PISA & ASSOCIADOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

Demonstrações Financeiras referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 e Parecer dos Auditores Independentes

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO Senhores Acionistas, em observância às disposições legais e estatutárias, submetemos os documentos relativos às Demonstrações Financeiras, compreendendo o período de 01/01/2023 a 31/12/2023, permanecendo à disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que julgarem necessários. Belo Horizonte, 15 de abril de 2024.

PISA & ASSOCIADOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E DE 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma).

ATIVO	31.12.2023	31.12.2022
CIRCULANTE		
Disponibilidades	1.437	28
Contas a receber de clientes	330	235
TOTAL DO ATIVO CIRCULANTE	**1.767**	**263**
NÃO CIRCULANTE		
Investimentos	31.869	5.838
TOTAL DO ATIVO NÃO CIRCULANTE	**31.869**	**5.838**
TOTAL DO ATIVO	**33.636**	**6.101**

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	31.12.2023	31.12.2022
CIRCULANTE		
Fornecedores	7	7
Obrigações tributárias, sociais e salários	16	12
Imposto de renda e contribuição social a pagar	113	16
TOTAL DO PASSIVO CIRCULANTE	**136**	**35**
NÃO CIRCULANTE		
Depósito de Caução	330	-
TOTAL DO PASSIVO NÃO CIRCULANTE	**330**	**-**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
Capital social	5.098	5.098
Reservas de lucros	2.041	968
Ajuste de Avaliação Patrimonial	26.031	-
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**33.170**	**6.066**
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**33.636**	**6.101**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PISA & ASSOCIADOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E DE 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	31.12.2023	31.12.2022
RECEITA LÍQUIDA DOS SERVIÇOS	**3.000**	**2.728**
LUCRO BRUTO	**3.000**	**2.728**
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS		
Gerais e administrativas	(134)	(130)
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	**2.866**	**2.598**
RESULTADO FINANCEIRO		
Receitas financeiras	44	1
Despesas financeiras	(2)	(2)
LUCRO OPERACIONAL	**2.908**	**2.597**
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	**2.908**	**2.597**
Imposto de renda e contribuição social correntes	(165)	(65)
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	**2.743**	**2.532**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PISA & ASSOCIADOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E DE 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

		Reservas de Lucros				
	Capital realizado	**Reserva legal**	**Reserva de lucros retidos**	**Ajuste Avaliação Patrimonial**	**Lucros acumulados**	**Patrimônio Líquido**
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021	**5.098**	**510**	**446**	**-**	**-**	**6.054**
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	2.532	2.532
Constituição de reserva legal	-	126	-	-	(126)	-
Constituição de reserva de lucros retidos	-	-	332	-	(332)	-
Distribuição de dividendos	-	-	(446)	-	(2.074)	(2.520)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022	**5.098**	**636**	**332**	**-**	**-**	**6.066**
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	2.743	2.743
Constituição de reserva legal	-	137	-	-	(137)	-
Constituição de reserva de lucros retidos	-	-	1.268	-	(1.268)	-
Distribuição de dividendos	-	-	(332)	-	(1.338)	(1.670)
Ajuste Avaliação Patrimonial	-	-	-	26.031	-	26.031
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023	**5.098**	**773**	**1.268**	**26.031**	**-**	**33.170**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PISA & ASSOCIADOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS ABRANGENTES PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 31 DE DEZEMBRO DE 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma).

	31.12.2023	31.12.2022
Lucro líquido do exercício	2.743	2.532
Outros resultados abrangentes		
Ajuste de avaliação Patrimonial	26.031	-
Resultado abrangente total do exercício	**28.774**	**2.532**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PISA & ASSOCIADOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E DE 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	31.12.2023	31.12.2022
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	2.908	2.597
Ajuste por:		
(Aumento) redução na conta de clientes	(94)	-
Aumento (redução) nos demais passivos	430	-
Caixa proveniente das operações	**3.244**	**2.597**
Imposto de Renda e Contribuição Social	(165)	(65)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	**3.079**	**2.532**
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS		
Dividendos distribuídos	(1.670)	(2.520)
Caixa usado nas atividades de financiamento	**(1.670)**	**(2.520)**
AUMENTO (REDUÇÃO) DO CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA	**1.409**	**12**
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO INÍCIO DO PERÍODO	28	16
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO FIM DO PERÍODO	1.437	28
AUMENTO (REDUÇÃO) DO CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA	**1.409**	**12**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E DE 2022 - (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A PISA & ASSOCIADOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, sediada em Belo Horizonte, Minas Gerais, é uma sociedade anônima que tem por objeto incorporação imobiliária, além de compra, venda, locação e administração de imóveis.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com observância às disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, já considerando as alterações trazidas pela Lei nº 11.638/07 e nº 11.941/09. Também, foram observadas as Normas Brasileiras de Contabilidade (NBC TGs) emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC, em consonância com os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, que estão em conformidade com as Normas Internacionais de Contabilidade (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board – IASB, especial com o CPC PME (R1) Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e conforme NBC TG 1000 (R1) – Contabilidade para Pequena e Médias Empresas, emitido pelo Conselho Federal De Contabilidade.

