recebíveis.

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.

2.4. Apuração do resultado

A receita de aluguel de propriedade para investimento é reconhecida no resultado por meio do método linear pelo prazo do arrendamento. Incentivos de arrendamento concedidos são reconhecidos como parte integral da receita total de aluguéis pelo período do contrato.

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 a emissão de debêntures e Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs), as quais estão registradas pelo regime de competência.

2.5. 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.

2.6. 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. Foram identificados fatores que indicaram que uma provisão de recuperabilidade fosse ser constituída, nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023.

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. 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 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

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.

2.10. Provisão para imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos

A Companhia optou pelo regime de tributação pelo lucro real, cuja tributação sobre o lucro compreende o imposto de renda e a contribuição social. O imposto de renda é computado sobre o lucro tributável pela alíquota de 15% (acrescida de adicional de 10%, quando aplicável), enquanto a contribuição social é computada pela alíquota de 9% sobre o lucro tributável, reconhecido pelo regime de competência.

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.

O imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação.

O imposto diferido é mensurado pelas alíquotas que se espera serem aplicadas às diferenças temporárias quando elas revertem, baseando-se nas leis que foram decretadas ou substantivamente decretadas até a data de apresentação das demonstrações financeiras.

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

Caixa e equivalentes de caixa incluem depósitos bancários.

	31/12/2023	31/12/2022
Bancos	-	20.458
Total	-	20.458

4. Contas a receber e outras contas a receber

Descrição	31/12/2023	31/12/2022
Redução de capital investida Phelps 13 Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	262.058
Alienação de ações da investida Phelps 13 Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	354.921
Total	-	616.979

Em dezembro de 2022 foram superadas as condições precedentes para a venda do terreno de propriedade da investida Phelps 13 Empreendimentos Imobiliários S.A. "Phelps 13" e os documentos definitivos da transação foram assinados. Nos termos previstos em tais documentos, a Windsor recebeu recursos provenientes de uma redução de capital da investida, no montante de R\$314.470, conforme Nota Explicativa nº 7, e provenientes da venda das ações por ela detidas na investida, no montante de R\$425.905. Os valores foram recebidos em 6 parcelas mensais fixas, com início em dezembro de 2022 e a última parcela em maio de 2023.

5. Contrato de mútuo – partes relacionadas

Refere-se aos valores a pagar de companhias do Grupo, concedidos ao longo de 2023, 2022 e 2021.

Passivo	31/12/2023	31/12/2022
Leads 38 Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Leads 38") (i)	950.000	900.000
Carcharias 45 Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Carcharias 45") (i)	2.179.524	-
Total	3.129.524	900.000

- (i) Durante os anos de 2023, 2022 e 2021 foram realizados novos mútuos com a Leads 38 e Carcharias 45, conforme contrato de mútuo formalizado entre as partes. O mútuo tem a finalidade de pagamentos das despesas administrativas e impostos.

6. Propriedades para investimento

Movimentação das propriedades para investimento estão apresentadas como segue:

Descrição	31/12/2023	31/12/2022
Saldo inicial	-	45.500.000
Dação em pagamento	-	(55.592.327)
Depreciação	-	-
Resultado do valor recuperável de ativos	-	10.092.327
Saldo final	-	-

A Companhia efetuou a dação em pagamento da propriedade para investimento e saldo de aluguéis a receber para os detentores do CRI, que em contrapartida exoneraram a Companhia de suas obrigações no âmbito da emissão de CRIs, conforme Nota Explicativa nº 9.

7. Investimentos

Movimentação dos investimentos

Saldo em 31 de dezembro de 2021	1.199.728
Equivalência patrimonial	(279.941)
Redução de capital (i)	(314.470)
Venda de participação societária (i)	(425.905)
Perda na alienação de participação societária (i)	(179.412)
Saldo em 31 de dezembro de 2023 e 2022	-

- (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\$ 314.470 e R\$ 425.905, respectivamente, o que gerou uma perda na alienação de participação de R\$ 179.412 reconhecida diretamente no resultado do exercício. Os valores foram recebidos em 6 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.

