

IBC Empreendimentos e Participações S.A.

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

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Acionistas e à Administração da
IBC Empreendimentos e Participações S.A.

Opinião

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

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

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Responsabilidades da Administração pelas demonstrações financeiras

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

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras


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


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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar a atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Rio de Janeiro, 19 de abril de 2024


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


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

IBC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

(Em milhares de reais)

<u>ATIVO</u>	<u>Notas</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
CIRCULANTE			
Caixa e equivalentes de caixa	5	1.725	17.018
Títulos e valores mobiliários	6	7.010	9.006
Contas a receber	8	2.480	-
Adiantamentos a fornecedores		45	274
Tributos a compensar e a recuperar	7	1.749	1.386
Linearização de contratos	9	4.115	2.431
Custos Contratuais	10	213	214
Empréstimos terceiros a receber	12	4.253	3.750
Outros ativos	11	35	226
Total do ativo circulante		<u>21.625</u>	<u>34.305</u>
NÃO CIRCULANTE			
Linearização de contratos	9	4.490	-
Custos Contratuais	10	1.667	1.880
Empréstimos Terceiros a Receber	12	-	4.437
Impostos diferidos	13	12.496	3.467
Estoques - imóveis	14	402.431	396.023
Outros ativos	11	2.764	-
Total do ativo não circulante		<u>423.848</u>	<u>405.806</u>
TOTAL DO ATIVO		<u>445.473</u>	<u>440.111</u>
<u>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u>			
CIRCULANTE			
Fornecedores	15	2.315	7.076
Empréstimos e Financiamentos	16	2.109	1.755
Impostos e Contribuições		234	58
Dividendos provisionados a pagar		-	-
Outras contas a pagar partes relacionadas	17	252	892
Total do passivo circulante		<u>4.910</u>	<u>9.780</u>
NÃO CIRCULANTE			
Empréstimos e Financiamentos	16	<u>345.000</u>	<u>345.000</u>
Total do passivo não circulante		<u>345.000</u>	<u>345.000</u>
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Capital social	19	118.875	91.115
Prejuízos acumulados	19	(23.312)	(5.784)
Total do patrimônio líquido		<u>95.563</u>	<u>85.331</u>
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>445.473</u>	<u>440.111</u>

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

IBC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022
(Em milhares de reais, exceto resultado por ação)

	Notas	31/12/2023	31/12/2022
RECEITA LÍQUIDA ALUGUEL			
Receita de Alugueis	20	23.891	2.357
CUSTO DOS SERVIÇOS PRESTADOS	21	(569)	(315)
LUCRO BRUTO		<u>23.322</u>	<u>2.042</u>
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS			
Gerais e administrativas	22	(995)	(992)
Receitas financeiras	23	2.394	3.360
Despesas financeiras	23	(51.278)	(10.033)
LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		<u>(26.557)</u>	<u>(5.623)</u>
Imposto de renda e contribuição social correntes		-	-
Imposto de renda e contribuição social diferidos	14	9.029	3.479
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO	19	<u>(17.528)</u>	<u>(2.143)</u>
Prejuízo básico e diluído por ação - R\$	19	(0,1674)	(0,0193)

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

IBC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS ABRANGENTES
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022
(Em milhares de reais)

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO	(17.528)	(2.143)
Outros resultados abrangentes	-	-
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO	<u>(17.528)</u>	<u>(2.143)</u>

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

IBC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMONIO LIQUIDO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022
(Em milhares de reais)

	Notas	Capital social Integralizado	Prejuízos acumulados	Total
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021		99.818	(3.641)	96.177
Integralização de ações	19	58.997	-	58.997
Redução de capital	19	(67.700)		(67.700)
Prejuízo do exercício	19	-	(2.143)	(2.143)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022		<u>91.115</u>	<u>(5.784)</u>	<u>85.331</u>
Integralização de AFACs no exercício	19	6.000	-	6.000
Aumento de Capital Social	19	21.760		21.760
Prejuízo do exercício	19	-	(17.528)	(17.528)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023		<u>118.875</u>	<u>(23.312)</u>	<u>95.563</u>

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

IBC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022
(Em milhares de reais)

