

I

Dupar Participações S.A

**Demonstrações financeiras individuais e
consolidadas em 31 de dezembro de
2023**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas	3
Balancos patrimoniais	6
Demonstrações do resultado	7
Demonstrações do resultado abrangente	8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas	11



KPMG Auditores Independentes Ltda.
Ed. BS Design - Avenida Desembargador Moreira, 1300
SC 1001 - 10º Andar - Torre Sul - Aldeota
60170-002 - Fortaleza/CE - Brasil
Telefone +55 (85) 3457-9500
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos Diretores e Acionistas da

Dupar Participações S.A.

Fortaleza - CE

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Dupar Participações S.A (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, 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 e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Dupar Participações S.A em 31 de dezembro de 2023, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados 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 dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, 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 pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 individuais e consolidadas, 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 e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, 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 individuais e consolidadas, 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 e suas controladas.
- 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 e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 e suas controladas 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 individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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.

Fortaleza, 26 de abril de 2024

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC CE-003141/F-5



Marcelo Pereira Gonçalves
Contador CRC 1SP220026/O-3

Dupar Participações S.A

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de Reais)

Nota	Consolidado		Controladora		
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	
Ativo					
Caixa e equivalentes de caixa	4	769	2.007	769	776
Contas a receber de clientes	5	11.531	8.765	11.531	6.878
Estoque		-	6.070	-	-
Lucros Antecipados	8	31.750	38.923	31.750	38.924
Imóveis a Comercializar	7	16.793	-	16.793	-
Outras contas a receber		-	341	-	-
Total do Ativo Circulante		60.842	56.106	60.843	46.578
Realizável a longo prazo					
Imposto de renda e contribuição social diferidos		-	3.084	-	-
Impostos a recuperar		573	53	573	53
Partes relacionadas	8	2.680	2.824	2.680	9.854
Outras créditos	6	11.253	10.278	11.253	10.278
Total do Ativo Não Circulante		14.507	16.239	14.507	20.185
Investimentos	9	436	13.329	436	14.351
Outros investimentos		-	3.544	-	3.544
Propriedades para investimento	10	632.562	891.751	632.562	891.751
Imobilizado	11	135	3.304	135	142
Intangível		299	382	299	0
Total do Ativo		708.782	984.655	708.782	976.551

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Nota	Consolidado		Controladora		
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	
Passivo					
Fornecedores		109	3.090	109	72
Empréstimos e financiamentos	12	-	2.782	-	-
Impostos a Recolher		1.147	2.867	1.147	2.386
Salários e Férias a Pagar		99	282	100	21
Outros Impostos e taxas		6.728	6.918	6.728	6.720
Outras contas a pagar		-	317	-	-
Total do Passivo Circulante		8.084	16.256	8.085	9.200
Não Circulante					
Imposto de renda e contribuição social diferidos		138.806	183.622	138.806	183.622
Credores por compra de Participações		-	1.120	-	1.120
Empréstimos e Financiamentos	12	-	908	-	-
Outras contas a pagar		-	140	-	-
Total do Passivo Não circulante		138.806	185.790	138.806	184.742
Total do Passivo		146.890	202.046	146.891	193.942
Capital social		300.513	519.300	300.513	519.300
Reservas de Lucros		261.379	263.309	261.379	263.309
Total do patrimônio líquido	13	561.892	782.609	561.892	782.609
Total do Passivo e Patrimônio líquido		708.782	984.655	708.782	976.551

Dupar Participações S.A

Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de Reais)

	Nota	Consolidado		Controladora	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Receita líquida de vendas	14	83.440	89.304	73.678	77.514
Custo das vendas e dos serviços prestados	15	(9.248)	(10.401)	(3.274)	(2.476)
Lucro Bruto		74.193	78.903	70.404	75.038
Outras receitas		97	11.702	-	10.983
Despesas com vendas		(1.539)	(2.261)	-	-
Despesas administrativas	15	(3.647)	(6.295)	(1.192)	(2.128)
Despesas tributária	15	(1.159)	(282)	(775)	(188)
Resultado da equivalência patrimonial	15	(2.157)	1.462	(2.157)	(466)
Lucro antes do resultado financeiro e impostos		65.788	83.229	66.281	83.239
Receitas financeiras		518	1.169	510	1.115
Despesas financeiras		(714)	(1.361)	(85)	(79)
Despesas e Receitas Financeiras Líquidas		(197)	(192)	425	1.037
Resultado antes dos Tributos sobre o lucro		65.591	83.037	66.705	84.275
Imposto de renda e contribuição social diferidos		-	(2.496)	-	(3.734)
Imposto de renda e contribuição social correntes		(8.861)	(8.681)	(8.861)	(8.681)
Lucro Líquido do exercício		56.730	71.860	57.844	71.860

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Dupar Participações S.A

Demonstrações do resultado abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de Reais)

	<u>Consolidado</u>		<u>Controladora</u>	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Lucro do exercício	<u>56.730</u>	<u>71.860</u>	<u>57.844</u>	<u>71.860</u>
Outros resultados abrangentes - ORA	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado abrangente total	<u>56.730</u>	<u>71.860</u>	<u>57.844</u>	<u>71.860</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Dupar Participações S.A

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de Reais)

	Nota	Capital social	Reservas de lucros		Lucros acumulados	Patrimônio líquido
			A Realizar	Reserva Legal		
Saldos em 31 de dezembro de 2021		494.000	212.248	25.234	-	731.482
Lucro líquido do exercício		-	-	-	71.860	71.860
Aumento do capital com créditos de dividendos		25.300	-	-	-	25.300
Reserva legal		-	-	3.231	(3.231)	-
Dividendos mínimos obrigatórios		-	-	-	(15.345)	(15.345)
Dividendos adicionais propostos		-	-	-	-	-
De ano anterior a 2021		-	-	-	-	-
Do ano de 2021		-	(30.688)	-	-	(30.688)
Do ano de 2022		-	46.036	-	(46.036)	-
Ajuste a valor justo de propriedades para investimentos		-	7.248	-	(7.248)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2022		519.300	234.844	28.465	-	782.608
Lucro líquido do exercício		-	-	-	57.844	57.844
Redução Capital		(218.787)	-	-	-	(218.787)
Reserva legal		-	-	2.892	(2.892)	-
Dividendos mínimos obrigatórios		-	-	-	(13.738)	(13.738)
Dividendos adicionais propostos		-	-	-	-	-
Do ano de 2022		-	(46.036)	-	-	(46.036)
Retenção de lucros		-	41.214	-	(41.214)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2023	13	300.513	230.022	31.357	-	561.892

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Dupar Participações S.A

Demonstrações dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de Reais)

