

NK 273 Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações Financeiras
Referentes ao Período de 13 de Setembro de 2023 a
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
NK 273 Empreendimentos e Participações S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da NK 273 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 período de 13 de setembro de 2023 (data de constituição) a 31 de dezembro de 2023, 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 NK 273 Empreendimentos e Participações S.A. em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 13 de setembro de 2023 (data de constituição) a 31 de dezembro de 2023, 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

NK 273 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

BALANÇO PATRIMONIAL LEVANTADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023

(Em milhares de reais)

ATIVO	Nota explicativa	2023	PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota explicativa	2023
CIRCULANTES			CIRCULANTES		
Caixa e equivalentes de caixa	5	1	Empréstimos e financiamentos	9	25.593
Contas a receber - partes relacionadas	6	9.320	Outros passivos		<u>12</u>
Outros ativos		<u>42</u>	Total dos passivos circulantes		<u>25.605</u>
Total dos ativos circulantes		<u>9.363</u>			
NÃO CIRCULANTES			NÃO CIRCULANTES		
Investimentos	7	<u>21.430</u>	Valores a pagar - aquisição de investimentos	8	<u>5.214</u>
Total dos ativos não circulantes		<u>21.430</u>	Total dos passivos não circulantes		<u>5.214</u>
			PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
			Capital social	11	1
			Prejuízos acumulados	11	(27)
			Total do patrimônio líquido		<u>(26)</u>
TOTAL DOS ATIVOS		<u><u>30.793</u></u>	TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u><u>30.793</u></u>

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

NK 273 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO PARA O PERÍODO DE
13 DE SETEMBRO DE 2023 (DATA DA CONSTITUIÇÃO DA COMPANHIA) A 31 DE DEZEMBRO DE 2023
(Em milhares de reais, exceto resultado por ação)

	<u>Nota explicativa</u>	<u>Período de 13/09/2023 a 31/12/2023</u>
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS		
Gerais e administrativas		(12)
Resultado de equivalência patrimonial		42
Despesas financeiras	12	<u>(57)</u>
PREJUÍZO DO PERÍODO		<u><u>(27)</u></u>
Prejuízo básico e diluído por ação - R\$		(272)

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

NK 273 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE

13 DE SETEMBRO DE 2023 (DATA DA CONSTITUIÇÃO DA COMPANHIA) A 31 DE DEZEMBRO DE 2023

(Em milhares de reais)

	Período de 13/09/2023 a 31/12/2023
PREJUÍZO DO PERÍODO	(27)
Outros resultados abrangentes	-
RESULTADO ABRANGENTE DO PERÍODO	<u>(27)</u>

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

NK 273 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA O PERÍODO DE
13 DE SETEMBRO DE 2023 (DATA DA CONSTITUIÇÃO DA COMPANHIA) A 31 DE DEZEMBRO DE 2023
(Em milhares de reais)

	<u>Nota explicativa</u>	<u>Capital social Integralizado</u>	<u>Prejuízos acumulados</u>	<u>Total</u>
SALDOS EM 13 DE SETEMBRO DE 2023		-	-	-
Prejuízo do período	11	-	(27)	(27)
Integralização no período	11	1	-	1
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023		<u>1</u>	<u>(27)</u>	<u>(26)</u>

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

NK 273 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA PARA O PERÍODO DE
13 DE SETEMBRO DE 2023 (DATA DA CONSTITUIÇÃO DA COMPANHIA) A 31 DE DEZEMBRO DE 2023
(Em milhares de reais)

	Nota <u>explicativa</u>	Período de 13/09/2023 a <u>31/12/2023</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Prejuízo do período	11	(27)
Ajustes para reconciliar o prejuízo líquido com o caixa		
Juros provisionados	12	57
Variação no capital circulante		
Redução (aumento) nos ativos operacionais:		
Outros ativos		(42)
Outros passivos		13
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais		<u>1</u>
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		<u>1</u>
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		
No início do período		-
No final do período	5	<u>1</u>
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		<u>1</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NK 273 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE 13 DE SETEMBRO DE 2023 (DATA DE CONSTITUIÇÃO DA COMPANHIA) A 31 DE DEZEMBRO DE 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A NK 273 Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia” ou “NK 273”), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Parque da Cidade - Torre Paineira, Vila Gertrudes, foi constituída em 13 de setembro de 2023 e iniciou suas operações em 28 de setembro de 2023, 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 de imóveis; (c) a administração de bens próprios; e (d) a participação em outras sociedades, como sócia ou acionista, no país ou no exterior (“holding”).

O SANDALS Fundo de Investimento Imobiliário (“SANDALS” ou “Fundo”), constituído sob a forma de condomínio fechado e destinado, exclusivamente, a investidores profissionais e detém 100% das ações da Companhia. O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 20 de outubro de 2023 e iniciou suas operações em 30 de outubro de 2023, 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.