	Notas	31/12/2023	31/12/2022
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Prejuízo do exercício		(17.528)	(2.143)
Ajustes para reconciliar o lucro líquido (prejuízo) do exercício			
Imposto de renda e contribuição social diferidos		(9.029)	(3.633)
Juros empréstimos a pagar		49.788	4.189
Linearização de contratos		(6.174)	(1.942)
Custos provisionados CRI		240	-
(Aumento) redução nos ativos operacionais:			
Tributos a compensar e a recuperar	7	(363)	-
Contas a Receber	8	(2.480)	203
Adiantamento a fornecedores		229	35
Custos Contratuais	10	214	1.581
Custos incorridos - estoques	14	(6.408)	(110.723)
Outros ativos	11	(2.573)	(555)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:			
Fornecedores a pagar	15	(4.761)	2.251
Contas a pagar com partes relacionadas	17	(640)	(50)
Impostos e contribuições		176	(719)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais		<u>691</u>	<u>(111.506)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS			
Títulos e valores mobiliários	6	1.996	58.246
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos		<u>1.996</u>	<u>58.246</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS			
Integralizações de capital	19	27.760	(8.703)
Empréstimos a Receber	12	3.934	(687)
Empréstimos e Financiamentos	16	-	345.000
Custos na captação de Empréstimos	16	-	120
Pagamento debentures		-	(230.404)
Pagamento juros CRI		(49.674)	-
Recebimento (pagamento) de partes relacionadas		-	(52.000)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamentos		<u>(17.980)</u>	<u>53.326</u>
AUMENTO (REDUÇÃO) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		<u>(15.293)</u>	<u>66</u>
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA			
Saldo inicial	5	17.018	16.952
Saldo final	5	1.725	17.018
AUMENTO (REDUÇÃO) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		<u>(15.293)</u>	<u>66</u>

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

IBC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 (Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A IBC Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia” ou “IBC”), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Parque da Cidade, Vila Gertrudes, foi constituída em 29 de julho de 2019 e tem por objeto social a exploração do ramo de incorporação imobiliária, compra e venda de bens imóveis comerciais, prontos ou a construir, terrenos ou frações ideais, a locação de imóveis, a administração de bens próprios e a participação em outras sociedades, como sócia ou acionistas, no país ou no exterior (“holding”).

A IBC possui uma filial localizada na cidade de Barueri, Estado de São Paulo. Seu exercício social encerra-se em 31 de dezembro.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

2.1. Base de elaboração

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

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

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

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

2.2. Moeda funcional e moeda de apresentação

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

As principais políticas contábeis adotadas estão descritas a seguir.

2.3. Caixa e equivalentes de caixa

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

2.4. Títulos e Valores imobiliários

Os títulos de valores imobiliários são os recursos obtidos através de empréstimos destinados exclusivamente à aquisição e a construção dos imóveis qualificados e classificados contabilmente como estoques. Os rendimentos considerados como redutores dos encargos financeiros dos imóveis em construção conforme CPC 16 (R1) e CPC 20 (R1).2.4.

2.5. Contas a Receber

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

2.5.1. Linearização

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

2.5.2. Custos contratuais

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

2.6. Tributos a Compensar e a Recuperar

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

2.7. Estoques - Imóveis a comercializar

Os imóveis em estoques são representados por terreno contemplando novos galpões logísticos em construção, incluindo a revitalização e ampliação do galpão edificado existente de acordo com projetos imobiliários logísticos da Companhia, com o objetivo de venda imobiliária. Nesse cenário, ao longo dos negócios a Companhia poderá exercer atividade empresarial de aluguel de imóveis visando apenas a maximização do valor dos imóveis no momento da venda, considerando que os ganhos com aluguéis não são significativos em relação aos ganhos sobre a venda dos imóveis, o que corrobora com a intenção estratégica e modelo de negócio da Companhia no curso ordinário de seu negócio.

Os estoques de terrenos e galpões logísticos em construção são registrados pelo custo histórico de aquisição e pelos custos incorridos de construção que incluem todos os gastos diretamente vinculados à construção do centro logístico e mensuráveis conforme o CPC 16 (R1) - Estoques.

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

2.8. Empréstimos e financiamentos

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

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

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

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

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

Outros custos de empréstimos devem ser reconhecidos como despesa.