	Consolidado		Controladora	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Lucro líquido do exercício	56.730	71.860	57.844	71.860
Ajustes para:				
Depreciação	13 373	524	30	28
Amortização	6	14	-	1
Resultado com cessão onerosa	-	-	-	1.198
Ganho/Perda em alienação de imobilizado	16 (2.087)	(285)	(1.990)	(285)
Provisão para perdas em estoques	-	127	-	-
Provisão/Reversão para devedores duvidosos	-	(110)	-	(529)
Equivalência patrimonial	8 2.157	(1.462)	2.157	466
Juros de empréstimos e financiamentos	-	213	-	-
Juros de atualização de parcelamentos	370	44	-	-
Valor Justo das propriedades para investimentos	-	(10.982)	-	(10.983)
Imposto de renda e contribuição social diferido	-	2.496	-	3.734
Imposto de renda e contribuição social corrente	8.861	8.681	8.861	8.681
Atualização de outros investimentos	-	-	-	-
Outros	(2)	461	-	(27)
	66.408	71.580	66.902	74.144
Variações nos ativos e passivos				
Contas a receber de clientes	5 (7.060)	(270)	(4.155)	171
Estoques	1.823	(3.965)	-	-
Alienação de Imóveis a comercializar	8 1.430	-	1.430	-
Impostos a recuperar	(569)	607	(571)	-
Outros créditos	(204)	(81)	(200)	(220)
Fornecedores	(1.933)	2.767	37	57
Salários e férias a pagar	141	(130)	77	23
Outras contas a pagar	-	79	-	-
Outros impostos e taxas	513	(58)	8	(168)
Credores por compra de participações	(995)	(963)	(995)	(963)
Partes relacionadas	9 (3.347)	(3.604)	(3.430)	(3.604)
Parcelamentos de impostos	674	-	-	-
Caixa proveniente das (utilizado nas) atividades operacionais	56.881	65.962	59.102	69.440
Juros pagos	-	-	-	-
Impostos pagos sobre o lucro	(10.530)	(8.469)	(10.530)	(8.469)
	- 10.530	- 8.469	- 10.530	- 8.469
Fluxo de caixa líquido proveniente das (utilizado nas) atividades operacionais	46.351	57.493	48.573	60.971
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Alienação de propriedades para investimentos	11 5.725	1.400	5.725	1.400
Aquisição de propriedade para investimento	11 (1.564)	(265)	(1.564)	(265)
Aquisição de imobilizado	13 (101)	(459)	(22)	(57)
Baixa Investimento	10 125	-	125	-
Alienação de bens disponíveis para venda	-	278	-	278
Aquisição de intangível	(302)	(45)	(300)	-
Fluxo de caixa líquido utilizado nas atividades de investimento	3.884	909	3.965	1.355
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Amortização de empréstimos e financiamentos	(3.259)	(1.230)	-	-
Juros antecipados de empréstimos	-	(112)	-	-
Adiantamento para aumento de capital	3.591	3.031	-	-
Empréstimos e financiamentos contratados	740	3.462	-	-
Dividendos pagos	15 (52.545)	(61.989)	(52.545)	(61.989)
Fluxo de caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	- 51.473	- 56.838	- 52.545	- 61.989
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	- 1.238	1.564	- 7	337
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	2.007	443	776	439
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	769	2.007	769	776
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	- 1.238	1.564	- 7	337

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1 Contexto operacional

A Dupar Participações S.A. (“Companhia”) foi constituída em 25 de julho de 2008 e tem por objetivo: a) aluguel de imóveis próprios; b) incorporação de empreendimentos imobiliários; c) compra e venda de imóveis próprios; d) gestão e administração de propriedade imobiliária; e) exploração e/ou administração de estacionamento de veículos; e f) atividades de consultoria e gestão empresarial, exceto consultoria técnica específica.

A Companhia tem sede administrativa e foro jurídico no município de Fortaleza, estado do Ceará na Avenida Dom Manuel, 1020, sala 18 – Centro – Fortaleza Ceará.

1.1 Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP).

A emissão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas foi autorizada pela Diretoria da Companhia em 26 de abril de 2024.

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem àquelas utilizadas pela Administração na sua gestão.

1.2 Base de mensuração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas com base no custo histórico, com exceção das propriedades para investimentos que são mensuradas pelo valor justo.

1.3 Base para consolidação

O Grupo detém participação direta em 31 de dezembro de 2023 e detinha em 2022 nas seguintes empresas:

Empresa	% de participação em	
	2023	2022
Pague Menos Gerenciadora de Serviços S.A.	54,00%	54,00%
Biomátika Indústria e Comércio de Produtos Naturais S.A.	-	100,00%
Pax Corretora de Seguros Ltda.	-	78,00%
Lauto Cargo Transporte Rodoviário S.A.	-	47,50%
Memori Soluções Funerárias S.A.	-	20,00%
Universo Pet - A.P.H.A.M. Emp. e Part. Ltda.	-	41,18%

Nas demonstrações financeiras de 31/12/2023 está consolidada a posição da controladora com a investida Biomátika até a data de 31/08/2023 em razão da cisão efetuada em 08/2023. Nos demais investimentos, não exercemos o controle.

1.4 Moeda funcional e moeda de apresentação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em Real (R\$), que é a moeda funcional do Grupo. Todos os saldos foram arredondados para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

1.5 Uso de estimativas e julgamentos

Na preparação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Administração utilizou julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação das políticas contábeis do Grupo e os valores reportados dos ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revisadas de maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados.

Julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas requer que a administração faça julgamentos críticos. A Administração da Empresa identificou a existência de informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que apresentam efeitos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras.

- Nota 2.3 – consolidação: determinação se o Grupo detém de fato controle sobre uma investida;
- Nota 8 (b): equivalência patrimonial em investidas: determinação se o Grupo tem influência significativa sobre uma investida;

Estimativas e premissas

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidas a seguir:

Valor justo das propriedades para investimento

O Grupo apresenta suas propriedades para investimento a valor justo, sendo as mudanças no valor justo reconhecidas na demonstração do resultado. O Grupo avalia anualmente os seus imóveis para determinar o valor justo. Para as propriedades para investimento, o avaliador utilizou a técnica de avaliação do método Direto Comparativo de Dados de Mercado, segundo prevê o item 9.2 da NBR 14.653 da ABNT, sendo determinado através de pesquisa de mercado junto a imóveis comparáveis em oferta na microrregião, adicionalmente método de fluxo de caixa descontado, quando da falta de dados comparáveis de mercado, dada a natureza das propriedades.

Mensuração do valor justo

O Grupo estabeleceu uma estrutura de controle relacionada à mensuração de valor justo. Isso inclui uma equipe de avaliação que possui a responsabilidade geral de revisar todas as mensurações significativas de valor justo.

A equipe de avaliação revisa regularmente dados não observáveis significativos e ajustes de avaliação. Se informação de terceiros, tais como cotações de corretoras ou serviços de preços, é utilizada para mensurar valor justo, a equipe de avaliação analisa as evidências obtidas de terceiros para suportar a conclusão de que tais avaliações atendem os requisitos dos CPC, incluindo o nível na hierarquia do valor justo em que tais avaliações devem ser classificadas.

Questões significativas de avaliação são reportadas à Administração do Grupo.

Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, o Grupo usa dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (*inputs*) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma:

- Nível 1: preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos.
- Nível 2: *inputs*, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).
- Nível 3: *inputs*, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (*inputs* não observáveis).

Informações adicionais sobre as premissas utilizadas na mensuração dos valores justos estão incluídas na nota explicativa 12 – Propriedades para investimento.

2 Cisão de ativos imobiliários , mobiliários e creditícios

Foi realizado um trabalho interno junto as áreas de negócios da companhia no intuito de avaliar o portfólio de ativos mobiliários e imobiliários, e a partir daí, como forma de melhor estruturar a gestão dos diversos negócios, resultou a decisão de proceder com a cisão da Dupar Participações S.A, retirando do seu patrimônio os ativos mobiliários e de crédito, para a estrutura de uma holding não financeira já integrante do grupo econômico, de forma a ganhar mais dinamicidade, com foco nesta classe de ativo alternativo, bem como, parte dos ativos imobiliários, segmentados por região, por tipo/perfil, viabilizando o acompanhamento profissional e a instalação de sede mais próxima à dinâmica da região de exposição dos ativos, facilitando decisões, possibilitando a expansão e melhor aproveitamento de oportunidades de negócios, transferindo a classe de ativos imobiliários que esteja fora da região Nordeste, para uma gestão mais próxima de grandes centros de negócios, Fundos Imobiliários e estruturadores.

