

GRU IV Airport 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
GRU IV Airport Empreendimentos e Participações S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da GRU IV Airport 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 GRU IV Airport 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

GRU IV EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

(Em milhares de reais)

<u>ATIVO</u>	<u>Nota explicativa</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
CIRCULANTE			
Caixa e equivalentes de caixa	5	18.273	24
Títulos e valores mobiliários	6	22.077	-
Adiantamentos a fornecedores		87	-
Tributos a compensar e a recuperar		780	1
Outros ativos		196	-
Total do ativo circulante		<u>41.413</u>	<u>25</u>
NÃO CIRCULANTE			
Impostos diferidos	7	426	15
Propriedade para investimento - direito de uso	8	<u>91.025</u>	<u>1.714</u>
Total do ativo não circulante		<u>91.451</u>	<u>1.729</u>
TOTAL DO ATIVO		<u><u>132.864</u></u>	<u><u>1.754</u></u>
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
CIRCULANTE			
Fornecedores	9	9.049	473
Empréstimos e financiamentos	10	5.613	-
Impostos e contribuições		16	-
Outras contas a pagar partes relacionadas	11	121	-
Total do passivo circulante		<u>14.800</u>	<u>473</u>
NÃO CIRCULANTE			
Empréstimos e financiamentos	10	<u>80.900</u>	<u>-</u>
Total do passivo não circulante		<u>80.900</u>	<u>-</u>
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Capital social	13	37.991	1.310
Lucro (Prejuízos) acumulados	13	<u>(827)</u>	<u>(29)</u>
Total do patrimônio líquido		<u>37.164</u>	<u>1.281</u>
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u><u>132.864</u></u>	<u><u>1.754</u></u>

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

GRU IV 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)

	Nota explicativa	31/12/2023	31/12/2022
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS			
Gerais e administrativas	14	(1.194)	(48)
Receitas financeiras	15	184	6
Despesas financeiras	15	(199)	(2)
LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		<u>(1.209)</u>	<u>(44)</u>
Imposto de renda e contribuição social diferidos	7	411	15
LUCRO LÍQUIDO (PREJUÍZO) DO EXERCÍCIO	13	<u>(798)</u>	<u>(29)</u>
Resultado básico e diluído por ação - R\$	13	(0,0006)	(0,0584)

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

GRU IV 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>
LUCRO (PREJUÍZO) DO EXERCÍCIO	(798)	(29)
Outros resultados abrangentes	-	-
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO	<u>(798)</u>	<u>(29)</u>

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

GRU IV EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

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

	Nota explicativa	Capital social			Lucros/ prejuízos	Total
		Integralizado	A integralizar	Capital realizado	Acumulados	
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021		-	-	-	-	-
Integralização de ações		1.309	1	1.310	-	1.310
Prejuízo do exercício		-	-	-	(29)	(29)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022		<u>1.310</u>	<u>-</u>	<u>1.310</u>	<u>(29)</u>	<u>1.281</u>
Aumento de Capital (Integralização de ações)	13	40.391	(3.710)	36.681	-	36.681
Prejuízo do exercício	13	-	-	-	(798)	(798)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023		<u>41.701</u>	<u>(3.710)</u>	<u>37.991</u>	<u>(827)</u>	<u>37.165</u>

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

GRU IV 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)

	Nota explicativa	31/12/2023	31/12/2022
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Lucro (Prejuízo) do exercício	13	(798)	(29)
Ajustes para reconciliar o lucro líquido (prejuízo) do exercício			
Imposto de renda e contribuição social diferidos	7	(411)	(15)
(Aumento) redução nos ativos operacionais:			
Adiantamento a fornecedores		(87)	-
Outros ativos		(975)	-
Aumento (redução) nos passivos operacionais:			
Fornecedores a pagar	9	8.576	473
Contas a pagar com partes relacionadas	11	121	-
Impostos e contribuições		16	(1)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais		<u>6.442</u>	<u>428</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS			
Títulos e valores mobiliários	6	(22.077)	-
Custos incorridos - Obras Propriedade Direito de Uso	8	(89.312)	(1.714)
Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimentos		<u>(111.389)</u>	<u>(1.714)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS			
Integralizações de capital	13	36.681	1.310
Empréstimos e financiamentos	10	87.002	-
Custos na captação de debêntures	10	(488)	-
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamentos		<u>123.195</u>	<u>1.310</u>
AUMENTO (REDUÇÃO) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		<u>18.248</u>	<u>24</u>
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA			
Saldo inicial	5	24	-
Saldo final	5	18.273	24
AUMENTO (REDUÇÃO) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		<u>18.249</u>	<u>24</u>