2.9. Fornecedores

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

2.10. Provisões para riscos

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

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

2.11. Impostos

2.11.1. Impostos correntes

A provisão para imposto de renda e contribuição social está baseada no lucro tributável do trimestre. O lucro tributável difere do lucro apresentado na demonstração do resultado, porque exclui receitas ou despesas tributáveis ou dedutíveis em outros exercícios, além de excluir itens não tributáveis ou não dedutíveis de forma permanente. A provisão para imposto de renda e contribuição social é calculada com base nas alíquotas vigentes no fim do exercício. A Companhia adota, como regime de tributação, o lucro real.

2.11.2. Impostos diferidos

O imposto de renda e contribuição social diferidos são reconhecidos sobre as diferenças temporárias no final de cada trimestre de relatório entre os saldos de ativos e passivos reconhecidos nas demonstrações financeiras e as bases fiscais correspondentes usadas na apuração do lucro tributável, incluindo saldo de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, quando aplicável. Os impostos diferidos passivos são geralmente reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias tributáveis e os impostos diferidos ativos são reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias dedutíveis, apenas quando for provável que a Companhia apresentará lucro tributável futuro em montante suficiente para que tais diferenças temporárias dedutíveis possam ser utilizadas.

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

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

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

2.12. Instrumentos financeiros

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

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

i. Classificação dos ativos e passivos financeiros

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

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

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

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

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

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

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

ii. Baixa de ativos e passivos financeiros

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

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

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

2.13. Resultado básico e diluído por ação

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

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

3. ADOÇÃO DOS CPCs/IFRSs NOVOS E REVISADOS

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

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

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

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

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

- Alterações à IFRS 10/CPC 36 (R3) e à IAS 28/CPC 18 (R2) Venda ou Contribuição na forma de Ativos entre um Investidor e sua Coligada ou Controlada em Conjunto.
- Alterações à IAS 1/CPC 26 (R1) Classificação do Passivo como Circulante ou Não Circulante.
- Alterações à IAS 1 Passivo Não Circulante com “Covenants”.
- Alterações à IAS 7 e à IFRS 7 Acordos de Financiamento de Fornecedores.

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

4. PRINCIPAIS JULGAMENTOS CONTÁBEIS E FONTES DE INCERTEZAS NAS ESTIMATIVAS

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

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

Em 31 de dezembro de 2023 a mensuração do valor realizável líquido dos estoques não sofrerá ajustes por considerar que o custo incorrido está alinhado com o plano de negócios ao tempo que não identificou perdas, avarias ou algo que pudessem reduzir os valores realizáveis líquidos, tampouco desvalorização de mercado conforme evidenciado pelo laudo de avaliação, realizado por uma empresa terceira, especialista neste tipo de análise através do método de Fluxo de Caixa Descontado.

<u>Entidade</u>	<u>Metodologia</u>	<u>Estoque</u>	<u>Laudo CBRE</u>
IBC	DCF	402.430,93	523.100,00

5. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Caixa e bancos	91	24
Aplicações financeiras	6.990	26.000
Total de caixa e equivalentes de caixa	<u>7.081</u>	<u>26.024</u>

Em 31 de dezembro de 2023, as aplicações financeiras da Companhia estavam representadas, substancialmente, por operações compromissadas lastreadas em CDBs de emissão de instituições financeiras de primeira linha, sendo resgatáveis em prazo inferior a 90 dias da data das respectivas operações e remuneradas a taxa de 100% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) (99% em 31 de dezembro de 2022).

6. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Aplicações em fundos de investimentos	1.654	-
Total de títulos e valores mobiliários	<u>1.654</u>	<u>-</u>

Em 31 de dezembro de 2023, os títulos e valores mobiliários da Companhia estão representadas por cotas de fundo BKFD Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento Renda Fixa Crédito Privado. O Fundo tem como objetivo, através de uma carteira de investimentos diferenciada, proporcionar uma rentabilidade ligeiramente superior aos instrumentos tradicionais de renda fixa, em 31 de dezembro de 2023 o rendimento foi 100% CDI.

