

Ágata S/A

Demonstrações Financeiras acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente sobre as
demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

Ágata S/A

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	2
Demonstrações financeiras	5
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos:
Acionistas e Administradores da
Ágata S/A
São Paulo - SP

Opinião sobre as demonstrações financeiras

Examinamos as demonstrações financeiras da **Ágata 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 o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **Ágata S/A**, em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às Pequenas e Médias Empresas - PME.

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, 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 e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, e aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), assim como pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como 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 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 manterem 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 os responsáveis pela governança 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.

São Paulo, 17 de abril de 2024.

Danilo Cioffi da Silva
Contador CRC SP-311.457/O-5

ECOVIS WFA Auditores Independentes S/S
CRC 2SP 043.111/O-9

ÁGATA S/A

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Valores expressos em Reais)

ATIVO

	<u>Notas</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ativo circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	16.386	65.574
Total do ativo circulante		<u>16.386</u>	<u>65.574</u>
Ativo não circulante			
Investimento	5	30.980.876	12.536.075
Total do ativo não circulante		<u>30.980.876</u>	<u>12.536.075</u>
Total do ativo		<u>30.997.262</u>	<u>12.601.649</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ÁGATA S/A

Balço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Valores expressos em Reais)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	<u>Notas</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Passivo circulante			
Fornecedores	-	6.548	2.500
Tributos a recolher	-	186	-
Total do passivo circulante		<u>6.734</u>	<u>2.500</u>
Passivo não circulante			
Partes relacionadas	-	-	110
Tributos diferidos	6	448.914	-
Total do passivo não circulante		<u>448.914</u>	<u>110</u>
Patrimônio líquido			
Capital social	7	35.832.300	18.172.300
Capital a integralizar		(5.254.551)	(5.100.000)
Prejuízos acumulados	-	(36.135)	(473.261)
Total do patrimônio líquido		<u>30.541.614</u>	<u>12.599.039</u>
Total do passivo e patrimônio líquido		<u>30.997.262</u>	<u>12.601.649</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ÁGATA S/A

Demonstração do resultado do exercício em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Valores expressos em Reais)

	<u>Notas</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
(-) Despesas operacionais			
Despesas gerais e administrativas	-	(155.511)	(9.679)
		<u>(155.511)</u>	<u>(9.679)</u>
Resultado operacional antes do resultado financeiro		<u>(155.511)</u>	<u>(9.679)</u>
(+/-)Resultado financeiro			
Receitas financeiras	8	1.320.335	-
Despesas financeiras	8	(278.784)	(462.588)
Despesas financeiras		<u>1.041.551</u>	<u>(462.588)</u>
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social			
Imposto de renda e Contribuição social diferido	6	(448.914)	-
Lucro (prejuízo) líquido do exercício		<u>437.126</u>	<u>(472.267)</u>
Resultado por ação (em reais R\$)			
Quantidade de cotas em circularização		35.932.000	13.072.000
Prejuízo do exercício por ações		0,01	(0,04)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ÁGATA S/A

Demonstração do resultado abrangente do exercício em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Valores expressos em Reais)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Lucro (prejuízo) líquido do exercício		
Outros resultados abrangentes	437.126	(472.267)
Resultado do exercício	<u><u>437.126</u></u>	<u><u>(472.267)</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ÁGATA S/A

Demonstração das mutações do patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	<u>Capital social</u>		Prejuízos acumulados	Patrimônio líquido
		<u>Subscrito</u>	<u>A integralizar</u>		
Saldos em 31 de dezembro de 2021		1.300	(306)	(994)	-
Aumento de capital	-	18.171.000	(5.099.694)	-	13.071.306
Prejuízo do exercício	-	-	-	(472.267)	(472.267)
Saldos em 31 de dezembro de 2022		18.172.300	(5.100.000)	(473.261)	12.599.039
Aumento de capital	7.a	17.660.000	(17.660.000)	-	-
Integralização de capital	-	-	17.505.449	-	17.505.449
Lucro do exercício	-	-	-	437.126	437.126
Saldos em 31 de dezembro de 2023		35.832.300	(5.254.551)	(36.135)	30.541.614