As ações executadas visaram liberar o pleno potencial dos negócios explorados, permitindo que operem de forma autônoma, com administração separada e foco nos seus respectivos modelos de negócios e oportunidades de mercado. Adicionalmente, a Cisão da Dupar Participações S.A permitirá, a cada um dos negócios, acesso direto ao mercado de capitais e a outras fontes de financiamento, possibilitando, desta forma, priorizar necessidades de investimento de acordo com o perfil de cada companhia, criando, assim, mais valor para seus respectivos acionistas.

As empresas envolvidas no processo de cisão:

- Prosper participações s/a,
- Madajur investimentos imobiliários s/a ,

No quadro abaixo é evidenciado a parcela cindida:

Descrição	<u>Parcelas Cindidas</u>		
	Base Cisão	Prospar	Madajur (a.1)
Participações em outras empresas	22.236	(22.236)	-
L' AUTO CARGO TRANSP. RODOVIARIOS LTDA	9.591	(9.591)	-
BIOMATIKA	11.500	(11.500)	-
PAX CORRETORA DE SEGUROS LTDA	309	(309)	-
MEMORI SOLUCOES FUNERARIAS S.A	836	(836)	-
Outros Investimentos	3.544	(3.544)	-
Universo Pet - A.P.H.A.M. Emp. e Part. Ltda	3.544	(3.544)	-
Imóveis	703.491	-	(193.007)
Imóveis - Custos	348.664	-	(113.056)
Imóveis - Valorização	537.579	-	(121.138)
Débitos Fiscais CSLL - Diferenças Temporárias	(48.382)	-	10.902
Débitos Fiscais IRPJ - Diferenças Temporárias	(134.371)	-	30.284
Total	729.271	(25.780)	(193.007)

3 Principais políticas contábeis

O Grupo aplicou as políticas contábeis descritas em detalhes abaixo de maneira consistente nos exercícios apresentados nessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

a. Consolidação

(i) Combinações de negócios

Combinações de negócio são registradas utilizando o método de aquisição quando o conjunto de atividades e ativos adquiridos atende à definição de um negócio e o controle é transferido para o Grupo. Ao determinar se um conjunto de atividades e ativos é um negócio, o Grupo avalia se o conjunto de ativos e atividades adquiridos inclui, no mínimo, um input e um processo substantivo que juntos contribuam, significativamente, para a capacidade de gerar output.

O Grupo tem a opção de aplicar um "teste de concentração" que permite uma avaliação simplificada se um conjunto de atividades e ativos adquiridos não é um negócio. O teste de concentração opcional é atendido se, substancialmente, todo o valor justo dos ativos brutos adquiridos estiver concentrado em um único ativo identificável ou grupo de ativos identificáveis similares.

A contraprestação transferida é geralmente mensurada ao valor justo, assim como os ativos líquidos identificáveis adquiridos.

Qualquer ágio que surja na transação é testado anualmente para avaliação de perda por redução ao valor recuperável. Ganhos em uma compra vantajosa são reconhecidos imediatamente no resultado. Os custos da transação são registrados no resultado conforme incorridos, exceto os custos relacionados à emissão de instrumentos de dívida ou patrimônio.

A contraprestação transferida não inclui montantes referentes ao pagamento de relações pré-existentes. Esses montantes são geralmente reconhecidos no resultado do exercício.

Qualquer contraprestação contingente a pagar é mensurada pelo seu valor justo na data de aquisição. Se a contraprestação contingente é classificada como instrumento patrimonial, então ela não é remensurada e a liquidação é registrada dentro do patrimônio líquido. As demais contraprestações contingentes são remensuradas ao valor justo em cada data de relatório e as alterações subsequentes ao valor justo são registradas no resultado do exercício.

(ii) Controladas

O Grupo controla uma entidade quando está exposto a, ou tem direito sobre, os retornos variáveis advindos de seu envolvimento com a entidade e tem a habilidade de afetar esses retornos exercendo seu poder sobre a entidade. As demonstrações financeiras de controladas são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que o Grupo obteve o controle até a data em que o controle deixa de existir.

Nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da controladora, as informações financeiras de controladas são reconhecidas por meio do método de equivalência patrimonial.

(iii) Perda de controle

Quando a entidade perde o controle sobre uma controlada, o Grupo desreconhece os ativos e passivos e qualquer participação de não-controladores e outros componentes registrados no patrimônio líquido referentes a essa controlada. Qualquer ganho ou perda originado pela perda de controle é reconhecido no resultado. Se o Grupo retém qualquer participação na antiga controlada, essa participação é mensurada pelo seu valor justo na data em que há a perda de controle.

(iv) Investimentos em entidades contabilizados pelo método da equivalência patrimonial

Os investimentos do Grupo em entidades contabilizadas pelo método da equivalência patrimonial compreendem suas participações em controladas, coligadas.

As coligadas são aquelas entidades nas quais o Grupo, direta ou indiretamente, tenha influência significativa, mas não controle ou controle conjunto, sobre as políticas financeiras e operacionais.

Para ser classificada como uma entidade controlada em conjunto, deve existir um acordo contratual que permite ao Grupo controle compartilhado da entidade e dá ao Grupo direito aos ativos líquidos da entidade controlada em conjunto, e não direito aos seus ativos e passivos específicos.

Tais investimentos são reconhecidos inicialmente pelo custo, o qual inclui os gastos com a transação. Após o reconhecimento inicial, as demonstrações financeiras incluem a participação do Grupo no lucro ou prejuízo líquido do exercício e outros resultados abrangentes da investida até a data em que a influência significativa ou controle conjunto deixa de existir. Nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da controladora, investimentos em controladas também são contabilizados com o uso desse método.

b. Transações eliminadas na consolidação

Saldos e transações intra-grupo, e quaisquer receitas ou despesas não realizadas derivadas de transações intra-grupo, são eliminados. Ganhos não realizados oriundos de transações com investidas registradas por equivalência patrimonial são eliminados contra o investimento na proporção da participação do Grupo na investida. Perdas não realizadas são eliminadas da mesma maneira de que os ganhos não realizados, mas somente na extensão em que não haja evidência de perda por redução ao valor recuperável.

c. Propriedades para investimento

O Grupo apresenta suas propriedades para investimento a valor justo, sendo as mudanças no valor justo reconhecidas na demonstração do resultado. A mensuração do valor justo é considerada uma estimativa relevante para o Grupo, conforme detalhado em 2.5.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido na venda e o valor contábil do item) são reconhecidos no resultado.

Quando uma propriedade para investimento anteriormente reconhecida como ativo imobilizado é vendida, qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

A receita de aluguel de propriedades para investimento é reconhecida como receita operacional pelo método linear ao longo do prazo do arrendamento. Os incentivos de arrendamentos concedidos são reconhecidos como parte integrante da receita total de aluguel, durante o prazo do arrendamento.

d. Arrendamentos

Como arrendador

No início ou na modificação de um contrato que contém um componente de arrendamento, o Grupo aloca a contraprestação no contrato a cada componente de arrendamento com base em seus preços independentes.

Quando o Grupo atua como arrendador, determina, no início da locação, se cada arrendamento é um arrendamento financeiro ou operacional.