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

GRU IV AIRPORT 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 GRU IV AIRPORT EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. (“Companhia” ou “GRU IV AIRPORT”), 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 6 de outubro de 2021 e iniciou suas operações em 7 de fevereiro de 2022 e tem por objeto social (a) a exploração do ramo de incorporação imobiliária, compra e venda de bens imóveis comerciais, prontos ou a construir, terrenos ou frações ideais; (b) a locação, cessão e subcessão de imóveis; (c) desenvolvimento, exploração e administração de bens, inclusive de galpões logísticos em áreas de concessão em aeroportos; e (d) a participação em outras sociedades, como sócia ou acionista, no país ou no exterior. A BPG GRU IV AIRPORT possui uma filial localizada na cidade Guarulhos, Estado de São Paulo. Seu exercício social encerra-se em 31 de dezembro.

O BPG III Logística Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia (“BPG III” ou “Fundo”), constituído sob a forma de condomínio fechado e destinado, exclusivamente, a investidores profissionais detém 90% das ações da Companhia. O Fundo foi em 20 de maio de 2021 e iniciou suas operações em 14 de agosto de 2021, com prazo de duração de dez anos e destinado exclusivamente a investidores profissionais nos termos e condições da CVM com objetivo de investir em sociedades de investimento que, direta ou indiretamente detenham, operem, desenvolvam ou administrem ativos de infraestrutura.

O DOJO GRU IV Fundo de Investimento em Participação em Infraestrutura (“DOJO GRU IV”), é constituído sob a forma de condomínio fechado e destinado exclusivamente, a investidores profissionais ou qualificados, dependendo da modalidade de oferta adotada e detém 10% das ações da Companhia investida. O objetivo do fundo é proporcionar aos seus cotistas, durante seu Prazo de Duração, de até 15 (quinze) anos, a valorização, em longos prazos, do Capital Investido mediante aquisição predominante de Ativos Alvo, participando do processo decisório das Sociedades Investidas que, de direta ou indiretamente detenham, operem, desenvolvam ou administrem ativos de infraestrutura.

Em fevereiro de 2023, os investidores BPG III e DOJO GRU IV celebraram o contrato de compra e venda de ações e outras avenças, onde, por meio de emissão de novas ações ordinárias, BPG III adquiriu o equivalente a 5% das ações pertencentes a DOJO GRU IV, restando alterada a participação dos acionistas na Companhia.

A “GRU IV AIRPORT” é um investimento em conjunto, controlado pelos investidores BPG III detentor de 95% das ações e do DOJO GRU IV que detém os 5% restantes.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

2.1. Base de elaboração

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

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, conforme descritos nas práticas contábeis a seguir, exceto as aplicações financeiras que são atualizadas a valor justo.

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 construção do ativo qualificável. Os rendimentos devem ser considerados como redutores dos encargos financeiros dos imóveis em construção conforme CPC 20 (R1).

2.5. Propriedade para investimento – Direito de uso

Propriedade para investimento é definida como propriedade (terreno, edificações, parte de edificações, ou ambos) mantida pelo proprietário, ou pelo arrendatário segundo contrato de arrendamento financeiro, para rendimento de aluguéis ou valorização ou ambos, e não para: (a) uso na produção de bens ou serviços ou para fins administrativos; ou (b) venda no curso das atividades normais do negócio.

A Companhia possui direito de uso sobre imóveis, localizados na cidade de Guarulhos, que será mantido para rendimento de locações e para valorização. Os imóveis não serão ocupados pela Companhia.

A Administração reconhece a propriedade para investimento através do método de custo menos a sua depreciação/amortização e qualquer provisão para perda acumulada. Os direitos de uso 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.

2.6. 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 às obras relativas à construção do imóvel.

2.7. Empréstimos e financiamentos

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

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 e financiamentos devem ser reconhecidos como despesa.

2.8. 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.

2.9. Impostos

2.9.1. Impostos correntes

A provisão para imposto de renda e contribuição social está baseada no lucro tributável do exercício. 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 trimestral.