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ÁGATA S/A

Demonstração dos fluxos de caixa em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Valores expressos em Reais)

Método Indireto

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro (prejuízo) do exercício	<u>437.126</u>	<u>(472.267)</u>
Ajustes para conciliar o resultado antes dos impostos sobre o lucro		
Variação líquida das cotas TVM	(1.042.218)	462.545
Imposto de renda e Contribuição social diferido	448.914	-
Decréscimo/ (acréscimo) em Passivos		
Fornecedores	4.048	2.500
Tributos a recolher	186	-
Partes relacionadas	(110)	110
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	<u>(152.054)</u>	<u>(7.112)</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aplicação em títulos e valores mobiliários	(17.402.583)	(12.998.620)
Caixa líquido proveniente das/(aplicado nas) atividades de investimento	<u>(17.402.583)</u>	<u>(12.998.620)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de capital	17.505.449	13.071.306
Caixa líquido proveniente das/(aplicado nas) atividades de financiamento	<u>17.505.449</u>	<u>13.071.306</u>
Aumento líquido/(Redução líquida) de caixa e equivalentes	<u>(49.188)</u>	<u>65.574</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	65.574	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	16.386	65.574
Aumento líquido/(Redução líquida) de caixa e equivalentes	<u>(49.188)</u>	<u>65.574</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Ágata S/A

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em reais)

1. Contexto operacional

A Ágata S.A. ("Companhia"), constituída em 10 de novembro de 2021, é uma sociedade anônima de capital fechado, tem sede e foro na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.311, andar 1, e tem como objeto social a participação em outras sociedades e fundos de investimento, como sócia, acionista, cotista ou sob qualquer outra forma jurídica.

2 Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 foram elaboradas e estão apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às Pequenas e Médias Empresas – PME, que compreendem os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

Na preparação das demonstrações financeiras, a Companhia adotou todos os pronunciamentos e respectivas interpretações e orientações técnicas emitidas pelo CPC, que juntamente com as práticas contábeis incluídas na legislação societária brasileira são denominados como práticas contábeis adotadas no Brasil.

As presentes demonstrações financeiras foram aprovadas pela diretoria da Companhia em 17 de abril de 2024.

3. Resumo das principais políticas contábeis

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras estão definidas abaixo. Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente em todos os exercícios apresentados, salvo disposição em contrário.

3.1 Base de preparação

As demonstrações financeiras foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

3.2 Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, sendo que os ativos e passivos financeiros estão mensurados ao custo amortizado ou ao valor justo, nos casos aplicáveis.

3.3 Moeda funcional e moeda de apresentação

Os itens incluídos nas demonstrações financeiras são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico, no qual a Companhia atua ("a moeda funcional"). As demonstrações financeiras estão apresentadas em Reais, que é a moeda funcional da Companhia e, também, a moeda de apresentação.

Ágata S/A

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em reais)

3.4 Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas.

As estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua, sendo os possíveis efeitos reconhecidos no período em que as estimativas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados.

3.5 Instrumentos financeiros

3.5.1 Ativos financeiros não derivativos

A Companhia possui ativos financeiros não derivativos classificados como "ativos financeiros ao custo amortizado".

Ativos financeiros ao custo amortizado são ativos financeiros com pagamentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo. Os ativos financeiros ao custo amortizado da Companhia compreendem caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários. Tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo, acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses ativos são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos, decrescidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

Caixa e equivalentes de caixa abrangem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação. A Companhia tem como ativos financeiros não derivativos caixa e equivalentes de caixa e que são reconhecidos inicialmente na data em que foram originados.

Os títulos e valores mobiliários possuem característica de ativos financeiros mensurados ao custo amortizado, com vencimento de longo prazo, e estão registrados acrescidos dos rendimentos financeiros e reduzidos pelas perdas referentes à desvalorização das cotas.

Os investimentos financeiros estão classificados como ativos financeiros mensurados ao custo amortizado e, portanto, estão registradas ao valor nominal, ajustados pelo valor das cotas até a data do encerramento do exercício.