Para classificar cada arrendamento, o Grupo faz uma avaliação geral se o arrendamento transfere substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à propriedade do ativo subjacente. Se for esse o caso, o arrendamento é um arrendamento financeiro; caso contrário, é um arrendamento operacional. Como parte dessa avaliação, o Grupo considera certos indicadores, como se o prazo do arrendamento é equivalente à maior parte da vida econômica do ativo subjacente.

Se um acordo contiver componentes de arrendamento e não arrendamento, o Grupo aplicará o CPC 47 para alocar a contraprestação no contrato.

O Grupo aplica os requisitos de desreconhecimento e redução ao valor recuperável do CPC 48 ao investimento líquido no arrendamento. O Grupo também revisa regularmente os valores residuais não garantidos estimados, utilizados no cálculo do investimento bruto no arrendamento.

O Grupo reconhece os recebimentos de arrendamento decorrentes de arrendamentos operacionais como receita pelo método linear ao longo do prazo do arrendamento.

e. Instrumentos financeiros

(i) Reconhecimento e mensuração inicial

Ativo financeiro

O contas a receber de clientes são reconhecidos inicialmente na data em que foram originados.

Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos inicialmente quando o Grupo se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

Um ativo financeiro (a menos que seja um contas a receber de clientes sem um componente de financiamento significativo) ou passivo financeiro é inicialmente mensurado ao valor justo, acrescido, para um item não mensurado ao VJR, os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão. Um contas a receber de clientes sem um componente significativo de financiamento é mensurado inicialmente ao preço da operação.

(ii) Classificação e mensuração subsequente

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado: ao custo amortizado; ao VJORA - instrumento de dívida; ao VJORA - instrumento patrimonial; ou ao VJR.

O Grupo não possui ativo financeiro mensurado ao VJORA.

Os ativos financeiros não são reclassificados subsequentemente ao reconhecimento inicial, a não ser que mude o modelo de negócios para a gestão de ativos financeiros, e neste caso todos os ativos financeiros afetados são reclassificados no primeiro dia do período de apresentação posterior à mudança no modelo de negócios.

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR:

- É mantido dentro de um modelo de negócios, cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e,
- Seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Um instrumento de dívida é mensurado ao VJORA se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR:

- É mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e,
- Seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Todos os ativos financeiros não classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJORA, conforme descrito acima, são classificados como ao VJR. No reconhecimento inicial, a Companhia pode designar de forma irrevogável um ativo financeiro que de outra forma atenda os requisitos para ser mensurado ao custo amortizado ou ao VJORA como ao VJR se isso eliminar ou reduzir significativamente um descasamento contábil que de outra forma surgiria.

Ativos financeiros – Avaliação do modelo de negócios

A Companhia realiza uma avaliação do objetivo do modelo de negócios em que um ativo financeiro é mantido em carteira porque isso reflete melhor a maneira pela qual o negócio é gerido e as informações são fornecidas à Administração. As informações consideradas incluem:

- As políticas e objetivos estipulados para a carteira e o funcionamento prático dessas políticas.
- Eles incluem a questão de saber se a estratégia da Administração tem como foco a obtenção de receitas de juros contratuais, a manutenção de um determinado perfil de taxa de juros, a correspondência entre a duração dos ativos financeiros e a duração de passivos relacionados ou saídas esperadas de caixa, ou a realização de fluxos de caixa por meio da venda de ativos;
- Como o desempenho da carteira é avaliado e reportado à Administração da Companhia;
- Os riscos que afetam o desempenho do modelo de negócios (e o ativo financeiro mantido naquele modelo de negócios) e a maneira como aqueles riscos são gerenciados;
- A frequência, o volume e o momento das vendas de ativos financeiros nos períodos anteriores, os motivos de tais vendas e suas expectativas sobre vendas futuras.

Ativos financeiros – Avaliação sobre se os fluxos de caixa contratuais são somente pagamentos de principal e de juros

Para fins dessa avaliação, o ‘principal’ é definido como o valor justo do ativo financeiro no reconhecimento inicial. Os ‘juros’ são definidos como uma contraprestação pelo valor do dinheiro no tempo e pelo risco de crédito associado ao valor principal em aberto durante um determinado período de tempo e pelos outros riscos e custos básicos de empréstimos (por exemplo, risco de liquidez e custos administrativos), assim como uma margem de lucro.

Ativos financeiros - Mensuração subsequente e ganhos e perdas

Passivos financeiros - classificação, mensuração subsequente e ganhos e perdas

Os passivos financeiros foram classificados como mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A despesa de juros, ganhos e perdas cambiais são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

(iii) Desreconhecimento

Ativos financeiros

A Companhia desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere os direitos contratuais de recebimento aos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos ou na qual a Companhia nem transfere nem mantém substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro e também não retém o controle sobre o ativo financeiro.

Passivos financeiros

A Companhia desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expira. No desreconhecimento de um passivo financeiro, a diferença entre o valor contábil extinto e a contraprestação paga (incluindo ativos transferidos que não transitam pelo caixa ou passivos assumidos) é reconhecida no resultado.

(iv) *Compensação*

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Companhia tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

f. Imobilizado

(i) *Reconhecimento e mensuração*

Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, que inclui os custos de empréstimos capitalizados, deduzido de depreciação acumulada e quaisquer perdas acumuladas por redução ao valor recuperável (impairment). O custo de certos itens do imobilizado em 1º de janeiro de 2009, data de transição do Grupo para as normas CPCs (IFRS) foi determinada com base em seu valor justo naquela data.

Quando partes significativas de um item do imobilizado têm diferentes vidas úteis, elas são registradas como itens separados (componentes principais) de imobilizado.

Quaisquer ganhos e perdas na alienação de um item do imobilizado são reconhecidos no resultado.

(ii) *Custos Subsequentes*

Custos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos serão auferidos pelo Grupo.

(iii) *Depreciação*

Depreciação é calculada para amortizar o custo de itens do ativo imobilizado, líquido de seus valores residuais estimados, utilizando o método linear baseado na vida útil estimada dos itens.

A depreciação é reconhecida no resultado. Terrenos não são depreciados.

A vida útil estimada são as seguintes:

Máquinas e equipamentos	3-12 anos
Móveis e utensílios	5-10 anos

Os métodos de depreciação, as vidas úteis e os valores residuais são revistos a cada data de balanço e ajustados caso seja apropriado.

(iv) *Reclassificação para propriedade de Investimento*

Quando o uso da propriedade muda de ocupada pelo proprietário para propriedade para investimento, a propriedade é remensurada ao seu valor justo e reclassificada como propriedade para investimento. Qualquer ganho resultante dessa remensuração é reconhecido no resultado na medida em que o ganho reverta uma perda anterior por redução ao valor recuperável na propriedade específica, sendo que qualquer ganho remanescente é reconhecido como outros resultados abrangentes e apresentado na conta de ajustes de avaliação patrimonial. Qualquer perda é reconhecida imediatamente no resultado. Contudo, na medida em que haja um montante previamente reconhecido como reavaliação dessa propriedade, a perda é reconhecida em outros resultados abrangentes e reduz a reserva de avaliação no patrimônio líquido.

g. *Redução ao valor recuperável (impairment)*

A Companhia reconhece provisões avalia o reconhecimento de perdas esperadas de crédito sobre:

- ativos financeiros mensurados ao custo amortizado.

A avaliação é realizada de forma analítica por cliente, de acordo com condições financeiras individuais e consolidadas de cada um, bem como acordos se aplicável.