7. TRIBUTOS E CONTRIBUIÇÕES

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

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
IR Sobre Aplicação Financeira	482	1.262
IR Pago a Maior	6	5
IRPJ Saldo Negativo 2020	-	5
CSLL Saldo Negativo 2020	-	1
IRPJ Saldo Negativo 2021	-	113
IRPJ Saldo Negativo 2022	1.262	-
Total Impostos a Recuperar	<u>1.750</u>	<u>1.386</u>

8. CONTAS A RECEBER CLIENTES

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Contrato de locação – Mercado Livre	2.480	-
Total de contas a receber clientes	<u>2.480</u>	<u>-</u>

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

9. LINEARIZAÇÃO DE CONTRATO DE ARRENDAMENTO

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Saldo no início do exercício	2.431	489
Valores linearizados no exercício (i)	6.174	1.942
Saldo no final do exercício	<u>8.605</u>	<u>2.431</u>

- (i) A linearização incorrida no exercício de R\$6.174 (R\$1.942 em 2022) foi computada juntamente com a receita operacional líquida de aluguel conforme nota explicativa nº 20. Em 31 de dezembro de 2023 os valores de R\$4.115 e R\$4.490 estão registrados no circulante e não circulante, respectivamente (em 31 de dezembro de 2022 o saldo total estava registrado no circulante).

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

10. CUSTOS CONTRATUAIS

Dados da despesa do custo de transação		Vigência do contrato		Dados do cálculo				Prazo	
Locatário	Valor total	Início	Término	Meses de amortização	Parcela Mês	Montante amortizado	Saldo	CP	LP
Mercado Livre	2.128	03/11/2022	03/11/2032	120	18	(248)	1.880	213	1.667
Total					<u>18</u>	<u>(248)</u>	<u>1.880</u>	<u>213</u>	<u>1.667</u>
							<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	
Custos Contratuais – Circulante							213		214
Custos Contratuais - Não circulante							<u>1.667</u>		<u>1.880</u>
Total de custos contratuais							<u>1.880</u>		<u>2.094</u>

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

11. OUTROS ATIVOS

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia mantinha controle de valores a serem reembolsados pela associação do empreendimento centro logístico, no montante de R\$35 e o valor de R\$2.764 referente a aplicação da conta de securitização conforme garantias da dívida. Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia mantinha controle de despesa antecipada de seguros a apropriar e valores a serem reembolsados por locatários e com a implantação da associação do empreendimento centro logístico, no montante de R\$226.

12. EMPRÉSTIMOS A RECEBER

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Empréstimos a receber CP	4.253	3.750
Empréstimos a receber LP	-	4.437
Total	<u>4.253</u>	<u>8.187</u>

Em 31 de dezembro de 2023 a Companhia mantinha um Instrumento Particular de Empréstimo, no montante de R\$4.253, sujeito aos acréscimos legais aplicáveis firmado em 5 de outubro de 2021. O contrato com prazo de 37 (trinte e sete) meses e o pagamento será feito em 15 parcelas iguais, mensais e sucessivas, com primeiro vencimento no dia 5 de março de 2023 e último vencimento em 5 de julho de 2024. Cada uma das parcelas a serem pagas pela locatária será reajustada mensalmente, de acordo com a variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor – INPC, aplicada a cada parcela, desde a data de assinatura até seu efetivo pagamento.

Como garantia ao cumprimento das obrigações assumidas, foram constituídos garantidores devidamente qualificados em tal instrumento, responsabilizando-se por eventual inadimplemento da mutuária.

13. IMPOSTOS DIFERIDOS

O imposto de renda e contribuição social diferidos são reconhecidos sobre as diferenças temporárias no final de cada período de relatório entre os saldos de ativos e passivos reconhecidos nas demonstrações financeiras e as bases fiscais correspondentes usadas na apuração trimestral do lucro tributável, incluindo saldo de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, quando aplicável considerando-se a expectativa de lucro fiscal pela Companhia.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 a Companhia mantinha os seguintes saldos:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Prejuízo fiscal	45.360	12.628
Linearização de receita de locação	<u>(8.605)</u>	<u>(2.429)</u>
Base tributária	36.755	10.199
(X) Alíquota nominal de	34%	34%
Imposto diferido ativo	<u>12.496</u>	<u>3.467</u>

- (a) Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia mantinha como saldo de diferenças temporárias relativas ao IRPJ e CSLL diferido sobre a linearização de receita de contrato de aluguel, correspondentes à provisão de 25% de IRPJ R\$9.188 (R\$2.549 em 2022) e 9 % de CSLL R\$3.308 (R\$918 em 2022).