3.5.2 Ativos financeiros de natureza não imobiliária - Cotas de fundos

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pelo valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos de investidos, sendo a melhor estimativa da administração de valor justo desses ativos. A valorização e/ou a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em "Resultado com aplicações em cotas de fundos de renda fixa".

3.5.3 Passivos financeiros não derivativos

Todos os passivos financeiros são reconhecidos inicialmente na data de negociação na qual a Companhia se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento. A Companhia baixa um passivo financeiro quando tem suas obrigações contratuais retiradas, canceladas ou vencidas.

Ágata S/A

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em reais)

Tais passivos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo, acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são registrados pelo custo amortizado por meio do método dos juros efetivos.

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, a Companhia tem como passivo financeiro não derivativos fornecedores e partes relacionadas que são reconhecidos inicialmente na data em que foram originados.

Fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores nacionais no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano, caso contrário as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante. Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros.

3.5.4 Capital social

As ações são classificadas no patrimônio líquido.

3.6 Apuração do resultado

As despesas são reconhecidas quando incorridas. O resultado inclui os rendimentos e encargos, a índices ou taxas oficiais, incidentes sobre os ativos e passivos circulantes e, quando aplicável, os efeitos de ajustes de ativos para o valor de mercado ou de realização.

3.7 Imposto de renda e contribuição social

Conforme facultado pela legislação tributária, a Companhia optou pelo regime de lucro presumido.

A base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social sobre o lucro são calculadas aplicando-se uma alíquota de presunção à razão de 32%, incidentes sobre as receitas de serviços e demais receitas, com exceção as receitas financeiras cuja base de cálculo presumida é de 100%.

Sobre estas bases de cálculo aplicam-se as alíquotas regulares de 15%, acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social.

3.8 Demonstração dos fluxos de caixa

A demonstração dos fluxos de caixa foi preparada e está apresentada de acordo com o pronunciamento Contábil CPC PME sessão 7 - Demonstração dos fluxos de caixa, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e reflete as modificações no caixa que ocorreram nos exercícios apresentados.

3.9 Gestão de risco financeiro

A Companhia mantém operações com instrumentos financeiros. A Administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais e controles internos visando assegurar sua liquidez e rentabilidade. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das condições contratadas versus condições vigentes no mercado bem como para áreas específicas como risco de taxa de juros.

Ágata S/A

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em reais)

A exposição ao risco de juros decorre da possibilidade de a Companhia sofrer ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros.

Os instrumentos financeiros ativos e passivos da Companhia em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 encontram-se registrados nas contas patrimoniais e por valores compatíveis com aqueles praticados no mercado.

3.10 Novas normas e interpretações

Algumas normas, emendas a normas e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) entraram em vigor no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023 e algumas ainda não entraram. Entretanto, não houve nenhum impacto na adoção dessas normas e nem é esperado que nenhuma delas, que ainda não em vigor, tenham efeitos relevantes sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

IAS 1/ CPC 26: Apresentação das Demonstrações Financeiras

As emendas estabelecem requerimentos para classificação e divulgação de um passivo com cláusulas de covenants como circulante ou não circulante. Segundo as emendas o passivo deve ser classificado como circulante quando a entidade não tem o direito no final do período de reporte de diferir a liquidação do passivo durante pelo menos doze meses após o período de reporte. Adicionalmente, apenas covenants cujo cumprimento é obrigatório antes do, ou, no final do período de reporte devem afetar a classificação de um passivo como circulante ou não circulante.

IFRS 16/ CPC 6 (R2): Arrendamentos

As emendas incluem requerimentos que especificam que o vendedor-arrendatário deve mensurar subsequentemente o passivo de arrendamento derivado da transferência de ativo - que atende aos requisitos para ser reconhecida como receita de venda - e retroarrendamento ('Sale and Leaseback') de forma que não seja reconhecido ganho ou perda referente ao direito de uso retido na transação.