(i) *Ativos Não Financeiros*

Em cada data de reporte, o Grupo revisa os valores contábeis de seus ativos não financeiros (exceto ativos biológicos, propriedades para investimento, estoques, ativos contratuais e impostos diferidos) para apurar se há indicação de perda ao valor recuperável. Caso ocorra alguma indicação, o valor recuperável do ativo é estimado. No caso do ágio, o valor recuperável é testado anualmente.

Para testes de redução ao valor recuperável, os ativos são agrupados em Unidades Geradoras de Caixa (UGC), ou seja, no menor grupo possível de ativos que gera entradas de caixa pelo seu uso contínuo, entradas essas que são em grande parte independentes das entradas de caixa de outros ativos ou UGCs. O ágio de combinações de negócios é alocado às UGCs ou grupos de UGCs que se espera que irão se beneficiar das sinergias da combinação.

O valor recuperável de um ativo ou UGC é o maior entre o seu valor em uso e o seu valor justo menos custos para alienação. O valor em uso é baseado em fluxos de caixa futuros estimados, descontados a valor presente usando uma taxa de desconto antes dos impostos que reflita as avaliações atuais de mercado do valor do dinheiro no tempo e os riscos específicos do ativo ou da UGC.

Uma perda por redução ao valor recuperável é reconhecida se o valor contábil do ativo ou UGC exceder o seu valor recuperável.

Perdas por redução ao valor recuperável são reconhecidas no resultado. Perdas reconhecidas referentes às UGCs são inicialmente alocadas para redução de qualquer ágio alocado a esta UGC (ou grupo de UGCs), e então para redução do valor contábil dos outros ativos da UGC (ou grupo de UGCs) de forma pro rata.

Uma perda por redução ao valor recuperável relacionada ao ágio não é revertida. Quanto aos demais ativos, as perdas por redução ao valor recuperável são revertidas somente na extensão em que o novo valor contábil do ativo não exceda o valor contábil que teria sido apurado, líquido de depreciação ou amortização, caso a perda de valor não tivesse sido reconhecida.

h. *Benefício a empregados*

i. Provisões

As provisões são determinadas por meio do desconto dos fluxos de caixa futuros estimados a uma taxa antes de impostos que reflita as avaliações atuais de mercado quanto ao valor do dinheiro no tempo e riscos específicos para o passivo relacionado. Os efeitos do desreconhecimento do desconto pela passagem do tempo são reconhecidos no resultado como despesa financeira.

j. Imposto de renda e contribuição social

(i) Impostos correntes

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

(ii) Impostos diferidos

Ativos e passivos fiscais diferidos são reconhecidos com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins de demonstrações financeiras e os usados para fins de tributação. As mudanças dos ativos e passivos fiscais diferidos no exercício são reconhecidas como despesa de imposto de renda e contribuição social diferida.

Ativos fiscais diferidos são revisados a cada data de balanço e são reduzidos na extensão em que sua realização não seja mais provável.

Ativos e passivos fiscais diferidos são mensurados com base nas alíquotas que se espera aplicar às diferenças temporárias quando elas forem revertidas, baseando-se nas alíquotas que foram decretadas até a data do balanço.

A mensuração dos ativos e passivos fiscais diferidos reflete as consequências tributárias decorrentes da maneira sob a qual a Companhia espera recuperar ou liquidar seus ativos e passivos.

Ativos e passivos fiscais diferidos são compensados somente se certos critérios forem atendidos.

k. Distribuição de lucros

A proposta de distribuição de lucros efetuada pela Administração da Companhia é registrada como passivo circulante no grupo “Dividendos e lucros a pagar”, por ser considerada uma obrigação legal prevista no contrato social da Companhia.

l. Receita operacional

(i) Receita de serviços - Aluguel de propriedades para investimentos

A receita de aluguel de propriedade para investimento é reconhecida no resultado pelo método linear durante o prazo do arrendamento, o que coincide com a transferência de controle sobre o serviço prestado aos clientes.

(ii) Receita da venda de imóveis

A receita na venda de imóveis é vinculada a imóveis registrados no ativo circulante, reconhecida no resultado, quando a Companhia transfere o controle dos imóveis aos clientes.

(iii) Receita da venda de mercadorias

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização de produtos e mercadoria no curso normal das atividades da controlada.

m. Receitas financeiras e despesas financeiras

As receitas e despesas financeiras do Grupo compreendem receitas de juros, despesas de juros, variações monetárias e variações cambiais. A receita de juros é reconhecida no resultado, através do método dos juros efetivos.

3.1 Novas normas e interpretações ainda não efetivas

Uma série de novas normas serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2022. O Grupo não adotou as normas abaixo na preparação destas demonstrações financeiras:

Não se espera que as seguintes normas novas e alteradas tenham um impacto significativo nas demonstrações financeiras:

- (a) A. Classificação dos passivos como circulante ou não circulante e passivos não circulantes com Covenants (alterações ao CPC 26/IAS 1). As alterações, emitidas em 2020 e 2022, visam esclarecer os requisitos para determinar se um passivo é circulante ou não circulante e exigem novas divulgações para passivos não circulantes que estão sujeitos a covenants futuros. As alterações se aplicam aos exercícios anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2023.
- (b) Acordos de financiamento de fornecedores ("Risco Sacado") (alterações ao CPC 26/IAS 1 e CPC 40/IFRS 7). As alterações introduzem novas divulgações relacionadas a acordos de financiamento com fornecedores ("Risco Sacado") que ajudam os usuários das demonstrações financeiras a avaliar os efeitos desses acordos sobre os passivos e fluxos de caixa de uma entidade e sobre a exposição da entidade ao risco de liquidez. As alterações se aplicam a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2024.
- (c) Outras Normas Contábeis: Não se espera que as seguintes normas novas e alteradas tenham um impacto significativo nas demonstrações financeiras consolidadas do Grupo:
 - Passivo de arrendamento em uma venda e leaseback (alterações ao CPC 06/IFRS 16).
 - Ausência de conversibilidade (alterações ao CPC 02/IAS 21).

4 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Bancos	3	1	3	4
Aplicações financeiras	766	775	766	2.003
Total	769	776	769	2.007

As aplicações financeiras de curto prazo são mantidas em instituições financeiras de primeira linha e possuem baixo risco de crédito. São remuneradas à taxa média de 101 % do Certificado de Depósitos Interbancários (CDI) em 2023 e 2022 e estão disponíveis para utilização imediata sem perda de rendimento. Estas operações possuem vencimento inferior a três meses da data de contratação e por atenderem aos requisitos no CPC 03 (R2), foram classificadas como caixas e equivalentes de caixa.

5 Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Aluguéis a Receber	11.531	6.878	11.531	6.863
Cientes a Receber	-	-	-	1.902
Total	11.531	6.878	11.531	8.765

O contas a receber é composto 95,74% por aluguéis a vencer com a Empreendimentos Pague Menos S.A., totalizando R\$ 11.041 e R\$ 16 da Biomátika, partes relacionadas da Companhia. A Companhia não estima perdas esperadas nas contas a receber de clientes, em sua análise qualitativa e individual por cliente.