14. ESTOQUES - IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

A Companhia é proprietária de um Terreno plano em Barueri/SP, onde se encontram construídos o galpão, expedição, manutenção, enlonação, sala de brigada, 3 residências, cabine primária, vestiários, prédio administrativo, refeitório e áreas de estacionamento e manobras, com área total de 214.683m² e área construída de 101.333m², conforme publicado no Diário Oficial da União em 24 de dezembro de 2019. Em 1º de dezembro de 2022 a Companhia recebeu o auto de conclusão das obras e iniciou a implementação das operações logísticas e processo de conclusão de obras. Os estoques de imóveis são representados por um terreno contemplando novos galpões, incluindo a revitalização e ampliação do galpão edificado, com o objetivo de venda imobiliária.

A movimentação de 2023 e 2022 é representada da seguinte forma:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Saldo no início do exercício	396.023	264.059
Baixas - desmontagem para revitalização (a)	-	(750)
Encargos e custos capitalizados (b)	-	24.002
Obras em andamento – imóveis (c)	6.504	108.615
Adiantamentos para obras (d)	-	96
Baixa de Adiantamentos para obras (d)	<u>(96)</u>	<u>-</u>
Saldo no final do exercício	<u>402.431</u>	<u>396.023</u>

- (a) Baixas por desmobilização durante o período de “retrofit” e construções.
- (b) Encargos e custos capitalizados: são compostos pelos montantes de juros de dívidas líquido e custos de transação relacionados ao financiamento para aquisição do imóvel.

- (c) Obras em andamento: o montante é representado pelos custos incorridos na construção em andamento e decorrente de contratos de materiais e serviços incorridos até 31 de dezembro de 2023.
- (d) Adiantamento para obras: O montante é representado pelos adiantamentos em contrato de materiais e serviços firmados com fornecedores de obras durante a fase inicial do projeto. O valor de R\$96 refere-se a baixas de adiantamentos a fornecedores não utilizados e reembolsados.

15. FORNECEDORES

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Fornecedores	1.860	3.488
Caução retida (a)	455	3.588
Total	<u>2.315</u>	<u>7.076</u>

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

Os fornecedores são representados, principalmente, por prestadores de serviços e compra de materiais diretamente relacionados as obras relativas à construção de novos galpões logísticos assim como a revitalização do galpão existente, descritas na nota explicativa nº 14, e custos com comissões referentes aos contratos de locação, descritas na nota explicativa nº 10.

16. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	Agente fiduciário	Banco liquidante e escriturador	Índice	Cupom (%) a.a.	Vencimento final	2023	2022
Saldo inicial						346.755	-
CRI- 1ª emissão Principal (a)	VÓRTX	Bradesco	CDI	1,70%	23/11/2025	-	163.000
CRI- Juros a Pagar	VÓRTX	Bradesco	CDI	1,70%	23/11/2025	(34)	1.979
CRI - emissão Principal (b)	VÓRTX	Bradesco	CDI	1,70%	23/11/2025	-	182.000
CRI - Juros a Pagar	VÓRTX	Bradesco	CDI	1,70%	23/11/2025	148	2.210
Custos de transação a amortizar						240	(2.434)
Saldo no final do exercício						<u>347.109</u>	<u>346.755</u>
Circulante						2.109	1.755
Não circulante						<u>345.000</u>	<u>345.000</u>
Total						<u>347.109</u>	<u>346.755</u>

Movimentação dos empréstimos e financiamentos nos respectivos exercícios:

CRI:	2023	2022
Saldo inicial	349.189	203.575
Nova Captação	-	345.000
Juros provisionados	49.788	31.018
Amortizações e pagamentos	(49.674)	(230.404)
Saldo final	349.303	349.189
<u>Custos de transação:</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Saldo inicial	(2.434)	(1.700)
Custos adicionados	(852)	(685)
Custos amortizados	1.092	(49)
Saldo final	(2.194)	(2.434)
Saldo Total	347.109	346.755