8. Fornecedores

Em 2022 refere-se basicamente à retenção da parcela da compra do terreno, que deveria ser quitado quando da regularização imobiliária para emissão do habite-se total da área construída. Em 2023 o saldo de R\$ 521.075 foi reclassificado para a conta Provisões para contingências vide Nota Explicativa nº 15.a.

	31/12/2023	31/12/2022
Fornecedores	30.000	551.075
Total	30.000	551.075

9. Cédula de crédito imobiliário

Em 17 de setembro de 2014, a Companhia cedeu à TRX Securitizadora S.A. (empresa ligada) a Cédula de Crédito Imobiliário (CCI), lastreada nos recebíveis originários do contrato de locação firmado com a Liq Corp S.A., pelo montante original de R\$ 45.973.330, recebidos em 22 de setembro de 2014.

Por sua vez, a TRX Securitizadora utilizou as CCIs como lastro para a 8ª série da 1ª emissão de CRIs da TRX Securitizadora (os "CRIs").

Pela cessão, a cedente recebeu R\$ 43.819.004, equivalente ao valor presente de 100% do fluxo de aluguéis, já deduzidos das despesas de captação de R\$ 2.154.326, descontados a uma taxa nominal de 7,12% a.a. (taxa efetiva de 8,35% a.a.). A amortização da CCI ocorre em 110 parcelas mensais de R\$ 559.645 desde outubro de 2014, atualizadas anualmente com base na variação acumulada do IPCA.

As CCIs e os CRIs possuem cláusulas de vencimento antecipado automático no caso de atraso no pagamento de parcelas das respectivas dívidas. Em novembro de 2019, em decorrência de atrasos no pagamento do aluguel por parte da Liq Corp S.A., houve um atraso não sanado pela Companhia nos prazos de cura previstos nos documentos dos CRIs e das CCIs no pagamento da parcela vincenda da dívida, o que ocasionou sua antecipação automática.

Em 22 de dezembro de 2022 foi efetuado acordo com os detentores do CRIs, mediante dação em pagamento dos imóveis e dos recebíveis provenientes do contrato assinado com a Liq Corp S.A., bem como absorção dos valores depositados na conta de propriedade do patrimônio segregado da emissão. Em contrapartida ao recebimento dos ativos, detentores dos CRIs exoneraram integralmente a Companhia de qualquer de suas obrigações decorrentes da emissão dos CRIs.

Como resultado de tal negociação, a propriedade dos imóveis localizados na Cidade de Salvador/BA, bem como os recebíveis detidos pela Companhia contra a Liq Corp S.A., foram transferidos aos credores dos CRIs em contrapartida à quitação integral das obrigações da Companhia relativas à emissão dos CRIs.

A movimentação das CCIs para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 é como segue:

Saldo em 31 de dezembro de 2021	49.444.568
Dação do aluguel a receber	(6.447.915)
Dação da propriedade para investimento	(20.680.000)
Dação do saldo do patrimônio separado	(2.879.587)
Perdão de dívida	(27.370.300)
Encargos financeiros	7.933.234
Saldo em 31 de dezembro de 2023 e 2022	-

10. Impostos e contribuições a recolher

Descrição	31/12/2023	31/12/2022
Impostos retidos	-	14.848
PIS	-	178.121
Cofins	-	1.096.129
Parcelamento especial PGFN (*)	2.464.486	3.769.951
Total	2.464.486	5.059.049

(*) Refere-se ao parcelamento especial da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, aderido em setembro de 2021 em 48 parcelas sendo a última parcela a ser recolhida em agosto de 2025, até a emissão deste relatório a Companhia está em dia com o recolhimento do mesmo.

11. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o capital social está representado por 27.320.000 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	27.319.999	1,00	99,99%
Outros	1	1,00	0,01%
Total	27.320.000		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.