6 Outros Créditos

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Outros recebíveis decorrente da venda da aeronave	8.364	8.345	8.364	8.345
Adiantamentos	511	511	511	511
Outros	2.378	1.422	2.378	1.422
Total	11.253	10.278	11.253	10.278

7 Imóveis a Comercializar

A Companhia optou por transferir da conta de Propriedades para investimentos os imóveis vacantes e os prováveis de alienações . A composição em 31/12/2023 é a seguinte:

Descrição	Saldo em 31/12/2022	Transf de Prop Inv	Baixas	Saldo em 31/12/2023
APARTAMENTO	-	425	(425)	-
LOJA	-	17.648	(855)	16.793
TOTAL	-	18.073	(1.280)	16.793

Os imóveis alienados em 2023 são:

Endereço do Imóvel	Bairro	Cidade	UF	Valor da venda
Residencial Flora Park - Apto 201 bloco 3	Jardim Belo Horizonte	Aparecida de Goiania	GO	171
Residencial Flora Park - Apto 201 bloco 6	Jardim Belo Horizonte	Aparecida de Goiania	GO	175
Residencial Flora Park - Apto 302 bloco 4	Jardim Belo Horizonte	Aparecida de Goiania	GO	180
R. Tiradentes, 113	Centro	Ilhéus	BA	1.200
TOTAL				1.726

A conta imóveis a comercializar está demonstrada líquida do diferimento do IRPJ e CSLL calculada sobre o valor justo contabilizado até 31/12/2023. A composição do diferimento:

Valor justo de imóveis a comercializar	R\$
Valor transferido de Propriedades para Investimentos A	8.119
Baixa - Alienação B	(441)
Imposto de renda pessoa jurídica -(C) $25\% * \{A+B\}$	(1.919)
Contribuição social sobre o Lucro Líquido -(D) $9\% * \{A+B\}$	(691)
Imposto de renda e construção social diferidos = (C)+(D)	(2.610)

8 Transação com partes relacionadas

Os principais saldos passivos em 31 de dezembro de 2023 e de 31 de dezembro de 2022, relativos a operações com partes relacionadas, decorrentes, principalmente, de transações entre a Companhia e outras companhias ligadas direta ou indiretamente aos acionistas controladores.

	Natureza da operação	2023			2022			2021		
		Ativo	Passivo	Resultado	Ativo	Passivo	Resultado	Ativo	Passivo	Resultado
Partes relacionadas										
Contas a receber										
Empreendimentos										
Pague Menos S.A.	Aluguéis a receber	11.041	-	69.828	6.863		74.416	6.102	-	70.633
Biomátika	Aluguéis a receber	16	-	190	15		180	11	-	136
Madajur	Outros créditos	-	-	-	-		-	-	-	-
	Outros créditos-									
Renda Participações S.A.	Operação (Imóveis e participações	1.451	-	-	1.451		-	1.451	-	-
Biomátika	Outros créditos	84	-	-	7.027		-	4.795	-	-
Med Diagnósticos por Imagem LTDA	Outros Créditos	1.375	-	-	1.375		-	1.375	-	-
Outros créditos (i)	venda de aeronave	8.364	-	-	8.345		-	8.111	-	-
Lucros Antecipados(ii)		31.750	-	-	38.923		-	38.923	-	-
-										
Contas a receber e pagar a partes relacionadas										
Madajur		-	(230)	-	-		-	-	-	-
Lauto Cargas	Dividendos a Receber	-	-	-	-		5.357	-	-	-
Renda Participações S.A.	Mútuos contratados	-	-	-	-		-	-	-	-197
Dividendos a Pagar										
Acionistas		-	-	-	-		-	2.101	-	-
TOTAL		54.081	(230)	70.018	63.999	-	74.596	66.125	2.101	70.572

- (i) Valor a receber referente a venda da aeronave Bombardier, modelo BD-100-1A10 Challenger 300, número de série 20325, matrícula PR-ADB e seus equipamentos, acessórios e instalações internas e externas que a compõem, de propriedade da Companhia, conforme NE (6) Outros créditos
- (ii) Antecipação de lucros realizada aos acionistas da Dupar Participações S.A relacionados ao exercício de 2023

Remuneração do pessoal-chave da administração

Em 2023, efetuou pagamentos de pró-labore aos diretores da controladora no montante de R\$ 377. Em 2022, foram pagos R\$ 350 aos diretores da controladora e no consolidado R\$ 766

9 Investimentos (Controladora)

A movimentação dos investimentos em coligadas e controladas da Companhia está demonstrado a seguir:

Descrição	Participação no capital	Saldo em 31/12/2021	Aumento capital com dividendos	Outros	Equivalência Patrimonial	Saldo em 31/12/2022 (Controladora)	Saldo em 31/12/2022 (Consolidado)
Pague Menos Gerenciadora de Serviços S.A.	54,00%	436	-	-	-	436	436
Biomática Indústria e Comércio de Produtos Naturais S.A.	100,00%	3.666	-	(716)	(1.928)	1.022	-
Lauto Cargo Transporte Rodoviários S.A.	47,50%	4.929	5.357	-	1.462	11.748	11.748
MEMORI Soluções Funerárias S.A.	20,00%	836	-	-	-	836	836
Pax Corretora de Seguros Ltda.		309	-	-	-	309	309
		10.176	5.357	(716)	(466)	14.351	13.329

Descrição	Participação no capital	Saldo em 31/12/2022	Aumento Participação	Equivalência Patrimonial	Saldo em Cisão 31/12/2023
Pague Menos Gerenciadora de Serviços S.A. (a)	54,00%	436	-	-	436
Biomática Indústria e Comércio de Produtos Naturais S.A.	100,00%	1.021	10.604	(125)	(11.500)
Lauto Cargo Transporte Rodoviários S.A.	47,50%	11.748	-	-	(2.157) (9.591)
MEMORI Soluções Funerárias S.A.	20,00%	836	-	-	(836)
Pax Corretora de Seguros Ltda.	78,00%	309	-	-	(309)
Total		14.350	10.604	(125)	(2.157) (22.236)

- (a) À excessão da participação na Pague Menos Gerenciadora de Serviços S.A. as demais participações foram objeto da cessão parcial verificada em 2023, logo não são investimentos da Companhia em 31.12.2023, seus efeitos na equivalência patrimonial e na consolidação são até 31 de agosto de 2023.

10 Propriedades para investimento

Propriedades para investimento incluem uma série de terrenos e imóveis para fins comerciais e/ou residenciais que são arrendados a terceiros. A seguir apresentamos a movimentação dos saldos de propriedades para investimento nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, os quais são avaliados a valor justo, conforme informado na Nota 3:

a. Movimentação dos saldos de propriedade para investimento

Descrição	Saldo em 31/12/2022	Adições	Baixas	Transf para Imóveis a comercializar	Cisão (a.1)	Saldo em 31/12/2023
Apartamento	2.200	-	-	(460)	-	1.740
Casa	1.422	-	-	-	-	1.422
Galpão	235.614	1.548	-	-	-	237.162
Loja	644.799	16	(5.726)	(20.373)	(234.194)	384.522
Sala	7.716	-	-	-	-	7.716
	891.751	1.564	(5.726)	(20.833)	(234.194)	632.562

- (1) O valor justo das propriedades para investimento cindidas totalizam R\$ 234.194 e o imposto diferido sobre esse valor é de R\$ 41.187, sendo seu valor líquido igual a R\$ 193.007 conforme quadro de cisão no tópico 2. **Cisão de ativos imobiliários, mobiliários e creditícios (a.1).**

b. Mensuração do valor justo

Técnicas de avaliação e inputs não observáveis

O valor justo das propriedades para investimento foi determinada por avaliação interna com validação de auditores independentes, com qualificação profissional adequada e reconhecida, e experiência recente na localidade e na categoria da propriedade que está sendo avaliada. Os avaliadores independentes fornecem o valor justo da carteira das propriedades para investimento anualmente.