- (a) Em 23 de novembro de 2022, a Companhia realizou a emissão do Termo De Securitização De Créditos Imobiliários Certificados De Recebíveis Imobiliários "CRI", da 1ª série da 87ª emissão da OPEA, lastreados em créditos devidos pela Companhia, no montante de R\$163.000, bem como do Instrumento Particular de Escritura da 2ª (segunda) Emissão de Debêntures Simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em espécie com garantia real, em série única, para colocação privada da Companhia. A liquidação ocorreu em 01.12.22.
- (b) Em 23 de dezembro de 2022, a Companhia realizou a emissão do Instrumento Particular de Escritura da 3ª (terceira) Emissão de Debêntures Simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em espécie com garantia real, em série única, para distribuição pública com esforços restritos de distribuição, da Companhia no montante de R\$182.000. A liquidação ocorreu em 01.12.22.

Os juros remuneratórios correspondem à variação acumulada de 100% das taxas médias diárias do DI, acrescida de spread de 1,70% ao ano, pagos semestralmente e o valor principal amortizado em uma única parcela 23 de novembro de 2025.

Garantias, fianças, hipotecas concedidas em favor de credores

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

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

Adicionalmente, como garantia de conclusão das obras objeto do financiamento, foi constituída uma Garantia Corporativa Pessoal pela investidora da Companhia.

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

17. PARTES RELACIONADAS

Em 1º de fevereiro de 2021, a Companhia celebrou com a BSREP III HERCULES SUB-A LLC, um Instrumento Particular de Mútuo entre afiliadas no valor de R\$52.000, sendo recebido em uma única parcela no dia 11 de fevereiro de 2021. O mútuo entre afiliadas foi celebrado considerando que não haveria a incidência de juros e atualização monetária e no vencimento a longo prazo seria devido apenas o montante principal. Em 2 de dezembro de 2022 o montante foi pago integralmente.

Em 1º de abril de 2020, foi celebrado contrato de prestação de serviço de consultoria imobiliária entre a Companhia e a Brookfield Properties Brasil Realty Administrações de Imóveis Ltda. "Realty", com prazo de vigência de 5 (cinco) anos, cuja remuneração, calculada trimestralmente, é equivalente a 3,5% (três vírgula cinco por cento) apurada sobre o resultado operacional líquido (NOI) da Companhia e a 4,5% (quatro vírgula cinco por cento) de todos os custos incorridos para construção de cada Ativo Alvo referente a gestão das obras de construção dos Ativos. O referido percentual contempla os serviços de Administração de forma centralizada, e com isso os pagamentos estão contemplados nessa taxa. Em 31 de dezembro de 2023, foram registradas taxas referente ao custos incorridos para construção do ativo no valor de R\$305 (R\$5.199 em 2022) e R\$611 referente ao resultado operacional.

Remuneração dos Administradores

A Administração não exerceu o direito de recebimento de remuneração no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.

18. PROVISÕES PARA RISCOS

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

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

19. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2023, o capital social da Companhia era de R\$118.875 (R\$91.115 em 31 de dezembro de 2022), dividido em 118.874.925 (91.114.925 em 31 de dezembro de 2022) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em 18 de maio de 2023, em ata de Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovado o aumento de capital social em R\$21.760, passando o capital de R\$91.115 para R\$112.875.

Em 20 de novembro de 2023, a Companhia celebrou Instrumentos Particulares de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC) no valor de R\$6.000.

Em 29 de dezembro de 2023, em ata de Assembleia Geral Extraordinária foi aprovado o aumento de capital social em R\$6.000, passando o capital de R\$112.875 para R\$118.875 mediante a capitalização de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital.

b) Destinação do resultado do exercício

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

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

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

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia apresentou prejuízo de R\$26.557 (Prejuízo de R\$2.143 em 2022).

c) Resultado por ação

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

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Prejuízo do exercício	(17.528)	(2.143)
Média ponderada de ações por lote de mil ações	<u>104.680</u>	<u>110.986</u>
Prejuízo básico e diluído por ação - R\$	<u>(0,1674)</u>	<u>(0,0193)</u>

20. RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUEL

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

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Receita de aluguéis	22.354	457
Linearização de Aluguel Galpões	6.174	1.942
Descontos sobre contratos de locações	(2.831)	-
(-) PIS	(322)	(8)
(-) COFINS	(1.484)	(34)
Receita líquida	<u>23.891</u>	<u>2.357</u>