IAS 7/ CPC 3: Demonstração dos Fluxos de Caixa

Divulgação de operações de Risco Sacado ('Reverse factoring'), que envolvam as Companhias e seus fornecedores. Os novos requisitos de divulgação tornarão visível o uso de acordos de financiamento de fornecedores por uma Companhia e permitirão que os investidores observem como o uso desses instrumentos afetou as operações e a estrutura de capital da Companhia.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2023	2022
Bancos	16.386	65.574
Total	16.386	65.574

Ágata S/A

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em reais)

5 Investimentos

Descrição	2023	2022
Aplicações financeiras – Fundo Imobiliário	30.980.876	12.536.075
	30.980.876	12.536.075

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, os recursos estão aplicados no Real Estate Special Situations I Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), Fundo constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 (“Lei nº 8.668”), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), nº 472, de 31 de outubro de 2008, administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. e gerido pela Starboard Asset Ltda.

O Fundo, constituído em 06 de julho de 2022, tem como política realizar investimentos imobiliários de longo prazo e é destinado exclusivamente a investidores profissionais, conforme definido no art. 9º-A da instrução CVM nº539/13, que certifiquem possuir maior capacidade financeira para tolerar a volatilidade e o risco inerente a um investimento no Fundo. Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a Companhia é a única cotista do Fundo.

O Fundo tem por objeto a aplicação, nos termos da legislação aplicável e das formalidades previstas neste Regulamento, em investimento, direto ou indireto, em empreendimentos imobiliários, preferencialmente, mediante a aquisição dos seguintes ativos, de direitos relativos a tais ativos ou, ainda, de participação societária em sociedades que detenham a titularidade de tais ativos ou direito a eles referentes, tais como: terrenos, imóveis prontos, imóveis em fase de construção, sujeitos à construção e/ ou à realização de benfeitorias, em especial os imóveis localizados na Rua Sete de Abril, nº 295 e 309 e Rua Basílio da Gama, nº 177, objeto das matrículas nº 55.009, 56.010, 56.478 a 56.480, 81.799 a 81.805, 56.476 e 56.477; e outros ativos previstos, tais como: ativos imobiliários localizados no Brasil (terrenos, prédios e imóveis em geral, inclusive residenciais e/ ou destinados à atividade comercial, mesmo que em fase de construção, centros comerciais e vagas de garagem), incluindo quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramento, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimentos, notas promissórias, quaisquer outros valores mobiliários, desde que trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes que sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário (FII), ações ou cotas de sociedade cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII, ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII, cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado mobiliário, certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022, cotas de outros FII, certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor, letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário e letras imobiliárias garantidas.

Ágata S/A

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em reais)

(a) Balanço patrimonial do Fundo (valores expressos em milhares de Reais)

Ativo	2023	2022
Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa (i)	3.109	89
Imposto a compensar	17	-
Despesas antecipadas	91	-
Total do ativo circulante	3.217	89
Não circulante		
Adiantamento por compra de imóveis (ii)	20.568	8.271
Participações societárias (iii)	10.270	4.205
Total do ativo não circulante	30.838	12.476
Total do ativo	34.055	12.565
Passivo e patrimônio líquido	2023	2022
Circulante		
Taxa de administração	30	29
Adiantamento por venda de imóveis	3.044	-
Total do passivo circulante	3.074	29
Patrimônio líquido		
Cotas integralizadas (iv)	39.568	39.568
(-) Capital a integralizar	(9.167)	(26.570)
Resultado líquido acumulado	580	(463)
Total patrimônio líquido	30.981	12.536
Total do passivo e patrimônio líquido	34.055	12.565

(i) Refere-se a aplicações financeiras de curto prazo, de liquidez imediata.

(ii) Edifício Rua Sete de Abril, 309 - República - São Paulo/SP - 50% de três imóveis registrados sobre as matrículas 55.009, 55.010, 56.478 a 56.480, 81.799 a 81.805, 56.476 e 56.477; localizados nos endereços R. Sete de Abril, 309 - São Paulo/SP; R. Sete de Abril, 295 - São Paulo/SP; e R. Basílio da Gama, 177 - São Paulo/SP. A área total dos imóveis soma: (34.525,24m²).

(iii) Participação societária na Real Estate Special Situations Participações Ltda., a qual é avaliada pelo método da equivalência patrimonial.

(iv) Está representado por 299.445 cotas escriturais e nominativas totalmente subscritas e integralizadas.