2.9.2. 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.

2.10. 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.

2.11. 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.

3. NORMAS E INTERPRETAÇÕES NOVAS E REVISADAS

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 1 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 a propriedade para investimento – direito de uso, uma vez que a administração planeja vender o ativo 4 anos após a assinatura do primeiro contrato de locação.

Em 31 de dezembro de 2023 a mensuração do PPI – direito de uso não sofrerá ajustes por considerar que o custo incorrido está alinhado com o plano de negócios e 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>PPI – Direito de uso</u>	<u>Laudo CBRE</u>
GRU IV	DCF	91.025	234.400

5. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Caixa e bancos	2	24
Aplicações financeiras	18.271	-
Total de caixa e equivalentes de caixa	<u>18.273</u>	<u>24</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	22.077	-
Total de títulos e valores mobiliários	<u>22.077</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 (100 % CDI).

7. 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 do lucro tributável, incluindo saldo de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, quando aplicável, considerando-se a expectativa de lucro fiscal.

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia mantinha os seguintes saldos considerando a apuração trimestral e a expectativa de lucro fiscal nos próximos exercícios, constituiu os seguintes saldos de impostos diferidos com base nos prejuízos fiscais dos anos de 2022 e 2023:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Prejuízo fiscal		
(X) Alíquota nominal	(1.253)	(44)
Expectativa de IRPJ e CSLL	34%	34%
Imposto diferido ativo	<u>426</u>	<u>15</u>
	426	15
IRPJ - diferido		
CSLL - diferido	<u>313</u>	<u>11</u>
Total de IRPJ e CSLL Diferido	<u><u>113</u></u>	<u><u>4</u></u>

8. PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO - DIREITO DE USO

Em 17 de dezembro de 2021, a Companhia firmou o contrato de cessão de área aeroportuária com a Concessionária do Aeroporto Internacional de Guarulhos S.A relacionado ao terreno de 59.818 m² denominado projeto RELOG, localizado no Aeroporto Internacional de São Paulo. Em 7 de fevereiro de 2022, o Ministério da Infraestrutura através da Portaria 128 autorizou a celebração do contrato de cessão entre Concessionária do Aeroporto Internacional de Guarulhos S.A e a “GRU IV AIRPORT”.

A concessão tem por objetivo a construção de galpões logísticos e exploração da subcessão a terceiros que explorarão e operarão os imóveis, o prazo de vigência para sua exploração da atividade de subcessão é de 40 anos. De acordo com a concessão, a construção da propriedade para investimento deverá ser concebida dentro das especificações contratuais, considerando-se parâmetros mínimos nos padrões AAA, certificações LEED e outros itens de infraestrutura necessários à galpões logísticos de primeira linha e dentro de um prazo de construção é de 12 meses.

Dessa forma, de acordo com o direito de uso que foi concedido à “GRU IV AIRPORT” iniciarem-se as obras de construção dos galpões logísticos, sendo que a movimentação para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, é representada da seguinte forma:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Saldo no início do exercício	1.714	-
Encargos e custos capitalizados (a)	2.854	-
Obras em andamento – imóveis (b)	85.243	1.714
Adiantamentos para obras (c)	<u>1.214</u>	-
Saldo no final do exercício	<u><u>91.025</u></u>	<u><u>1.174</u></u>

- (a) Encargos e custos capitalizados: são compostos pelos montantes de juros de dívidas líquido e custos de transação relacionados ao financiamento para aquisição do imóvel.
- (b) 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.
- (c) 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.

9. FORNECEDORES

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Fornecedores	7.325	473
Cauções retidas de fornecedores (a)	<u>1.724</u>	<u>-</u>
Total de fornecedores	<u>9.049</u>	<u>473</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.

10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	Banco					
	Agente	liquidante e	Índice	Cupom	Vencimento	2023
	fiduciário	escriturador		(%) a.a.	final	
CriDebentures - 1ª emissão	VÓRTX	Bradesco	CDI	1.80%	22/1/2026	87.002
						<u>2023</u>
Custos de transação a amortizar						(489)
Saldo no final do exercício						<u>86.513</u>
Circulante						5.613
Não circulante						<u>80.900</u>
Total						<u>86.513</u>
						<u>2023</u>
Saldo inicial						-
Captação das debentures						80.900
Juros provisionados						6.102
Juros pagos						-
Saldo final						<u>87.002</u>
						<u>2023</u>
Saldo inicial						-
Custos provisionados						(641)
Custos amortizados						152
Saldo final						(489)
Total						<u>86.513</u>

Em 29 de dezembro de 2022, a Companhia aprovou o instrumento particular de escritura da 1ª emissão de debênture simples, não conversíveis em ações da espécie com garantia real, em série única da 111ª emissão, para colocação privada no valor de R\$80.900 com prazo de vencimento em 20 de janeiro de 2026 com OPEA Securitizadora S.A.