A Companhia e o Fundo são considerados entidades de investimento, pois atendem as definições:

- (a) obtém recursos de um ou mais investidores com o intuito de prestar a esses investidores serviços de gestão de investimento.
- (b) se compromete com os seus investidores no sentido de que seu propósito comercial é investir recursos exclusivamente para retornos de valorização do capital, receitas de investimentos ou ambos.
- (c) mensura e avalia o desempenho de substancialmente todos os seus investimentos com base no valor justo.

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.

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. Conforme Nota Explicativa 14, em 05 de janeiro de 2024, a Opea Securitizadora S.A., emitiu os Certificados de Recebíveis Imobiliários “CRI” da 225ª Emissão, em série única, tendo como créditos imobiliários e lastro, a CCI Lastro emitida pela Companhia, descritas na Nota Explicativa 9 e que após o aditamento, passou a ter incidência de juros remuneratórios equivalentes representada pela variação acumulada de 100% (cem por cento) do CDI, acrescida de spread (sobretaxa) de 1,50%, bem como amortização e o pagamento da remuneração em uma única parcela, na data de vencimento, em 22 de janeiro de 2029.

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. Investimentos

O investimento é representado pela REC CUMBICA S.A. “Cumbica” que tem como objetivo social, a locação, incorporação, comercialização e prática de todas as atividades correlacionadas.

Os investimentos são avaliados a valor justo conforme CPC 46 - Mensuração do Valor Justo.

2.5. Custos de empréstimos e financiamentos

A Companhia adota como política capitalizar os custos de empréstimos que são diretamente atribuíveis à aquisição e a 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 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.

2.6. 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.

2.7. Impostos

2.7.1. 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.

2.8. 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.

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 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. Como a Companhia adquiriu parte das ações da Cumbica em 22 de dezembro de 2023, o investimento está mensurado a valor justo, já que o preço pago foi definido em uma transação não forçada entre participantes do mercado na data de mensuração.

5. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	<u>31/12/2023</u>
Caixa e bancos	<u>1</u>
Total de caixa e equivalentes de caixa	<u><u>1</u></u>

6. CONTAS A RECEBER - PARTES RELACIONADAS

	<u>31/12/2023</u>
Contas a receber - partes relacionadas	9.320
Total	<u>9.320</u>

Representado por valores a receber pela Companhia às empresas investidoras de Cumbica. Tais valores decorrem da diferença entre o percentual constante dos CCV versus o valor total de aquisição, conforme demonstrado no quadro abaixo:

<u>Proporção dos ativos</u>	<u>Valor de aquisição</u>	<u>% CCV</u>	<u>Valor atribuído CCV</u>	<u>Partes relacionadas</u>
Americana	152.930	47,00%	167.870	(14.940)
Castelo Branco	36.690	10,00%	35.717	973
Aracajú	136.800	37,00%	132.153	4.647
Campina Grande	30.750	6,00%	21.430	9.320
Total	<u>357.170</u>	<u>100,00%</u>	<u>357.170</u>	<u>-</u>

7. INVESTIMENTOS

A Cumbica é proprietária do imóvel "Campina Grande" inscrito na matrícula nº 56385 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campina Grande/PB, representado por um galpão situado em Campina Grande, Paraíba, totalizando aproximadamente, 11.373 m² de área locável. Em 31 de dezembro de 2023 o galpão estava 100% ocupado.

Parte das ações Cumbica foram adquiridas em 22 de dezembro de 2023 pelo valor de R\$30.750 e após a redução do contas a receber com partes relacionadas no montante de R\$9.320, totaliza o valor do investimento em R\$21.430.

8. VALORES A PAGAR - AQUISIÇÃO DE INVESTIMENTOS

Em 31 de outubro de 2023, o GLP Investimentos Fundo de Investimento em Participações - Multiestratégia "GLP" e a NK 273 assinou Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças "CCV" para aquisição de parte das ações Cumbica, detentora do imóvel descrito na Nota Explicativa 7.

Em 22 de dezembro de 2023 "Data de Fechamento", tendo sido cumpridas todas as condições precedentes previstas no CCV, foi celebrado o Termo de Fechamento do Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças entre o GLP e NK 273 nas seguintes condições:

- Preço de Aquisição: Pela aquisição da totalidade das Ações, a Companhia deverá pagar ao Vendedor o preço certo de R\$30.750.
- Forma de Pagamento do Preço de Aquisição: O Preço de Aquisição deverá ser pago pela Companhia da seguinte forma:
 - (a) Parcela Fechamento: o valor de R\$25.539, pago em 22 de dezembro de 2023 através de parte dos recursos obtidos com a emissão de CCI descritas no Nota Explicativa nº 9.

- (b) Parcela Final: o valor de R\$5.211, correspondente ao saldo remanescente do Preço de Aquisição, sujeito a atualização monetária indexada pelo IPCA/IBGE, a ser pago no 1º (primeiro) Dia Útil imediatamente após o fim do prazo de 18 (dezoito) meses contados da Data de Fechamento.

9. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	<u>31/12/2023</u>
Notas Comerciais Escriturais - 1ª emissão	<u>25.593</u>
Total	<u>25.593</u>

Em 19 de dezembro de 2023 a Companhia realizou a emissão emitida a 1ª emissão de Notas Comerciais escriturais, em série única, para colocação privada. O valor total da emissão foi de R\$25.539, com prazo de vigência até o dia 05 de fevereiro de 2024 “Data de Vencimento”, com incidência de juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) do CDI, acrescida de spread (sobretaxa) de 2,30%, totalizando R\$55 em 31 de dezembro de 2023. A amortização e o pagamento da remuneração serão realizados em uma única parcela, na Data de Vencimento em 05 de fevereiro de 2024. Em 05 de janeiro de 2024, a Opea Securitizadora S.A., emitiu os Certificados de Recebíveis Imobiliários “CRI” da 225ª Emissão, em série única, tendo como créditos imobiliários e lastro, tal CCI Lastro emitida pela Companhia. Após o aditamento da cédula de crédito imobiliário, a CCI passou a ter incidência de juros remuneratórios equivalentes representada pela variação acumulada de 100% (cem por cento) do CDI, acrescida de spread (sobretaxa) de 1,50%, bem como amortização e o pagamento da remuneração em uma única parcela, na data de vencimento, em 22 de janeiro de 2029.

Os recursos obtidos por meio da Emissão, foram exclusiva e integralmente utilizados para a compra de ações representativas do capital social da Rec Cumbica, com vistas a, indiretamente, adquirir o imóvel inscrito na matrícula nº 56.385 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campina Grande/PB. Tais recursos foram pago diretamente pelos bancos investidores à GLP, sem efeito caixa na Companhia.

Foram oferecidos como garantia a alienação fiduciária do Imóvel, cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes da exploração do Imóvel, cessão fiduciária de determinados Certificados de Depósito Bancário, por meio do Contrato de Cessão Fiduciária CDB, alienação fiduciária de parte das ações de emissão da Cumbica, a alienação fiduciária de cotas do FII detidas pela BSREP III. Adicionalmente, foi formalizado “equity commitment agreement” pelo BSREP III Hercules SUB-A LLC e pelas acionistas diretas do Fundo e, em conjunto com o BSREP III, doravante denominados como “Acionistas”, que englobará a obrigação de aporte dos Acionistas em valor correspondente à remuneração (juros) dos Créditos Imobiliários.

10. 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.

11. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

Em 13 de setembro de 2023, em ata de Assembleia Geral de Constituição de Sociedade por Ações, foi constituído o capital social da Companhia de R\$100 (cem reais), representado por 100 (cem) ações, sendo todas ordinárias, nominativas, sem valor nominal, sendo R\$10 (dez reais) integralizados e o restante a integralizar no prazo de 12 meses a contar da data desta assembleia.

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\$27.

12. RESULTADO FINANCEIRO

	<u>31/12/2023</u>
Juros provisionados	(54)
Outros	(3)
Despesas financeiras	<u>(57)</u>

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

13. 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:

13.1. Risco de crédito

O risco de crédito ao qual a Companhia está relacionado ao crédito bancário (aplicações financeiras).

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.

13.2. 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>2023</u>
<u>Ativos financeiros</u>	
Caixa e equivalentes de caixa	1
<u>Passivos financeiros</u>	
Valores a pagar - aquisição de investimentos	5.214
Empréstimos e financiamentos	25.593

14. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 05 de janeiro de 2024, a Opea Securitizadora S.A., emitiu os Certificados de Recebíveis Imobiliários “CRI” da 225ª Emissão, em série única, tendo como créditos imobiliários e lastro, a CCI Lastro emitida pela Companhia, descritas na Nota Explicativa 9 e que após o aditamento, passou a ter incidência de juros remuneratórios equivalentes representada pela variação acumulada de 100% (cem por cento) do CDI, acrescida de spread (sobretaxa) de 1,50%, bem como amortização e o pagamento da remuneração em uma única parcela, na data de vencimento, em 22 de janeiro de 2029.

Em 10 de janeiro de 2024, a Companhia celebrou Instrumento de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC), com o Fundo no valor de R\$80.

Em 6 de fevereiro de 2024, a Companhia celebrou Instrumento de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC), com o Fundo no valor de R\$100.

Em 20 de fevereiro de 2024, na Ata da Assembleia Geral Extraordinária cujos acionistas deliberaram pela aprovação do Protocolo de Incorporação da Companhia pela Cumbica, bem como do Laudo de Avaliação, para fins de tal incorporação emitido pelo avaliador especializado Meden Consultoria Empresarial Ltda. O acervo líquido da Companhia, no montante de R\$53, foi incorporado pela Cumbica. Por fim, foi aprovado a extinção da Companhia, em razão da incorporação pela Cumbica, a qual a sucederá em todos os seus direitos e obrigações, inclusive aqueles gerados em atos ou fatos gerados posteriormente a presente data, tudo em conformidade com as deliberações supramencionadas.

15. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram aprovadas e autorizadas para a divulgação pela Diretoria da Companhia em 19 de abril de 2024.