Ágata S/A

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em reais)

(b) Demonstração do resultado do Fundo (valores expressos em milhares de Reais)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Resultado financeiro líquido		
Receita financeira	-	3
Outras receitas (despesas)		
Despesas administrativas	-	(1)
Despesas com taxa de administração (i)	(359)	(448)
Despesas com taxas de órgãos reguladores	(8)	(4)
Despesas com serviços de terceiros	(43)	(6)
Resultado de equivalência patrimonial	<u>1.325</u>	<u>(7)</u>
Resultado líquido do período	<u>(1.042)</u>	<u>(463)</u>

(i) A Administradora fará jus, com relação à prestação de serviços de gestão e administração ao fundo, remuneração equivalente a 0,72% do patrimônio líquido contábil do Fundo ao ano, preservado o valor mínimo mensal de R\$ 25, valor este que será atualizado anualmente, em janeiro, pela variação positiva do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Ampliado - IBGE) com data-base em janeiro de 2023. A despesa com taxa de administração cobrada no exercício totalizou R\$ 359 (R\$ 448 em 2022). O saldo a pagar para a Administradora em 31 de dezembro de 2023 é de R\$ 30 (R\$ 29 em 2022).

6 Tributos diferidos

O imposto de renda e contribuição social diferidos sobre o ganho com a valorização das cotas do fundo de investimento, conforme detalhado na nota explicativa nº 5, calculados pelas alíquotas 25% e 9%, respectivamente, são demonstrados como segue:

	<u>2023</u>
Ganho com a valorização das cotas do fundo de investimento	1.320.335
IR diferido (25%)	330.084
CS diferida (9%)	118.830
Total tributos diferidos s/ ajuste a valor justo (34%)	<u>448.914</u>

Ágata S/A

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em reais)

7 Patrimônio líquido

(a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2023, o capital social subscrito é de R\$ 35.832.300 (R\$ 18.172.300 em 2022), que corresponde à 35.832.300 (18.172.300 em 2022) de ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, todas pertencentes ao único sócio Starboard Special Situations III Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia. O capital integralizado nessa mesma data é de R\$ 30.577.449 (R\$ 13.072.300 em 2022).

Em abril de 2023, houve um aumento do capital social da Companhia no montante de R\$ 6.700.000, mediante a emissão de 6.700.000 novas ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$ 1,00 por ação, totalmente subscritas pelo seu único acionista.

Em julho de 2023, houve um novo aumento do capital social da Companhia no montante de R\$ 5.960.000, mediante a emissão de 5.960.000 novas ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$ 1,00 por ação, totalmente subscritas pelo seu único acionista.

Em dezembro de 2023, houve um novo aumento do capital social da Companhia no montante de R\$ 5.000.000, mediante a emissão de 5.000.000 novas ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$ 1,00 por ação, totalmente subscritas pelo seu único acionista.

(b) Reserva legal

Constituída mediante a apropriação de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social, até atingir o limite fixado pela legislação societária de 20% do capital social.

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia não constituiu reserva legal em função do lucro líquido do exercício corrente ter servido para absorver parte do saldo de prejuízos acumulados apresentados em 31 de dezembro de 2022.

8 Receitas e despesas financeiras

Descrição	2023	2022
Ganho por valorização das cotas TVM	1.320.335	-
Total das receitas financeiras	1.320.335	-
Perda por desvalorização das cotas TVM	(278.117)	(462.545)
Outras	(667)	(43)
Total das despesas financeiras	(278.784)	(462.588)
Resultado financeiro, líquido	1.041.551	(462.588)

Ágata S/A

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em reais)

9 Processos judiciais trabalhistas

A Companhia é parte em processos judiciais trabalhistas, que contemplam causas indenizatórias (verbas rescisórias, diferenças em comissões pagas, horas extras, intervalos intrajornada e Inter jornada e descaracterização do contrato de compensação de bens) nas quais a Companhia figura como polo passivo, por suposta responsabilidade solidária. Em 31 de dezembro de 2023, o valor envolvido aproximado é de R\$ 395.000 e os assessores jurídicos classificam como perda possível.

* * *