A Companhia sujeita-se às condições operacionais pré-estabelecidas nos termos dos contratos de empréstimos e financiamentos. Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia atendeu aos compromissos contratuais de empréstimos e financiamentos. As garantias cumpridas medições realizadas conforme cronograma do instrumento.

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

11. PARTES RELACIONADAS

Em 21 de novembro de 2022, foi celebrado contrato de prestação de serviços de organização (planejamento, ou coordenação, ou programação) administrativa (ou técnica ou financeira) para estruturação (“Serviços”) de galpões logísticos, a serem construídos (“Galpões Logísticos”) em determinadas áreas localizadas no Aeroporto Internacional de São Paulo entre a Companhia e a BBF Mira Serviços Administrativos Ltda., com prazo de vigência até a conclusão das obras relacionadas à construção dos Galpões Logísticos, consubstanciado pela obtenção do Aceite Final das obras, emitido pela Concessionária do Aeroporto Internacional de Guarulhos S.A., conforme determinado e definido no CCU, podendo ser rescindido mediante consentimento mútuo entre as Partes. A remuneração mensal equivalente a 1% (um por cento) sobre o custo total mensal despendido para as obras de desenvolvimento dos Galpões Logísticos. Em 31 de dezembro de 2023, o saldo a pagar totalizava R\$121 (em 31 de dezembro de 2022 não houve taxas).

Remuneração dos Administradores

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

12. 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.

13. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2023, o capital social da Companhia parcialmente integralizado pelos acionistas BPG III (90%) e do DOJO GRU IV (10%) era de R\$41.701 com R\$3.710 a integralizar e composto por um total de 41.701 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em 10 de janeiro de 2023 e 17 de janeiro de 2023 a Companhia celebrou os Instrumentos de Futuro Adiantamento de Capital (AFACs), nos respectivos valores de R\$100 e R\$470.

Em 6 de fevereiro de 2023, em Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovado o aumento de capital de R\$570 totalmente integralizado mediante a capitalização de adiantamentos de futuro aumento de capital.

Em 7 de fevereiro de 2023, em Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovado o aumento de capital de R\$39.821.

b) Reserva Legal

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 e 2022, a Companhia apresentou prejuízo no período de (R\$798) e (R\$29), respectivamente.

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>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Prejuízo do exercício	(798)	(29)
Média ponderada de ações ordinárias - Em R\$	1.346.069	495.607
Prejuízo básico e diluído por ação - Em R\$	(0,0006)	(0,06)

14. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Honorários – BBF Mira	(970)	-
Consultorias gerais e administrativas	(194)	(10)
Despesas com imóvel	(30)	-
Outras despesas	-	(12)
Auditoria externa	-	(26)
Total	<u>(1.194)</u>	<u>(48)</u>

15. RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Receita de juros sobre aplicações financeiras	184	6
Total	<u>184</u>	<u>6</u>
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Despesas bancárias	(5)	(1)
PIS	(24)	-
COFINS	(145)	-
IOF	<u>(25)</u>	<u>(1)</u>
Despesas financeiras	(199)	(2)
Resultado Financeiro Líquido	<u>(15)</u>	<u>4</u>

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

16. INSTRUMENTOS FINANCEIROS E GERENCIAMENTO DE RISCOS

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

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

Os principais riscos financeiros são:

16.1. Risco de crédito

O risco de crédito ao qual a Companhia está sujeita está relacionado ao 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.

16.2. 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.

16.3. 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.

Categoria dos instrumentos financeiros	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Ativos financeiros</u>		
Caixa e equivalentes de caixa	18.273	24
Títulos e Valores Mobiliários	22.077	-
<u>Passivos financeiros</u>		
Fornecedores	9.049	473
Empréstimos e financiamentos	86.513	-

17. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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