Base de mensuração

As demonstrações financeiras individuais foram elaboradas com base no custo histórico.

Moeda funcional e moeda de apresentação

Essas demonstrações financeiras individuais são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Sociedade. Todas as informações financeiras apresentadas em Real foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras individuais de acordo com as normas contábeis exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e utilize premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. A liquidação das transações envolvendo essas

estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados em razão de imprecisões inerentes ao processo da sua determinação.

Aprovação das demonstrações financeiras

A Diretoria da Sociedade autorizou a conclusão das demonstrações financeiras em 15 de abril de 2024 considerando os eventos subsequentes ocorridos até esta data, que tiveram efeito sobre estas demonstrações financeiras.

Critérios Contábeis

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras individuais estão definidas a seguir. Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente em todos os exercícios apresentados.

3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As principais práticas contábeis adotadas pela Sociedade na elaboração das demonstrações financeiras são como segue:

a) **Caixa e equivalente caixa** – São representados por disponibilidades em moeda nacional, referentes à caixa, bancos e aplicações financeiras em títulos de renda fixa com disponibilidade imediata e são utilizados pela Sociedade no gerenciamento de seus compromissos de curto prazo. As aplicações financeiras são registradas ao valor justo por meio do resultado que se equipara ao valor de custo, acrescido dos rendimentos proporcionalmente auferidos até as datas de encerramento do exercício. Em função disso são considerados como "equivalentes de caixa", conforme estabelecido pelas normas brasileiras de contabilidade.

b) **Contas a receber de clientes** – As contas a receber de clientes são registradas pelos valores relacionados com as medições de serviços a faturar e valores efetivamente faturados. A perda estimada para crédito de liquidação duvidosa, quando aplicável, é em montante considerado suficiente pela Administração para fazer face às eventuais perdas na realização dos créditos. O cálculo do valor presente, quando aplicável, é efetuado na data da transação com base numa taxa de juros que reflita o prazo e as condições de mercado da época. A Sociedade não registra o ajuste a valor presente sobre as contas a receber de clientes em virtude de não ter efeito relevante nas demonstrações financeiras.

c) **Investimentos** – *Propriedade para investimentos*: Propriedade para Investimento é a propriedade (terreno ou edifício – ou parte de edifício – ou ambos) mantida (pelo proprietário ou pelo arrendatário em arrendamento financeiro) para auferir aluguel ou para valorização do capital ou para ambas, e não para: uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços ou para finalidades administrativas; ou venda no curso ordinário do negócio. As propriedades para investimento são mantidas para obter rendas ou para valorização do capital ou para ambas, e por isso classificadas no subgrupo Investimentos, dentro do Ativo Não Circulante, podendo ser mensurado após o reconhecimento inicial pelo Método do Custo ou pelo Método do Valor Justo. No exercício a Companhia registrou o imóvel incorporado ao seu patrimônio, decorrente da finalização de contrato de cessão de superfície em que era parte, sendo a contrapartida do registro no patrimônio líquido ao custo atribuído de R$ 26.031.

d) **Redução ao valor recuperável de ativos (*impairment*)** – A Sociedade avalia anualmente a existência de possíveis indícios, que possam levar a perda do valor recuperável de seus ativos não financeiros, em especial dos grupos imobilizado, intangível e investimentos. Na avaliação considera eventos e/ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam colocar em risco a continuidade de suas operações ou que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável, de acordo com as normas brasileiras de contabilidade. Havendo tais indicações, se o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída estimativa de perda para desvalorização, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. A Sociedade ao final do fechamento das demonstrações financeiras revisou e não identificou a existência de índicos de possíveis perdas por redução ao valor recuperável de seus ativos (imobilizado e intangível), não registrando nenhuma perda.