Técnica de avaliação	Inputs significativos não observáveis	Relacionamento entre inputs significativos não observáveis e mensuração do valor justo
Utilizou a técnica de avaliação do método Direto Comparativo de Dados de Mercado, segundo prevê o item 9.2 da NBR 14.653 da ABNT, sendo determinado através de pesquisa de mercado junto a imóveis comparáveis em oferta na microrregião.	R\$/m ² dos imóveis comparativos por região.	O valor justo estimado aumentaria (reduziria) se os preços de oferta dos imóveis utilizados para fins comparativos estiverem subavaliado ou superavaliado perante ao Mercado.

Hierarquia do valor justo

A mensuração do valor justo de todas as propriedades para investimento foram classificadas como Nível 3.

10.1 Imposto de renda e contribuição social diferidos (Controladora e Consolidado)

Os impostos diferidos estão compostos conforme quadro abaixo:

	31/12/2023	31/12/2022
Valor justo de propriedade para investimentos - (A)	408.226	540.039
Valor justo das propriedades para investimentos	540.135	529.839
Baixa - Alienação	(2.556)	(686)
Vr. Transferido para imóveis a comercializar	(8.119)	-
Ajuste adicional	(96)	(96)
Ajuste a valor Justo	-	10.983
Cisão	(121.138)	
Imposto de renda pessoa jurídica 25%*(A)	102.057	135.010
Contribuição social sobre o Lucro Líquido - 9% * (A)	36.749	48.612
Imposto de renda e construção social diferidos	138.806	183.622

11 Imobilizado

a. Conciliação do valor contábil (Consolidado)

	% Depreciação	Saldo em 31/12/2022	Adição	Depreciações	Saldo em 31/12/2023
Imobilizado					
Móveis, Utensílios e Instalações	10,00%	100		(12)	88
Equipamentos de Telecomunicações	20,00%	7		(2)	5
Equipamentos de Informática	10,00%	35	22	(16)	41
		142	22	(30)	135

	% Depreciação	Saldo em 31/12/2021	Adição	Depreciações	Saldo em 31/12/2022
Imobilizado					
Móveis, Utensílios e Instalações	10,00%	62	49	(10)	100
Equipamentos de Telecomunicações	20,00%	9		(2)	7
Equipamentos de Informática	10,00%	42	9	(15)	35
		113	57	(28)	142

12 Empréstimos e Financiamentos (Consolidado)

a. Composição da conta

Banco	Tipo	Índice	Taxa de juros	2023 Consolidado	2022 Consolidado
BNB – projeto expansão	Capital de giro	CDI	0,4% a.a.	-	1.343
BNB – Capital de Giro	Capital de giro	CDI	1,77% a.a.	-	2.340
BB – Giro Flex	Capital de giro	CDI	1,05% a.a.	-	7
Total de financiamentos e empréstimos				-	3.690
Financiamentos e empréstimos – Circulante				-	2.782
Não Circulante				-	908

13 Patrimônio líquido

a. Capital social

O capital social subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2023 e 2022, no valor de R\$ 300.513 e R\$ 519.300, respectivamente, representado respectivamente por um total de 300.513.000 e R\$ 519.300.000 ações sem valor nominal respectivamente.

Desta forma, o capital social da Companhia ficou assim distribuído:

	2023	2022
Francisco Deusmar de Queirós	15%	15%
Maria Auricélia Alves de Queirós	15%	15%
Rosilândia Maria Alves de Queirós Lima	15%	15%
Carlos Henrique Alves de Queirós	15%	15%
Patriciana Maria de Queirós Rodrigues	15%	15%
Mário Henrique Alves de Queirós	15%	15%
Josué Ubiranilson Alves	10%	10%

b. Reserva de lucros a realizar

O saldo é composto pelo valor referente a reavaliação dos ativos que compõem o saldo de propriedade para investimentos.

c. Distribuição de lucros

O estatuto social determina a distribuição de dividendo mínimo obrigatório aos acionistas, não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido apurado no exercício, ajustado na forma do artigo 202 da Lei nº 6.404/76, bem como a possibilidade de crédito aos acionistas na forma de juros sobre capital próprio, com observância dos limites previstos em Lei.

As remunerações aos acionistas referentes ao exercício de 2023 e 2022 foram distribuídas sob forma de dividendos conforme previsto em estatuto social da Companhia e de acordo com os limites estabelecidos pela Lei nº 9.249/95. Foi efetuado o pagamento de R\$ 31.771 em 2023 (e R\$ 38.923 em 2022).

As remunerações aos acionistas referentes ao exercício de 2023 e 2022 foram distribuídas sob forma de dividendos conforme previsto em estatuto social da Companhia e de acordo com os limites estabelecidos pela Lei nº 9.249/95. Foi efetuado o pagamento de R\$ 52.545 em 2023 e R\$ 61.989 em 2022 .

A distribuição de dividendos já contempla o mínimo obrigatório, conforme demonstrado a seguir:

	dez/23	dez/22
Lucro Líquido	57.844	71.860
(-) Vr. Justo abatido do IRPJ e CSLL diferidos	-	(7.248)
	57.844	64.612
 (-) Reserva Legal	 (2.892)	 (3.231)
 Base de cálculo para os dividendos mínimos obrigatórios	 54.952	 61.381
Dividendos Mínimos Obrigatórios	25%	25%
Dividendo anual - Mínimo Obrigatório	13.738	15.345
Lucros Antecipados aos acionistas	41.214	46.036
Dividendo Total	54.952	61.381

14 Receita líquida

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Aluguéis de imóveis	74.712	80.220	74.585	80.040
Venda de imóveis	1.990	285	1.990	285
Vendas de produtos	-	1	14.260	17.622
PIS	(539)	(533)	(748)	(788)
COFINS	(2.485)	(2.458)	(3.463)	(3.651)
ICMS	-	-	(1.859)	(2.366)
Outras Deduções	-	-	(1.325)	(1.838)
Total	73.678	77.515	83.440	89.304

15 Custos e despesas por natureza

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Custo das vendas e serviços prestados				
Custos dos produtos vendidos			5.214	6.795
Despesas com Imóveis	253	189	253	189
Despesa com crédito de liquidação duvidosa	-	-	-	110
Outras Despesas	926	450	926	707
Pessoal	1.625	1.250	2.284	1.968
Serviços com assessorias	470	477	471	477
Depreciação e amortização	0	0	100	155
	3.274	2.476	9.248	10.401
Despesas Administrativas				
Despesa com depreciação e amortização	30	29	280	381
Outras Despesas	306	1.516	783	2.871
Pessoal	856	584	2.584	3.043
	1.192	2.129	3.647	6.295
Despesas Tributárias				
Despesas com Imóveis	767	174	767	174
Impostos, taxas e contribuições	8	14	392	109
	775	188	1.159	283
Resultado de equivalência patrimonial	2.157	(466)	2.157	1.462

16 Imposto de renda e contribuição social)

Demonstramos a seguir, a apuração do imposto de renda e da contribuição social, registrados no resultado do exercício, compreendendo as alíquotas nominais e efetivas:

	2023		2022	
	IR	CSLL	IR	CSLL
Imposto Corrente				
Receita de Imóveis à Venda	7.127	7.127	1730	1730
Percentual de presunção	8%	12%	8%	12%
Presunção (a)	570	855	138	208
Receitas de aluguéis	69.822	69.822	73.878	73.878
Receita de serviços prestados				
Percentual de presunção	32%	32%	32%	32%
Presunção (b)	22.343	22.343	23.641	23.641
Receitas financeiras (c)	429	429	1.120	1.120
Alienação Prop. Invest. (d)	2.715	2.715	686	686
Base de cálculo (a+b+c+d)	26.057	26.342	25.585	25.655
Alíquota nominal	15%	9%	15%	9%
Tributos apurados (e)	3.909	2.371	3.837	2.309
Adicional (10%) (f)	2.582	-	2.535	-
Total (e + f)	6.491	2.371	6.372	2.309

17 Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

Os valores de realização estimados de ativos e passivos financeiros da Companhia foram determinados por meio de informações disponíveis no mercado e de metodologias apropriadas de avaliações. Entretanto, considerável julgamento foi requerido na interpretação dos dados de mercado para produzir a estimativa do valor de realização mais adequada. Como consequência, as estimativas a seguir não indicam, necessariamente, os montantes que poderão ser realizados no mercado de troca corrente. O uso de diferentes metodologias de mercado pode ter um efeito material nos valores de realização estimados.