12. Receita operacional líquida e custos da atividade imobiliária

a) Receita operacional líquida

Descrição	31/12/2023	31/12/2022
Dação em pagamento da propriedade para investimento	-	20.680.000
Receita bruta de aluguéis	-	-
Total	-	20.680.000

b) Custos da atividade imobiliária

Descrição	31/12/2023	31/12/2022
Dação em pagamento da propriedade para investimento	-	(55.592.327)
Total	-	(55.592.327)

13. Despesas administrativas e gerais

Estão compostas por:

Descrição	31/12/2023	31/12/2022
Serviços técnicos pessoa jurídica	(50.754)	(167.880)
Assistência jurídica	(73.084)	(411.250)
Impostos e taxas	(748)	(963.001)
Outras despesas	(21.490)	(131.148)
Total	(146.076)	(1.673.279)

14. 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 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.

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.

15. Outras informações

a) Provisão para contingências

A Companhia é parte integrante em 01 (uma) ação judicial de natureza cível, estimado pelos assessores jurídicos como provável de perda total no montante de R\$ 2.231.121, entretanto, conforme Nota Explicativa nº 8 para 31 de dezembro de 2022, já apresentava parte desta provisão constituída a título de “fornecedores”, no valor de R\$ 521.076, sendo reclassificada em 31 de dezembro de 2023. Portanto, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 constituiu-se a provisão para contingências no resultado, no montante de R\$ 1.479.829 que reflete o provável desembolso adicional futuro, conforme demonstrado a seguir:

Descrição	31/12/2023	31/12/2022
Cível	2.569.800	568.895
Total	2.569.800	568.895

b) Bloqueio judicial

O bloqueio judicial refere-se a um processo em curso com a companhia Empório de Armazéns Gerais e Alfandegários, conforme registrado no processo número 1051721-04.2019.8.206.0100.

A Companhia está acompanhando de perto o desenvolvimento desse processo e tomará as medidas apropriadas de acordo com as determinações judiciais e as exigências legais. Até que uma resolução final seja alcançada, o saldo permanecerá bloqueado e não estará disponível para uso ou atividades operacionais da empresa.

Descrição	31/12/2023	31/12/2022
Bloqueio judicial	126.965	-
Total	126.965	-

c) 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 de créditos imobiliários e juros com cédula de créditos bancários.

	31/12/2023	31/12/2022
Despesas financeiras		
Juros e atualização monetária incorridos com CCI	-	(7.933.234)
Multas, juros e correção monetária	-	(1.492)
Outros	-	(27.692)
Total	-	(7.962.418)
Receitas financeiras		
Perdão de dívida Nota Explicativa nº 9	-	27.370.300
Rendimentos de aplicação financeira	667	346.387
Total	667	27.716.687

d) Imposto de renda e contribuição social

As diferenças temporárias dedutíveis e os prejuízos fiscais acumulados não prescrevem de acordo com a legislação tributária vigente. Ativos fiscais diferidos não foram reconhecidos com relação a estes itens, pois não é provável que lucros tributáveis futuros estejam disponíveis para que a Companhia possa utilizar os benefícios destes.

Imposto de renda e contribuição social diferidos – passivo

31/12/2023 31/12/2022

Imposto de renda e contribuição social corrente e diferidos – resultado	
Imposto de renda e contribuição social – diferido	- 1.901.741

Os impostos diferidos são calculados sobre a diferença temporária entre o tratamento contábil e o fiscal da depreciação das propriedades para investimentos.

Imposto de renda e contribuição social – resultado

Regime de tributação - lucro real	2022
Resultado antes dos impostos	(7.962.418)
(x) Alíquota fiscal vigente	34%
Expectativa de imposto de renda e contribuição social	(2.707.222)
Efeitos de impostos sobre:	
Imposto diferido sobre diferença temporal de depreciação	-
Perda por redução do valor recuperável de ativos	3.431.391
Provisão para perdas esperadas	-
Prejuízo fiscal sem constituição de IR/CS diferido	(724.169)
(=) Imposto de renda e contribuição social no resultado	1.901.741
Alíquota efetiva	(24%)

e) Remuneração da diretoria

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

* * *