e) **Provisões** – A provisão é reconhecida quando a Sociedade possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, e é provável que um recurso econômico seja requerido para saldar a obrigação, de acordo com as normas brasileiras de contabilidade. Quando a Sociedade é parte em processos judiciais e administrativos as provisões são constituídas para todas as contingências referentes a processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável, levando-se em conta a posição dos assessores jurídicos, internos e externos, da Sociedade. A Sociedade ao final do fechamento das demonstrações financeiras não era parte em processos como réu com classificação de perda provável ou possível, de acordo com os seus assessores jurídicos, não registrando nenhuma provisão para perda.

f) **Demais passivos circulantes e não circulantes** – São demonstrados por valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias incorridos, em base “pro-rata” dia. Além disso, quando aplicável, as transações relevantes são ajustadas a valor presente, conforme as normas brasileiras de contabilidade.

g) **Reconhecimento de receita** – A receita é reconhecida na extensão em que for provável que benefícios econômicos serão gerados para a Sociedade e possa ser mensurada de forma confiável, conforme normas brasileiras de contabilidade.

h) **Ajuste de avaliação patrimonial** – Representa o valor do ajuste de avaliação patrimonial (custo atribuído) de imóvel incorporado ao patrimônio Companhia, benfeitorias (edificações) realizadas por terceiros em terreno próprio da Sociedade, não indenizáveis, decorrente de contrato de cessão de superfície encerrado no exercício de 2023.

i) **Demonstrações dos fluxos de caixa** – As demonstrações dos fluxos de caixa, pelo método indireto, são preparadas e apresentadas de acordo com as normas brasileiras de contabilidade.

DIRETORIA

Luiz Alexandre Monteiro Pires – Diretor Presidente

João André Silva Nunes – Diretor

RESPONSÁVEL TÉCNICO CONTÁBIL

Contadora Helena Grasielle da Silva Bernardini – CRC – MG 091.674/O – 5

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Ilmos. Senhores Diretores e Administradores da
Pisa & Associados Empreendimentos Imobiliários S/A
Belo Horizonte – MG

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis da **Pisa & Associados Empreendimentos Imobiliários S/A**, 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 contábeis acima referidas foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, 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 "Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação à **Pisa & Associados Empreendimentos Imobiliários S/A**, 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.

Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis e o relatório do auditor

A Administração da **Pisa & Associados Empreendimentos Imobiliários S/A** é a responsável por essas outras informações que compreendem o relatório da administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis não abrange o relatório da administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis, nossa responsabilidade é a de ler o relatório da administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no relatório da administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a respeito disso.

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Responsabilidade da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A Administração da **Pisa & Associados Empreendimentos Imobiliários S/A** é a responsável pela elaboração das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, e pelos Controles Internos, que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade da **Pisa & Associados Empreendimentos Imobiliários S/A**, continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a Administração pretenda liquidar a **Pisa & Associados Empreendimentos Imobiliários S/A**, ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.
Os responsáveis pela governança da **Pisa & Associados Empreendimentos Imobiliários S/A** são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 contábeis.

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 contábeis, 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.

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

- Obtemos entendimento dos Controles Internos relevantes para a auditoria para planejarmos os procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos Controles Internos da **Pisa & Associados Empreendimentos Imobiliários S/A**
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis, e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da **Pisa & Associados Empreendimentos Imobiliários S/A.**
- Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis 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 **Pisa & Associados Empreendimentos Imobiliários S/A** a não mais se manter em continuidade operacional.

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.

Belo Horizonte, 15 de abril de 2024

R&R AUDITORIA E CONSULTORIA
CRC/MG nº 5.198-02
CVM 8460

Warley de Oliveira Dias
CONTADOR
CRC/MG n. º 094.865

Aviso Legal: "A Morison Global Limited é uma associação global de empresas de serviços profissionais de propriedade e gerenciadas de forma independente. Os serviços profissionais são prestados pelas firmas-membro individuais. A Morison Global Limited não fornece serviços profissionais por direito próprio. Nenhuma firma-membro tem responsabilidade pelos atos ou omissões de qualquer outra firma-membro decorrente de sua participação na Morison Global Limited".