Os riscos econômicos financeiros refletem, principalmente, o comportamento de variáveis macroeconômicas, de taxas de juros, bem como as características dos instrumentos financeiros utilizadas pela Companhia. Esses riscos são administrados por meio de acompanhamento da Diretoria.

A Companhia possui como prática gerir os riscos existentes de forma a reduzir esses riscos. Essa prática possui como principais objetivos preservar o valor e a liquidez dos ativos financeiros e garantir recursos financeiros para o bom andamento dos negócios. Os principais riscos financeiros considerados pela gestão da Diretoria são:

- Risco de crédito
- Risco de liquidez
- Risco de mercado

Gerenciamento de riscos

A Diretoria tem a responsabilidade global para o estabelecimento e a supervisão da estrutura de gerenciamento de risco da Companhia.

Risco de crédito

É o risco de prejuízo financeiro da Companhia caso um cliente ou uma contraparte em um instrumento financeiro falhe em cumprir com suas obrigações contratuais, que surgem, principalmente, dos recebíveis originados em sua grande maioria por clientes recorrentes.

De forma geral, o direcionamento dos negócios é tratado em reuniões da Diretoria para tomadas de decisões. Há acompanhamento dos resultados e das adequações das estratégias estabelecidas, visando a manter os resultados esperados.

A Companhia possui uma participação relevante de seus recebíveis imobiliários da parte relacionada Empreendimentos Pague Menos S.A. No entanto, classificamos como risco baixo, visto que é uma companhia sólida e com forte geração de caixa, com rating A concedido pela agência Fitch, o qual considera a Empreendimentos Pague Menos S.A. uma empresa de grau de investimento.

Risco de liquidez

Risco de liquidez é o risco em que a Companhia possa, eventualmente, encontrar dificuldades em cumprir com as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos à vista.

A abordagem da Companhia no gerenciamento do risco de liquidez é de garantir o pagamento de suas obrigações, motivo pelo qual tem por objetivo manter disponibilidade de caixa para cumprimento de suas obrigações de curto prazo, fazendo o possível para que sempre haja liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações vincendas, sob condições normais e de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou com risco de prejudicar a reputação da Companhia.

A Companhia trabalha alinhando disponibilidade e geração de recursos de modo que cumpra suas obrigações nos prazos acordados.

As maturidades contratuais dos principais instrumentos financeiros passivos estão demonstradas a seguir:

Em 31 de dezembro de 2023	Valor Contábil	2024
Fornecedores	109	109
Outras contas a pagar	99	99

Risco de mercado

Risco de mercado é o risco de que alterações nos preços de mercado, tais como as taxas de juros, taxas de câmbio, taxas de mercado no setor imobiliário, e índices econômicos gerais.

Adicionalmente, fatores externos que impactem a atividade imobiliária que tenha impacto nos ganhos da Companhia ou no valor de suas participações em instrumentos financeiros ou no valor justo das propriedades para investimentos. O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar e controlar as exposições a riscos de mercados, dentro de parâmetros aceitáveis, e ao mesmo tempo otimizar o retorno. A Administração entende que, no contexto da Companhia, todos os riscos de mercados, acima citados, estão mitigados e referem-se aos riscos relacionados às oscilações das taxas de juros. Sobre alterações na taxa de mercado, a Companhia acompanha anualmente as alterações, e reflete tais alterações em seus contratos de locação, em negociação com seus clientes, sempre em cada renovação.

Instrumentos financeiros

Classificação contábil e valores justos dos instrumentos financeiros

Os saldos contábeis e os valores de mercado dos instrumentos financeiros incluídos no balanço patrimonial em:

31 de dezembro de 2023		<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	Nível	Valor Contábil	Valor Justo	Valor Contábil	Valor Justo
Ativos mensurados a mercado					
Caixa e equivalentes de caixa		769	769	2.007	2.007
Contas a receber de clientes		11.531	11.531	8.765	8.765
Outros créditos		11.253	11.253	10.278	10.278
Passivos mensurados a mercado					
Fornecedores		109	109	3.090	3.090
Empréstimos e Financiamentos	2	-	-	3.690	3.690
Outras contas a pagar		7.974	7.974	317	317

31 de dezembro de 2022

	Controladora		Consolidado		
	Nível	Valor Contábil	Valor Justo	Valor Contábil	Valor Justo
Ativos mensurados a mercado					
Caixa e equivalentes de caixa		776	776	2.007	2.007
Contas a receber de clientes outros créditos		6.878 10.278	6.878 10.278	8.765 10.278	8.765 10.278
Passivos mensurados a mercado					
Fornecedores		72	72	3.090	3.090
Empréstimos e Financiamentos	2	-	-	3.690	3.690
Outras contas a pagar		10.250	10.250	317	317

Hierarquia do valor justo

Os diferentes níveis foram definidos como a seguir:

- Nível 1 - Preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos e idênticos;
- Nível 2 - *Inputs*, exceto preços cotados, incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços);
- Nível 3 - Premissas, para o ativo ou passivo, que não são baseadas em dados observáveis de mercado (*inputs* não observáveis).

A tabela a seguir apresenta instrumentos financeiros registrados pelo valor justo e suas

Descrição	31/12/2023		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Propriedades para investimentos	-	-	632.562
Descrição	31/12/2022		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Propriedades para investimentos	-	-	891.751

Não houve transferências entre os níveis para os períodos apresentados.

Mensuração do valor justo

Abaixo detalham-se as técnicas de valorização utilizadas na mensuração dos valores justos de Nível 2 e 3, assim como os inputs significativos não observáveis utilizados.

Empréstimos e financiamentos – Mensurados ao custo amortizado

Essa categoria inclui empréstimos e financiamentos atrelados ao CDI, e ainda àqueles que possuem taxas pré-fixadas. O valor justo foi determinado baseando-se no valor presente do principal e fluxos de caixa futuros, descontados pela taxa média de CDI futuro, correspondente a todos os empréstimos, vencíveis em 2021, apurados na data de apresentação das demonstrações financeiras.

18 Transação não caixa

A Companhia realizou as seguintes atividades não caixa que não são refletidas nas demonstrações de fluxo de caixa. Seguem valores da controladora:

	<u>2023</u>
	Controladora
Compensação de tributos a recolher com saldos a recuperar	166
Aumento de participação	10.604
Cisão de ativos Investimentos	25.780
Cisão de ativos imobiliários	234.194
Transferência de propriedade de investimentos para Imóveis destinados à Venda	16.793
Baixa de credores por compra de participações	125
	<u>2022</u>
	Controladora
Aumento de capital	25.300
Outros Valores	717