21. CUSTOS

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

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Condomínio	-	(30)
IPTU	-	(121)
Energia elétrica	(236)	-
Manutenção e Conservação predial	(56)	-
Seguros	(64)	(127)
Taxas e contribuições	-	(1)
Comissões e corretagens	(213)	(36)
Total	<u>(569)</u>	<u>(315)</u>

22. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Legais e Cartoriais	(1)	(27)
Auditoria Externa	(18)	(112)
Assessoria Técnica	(654)	(30)
Laudos de avaliação e consultorias	(9)	(14)
Publicações oficiais	(1)	(53)
Outros serviços de terceiros	(13)	(38)
Outras despesas(a)	(299)	(718)
Total	<u>(995)</u>	<u>(992)</u>

As despesas gerais e administrativas da Companhia representam desembolsos com contratos de assessoria técnica e jurídica, taxas e custas de cartório incorridos em 2023. Nessa rubrica, também foram registrados os valores relativos aos serviços prestados pela Realty, conforme nota explicativa nº 17.

- (a) As outras despesas com honorários, custas judiciais nas questões da desocupação do imóvel pelo antigo locatário e demais formalidades para com o antigo e atual locatário.

23. RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Rendimento aplicação financeira	1.537	2.673
Outras Receitas	729	687
Multas e juros	128	-
Total	<u>2.394</u>	<u>3.360</u>
Despesas Bancárias	(1)	(5)
Multas e Juros	(1)	(18)
IOF	(4)	(101)
PIS demais receitas	(19)	(65)
COFINS demais receitas	(117)	(368)
IR sobre Aplicações Financeiras	(100)	-
Amortização de Encargos sobre Empréstimos	(1.248)	(1.563)
Juros sobre Financiamento e Empréstimos	(49.788)	(4.917)
Multa rescisórias clientes	-	(1.571)
Despesa de Remuneração de Debentures	-	(1.424)
Outras Despesas	-	(1)
Total	<u>(51.278)</u>	<u>(10.033)</u>
Resultado Financeiro	<u>(48.884)</u>	<u>(6.673)</u>

As receitas financeiras da Companhia são representadas pelos rendimentos decorrentes de investimentos em aplicações financeiras CDB-DI e compromissadas e juros referente a empréstimos a receber.

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

24. INSTRUMENTOS FINANCEIROS E GERENCIAMENTO DE RISCOS

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

A Companhia restringe sua exposição a riscos de crédito associados a bancos e a aplicações financeiras efetuando seus investimentos em instituições financeiras com boas classificações de riscos (“rating”) e em títulos de curto prazo. O risco de crédito é minimizado, pois os contratos de aluguel foram celebrados com cliente que possui boa situação financeira para honrar esse compromisso de longo prazo.

Os principais riscos financeiros são:

24.1. Risco de crédito

O risco de crédito ao qual a Companhia está sujeita se divide em dois grupos: crédito bancário (aplicações financeiras) e crédito a clientes.

No que concerne ao risco de crédito bancário, existe um comitê financeiro na Companhia que determina os limites de crédito de aplicação para cada banco, mantendo aplicações somente nos bancos de com boa classificação de "rating", nacionais ou estrangeiros. A Companhia possui apenas um locatário de seu galpão comercial e monitora, permanentemente, o nível de suas contas a receber, o que limita o risco de contas inadimplentes.

24.2. Risco de taxa de juros

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

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

24.3. Risco de liquidez

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

<u>Categoria dos instrumentos financeiros</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<u>Ativos financeiros:</u>		
Caixa e equivalentes de caixa	7.081	26.024
Títulos e valores mobiliários	1.654	-
Empréstimos de terceiros a receber	4.253	8.187
<u>Passivos financeiros:</u>		
Fornecedores	2.315	7.076
Empréstimos e financiamentos	347.109	346.755

25. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 8 de janeiro de 2023, foi aprovado, em ata de assembleia geral extraordinária, o aumento de capital de R\$6.000, com consequente emissão de 6.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

26. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram aprovadas e autorizadas pela Administração da Companhia em 19 de abril de 2024.