

REC Dom Pedro S.A.

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2023**

Conteúdo

| | |
|---|-----------|
| Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras | 3 |
| Balancos patrimoniais | 6 |
| Demonstrações dos resultados | 7 |
| Demonstrações dos resultados abrangentes | 8 |
| Demonstrações das mutações do patrimônio líquido | 9 |
| Demonstrações dos fluxos de caixa – Método indireto | 10 |
| Notas explicativas às demonstrações financeiras | 11 |



KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 12º andar - Torre A
04711-904 - São Paulo/SP - Brasil
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil
Telefone +55 (11) 3940-1500
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Acionistas e Administradores da REC Dom Pedro S.A.

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da REC Dom Pedro S.A., (Companhia), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da REC Dom Pedro S.A. em 31 de dezembro de 2023 o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades dos auditores 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 pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, 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.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações

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.
- Concluímos 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 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.

São Paulo, 3 de maio de 2024

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-027685/O-0 F SP



Thais de Lima Rodrigues Leandrini
Contador CRC 1SP-280836/O-5

REC Dom Pedro S.A.
Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais - R\$)

| Ativo | Nota explicativa | 2023 | 2022 | Passivo e patrimônio líquido | Nota explicativa | 2023 | 2022 |
|---|-------------------------|----------------|----------------|--|-------------------------|----------------|----------------|
| Circulantes | | | | Circulantes | | | |
| Caixa e equivalentes de caixa | 5 | 142.070 | 3.512 | Empréstimos e financiamentos | 9 | - | 2.772 |
| Contas a receber | 6 | 1.942 | 4.160 | Contas a pagar | 10 | 8.871 | 146 |
| Impostos e contribuições a compensar | 7 | 1.656 | 454 | Adiantamento de clientes | 11 | 192 | - |
| Despesas antecipadas | | - | 79 | Obrigações fiscais | | 346 | 330 |
| Antecipação de redução de capital | 16 | 58.590 | 4.000 | Imposto de renda e contribuição social a pagar | 14 | - | 48 |
| Outros ativos | | 49 | 21 | Outros passivos | 12 | 1.266 | 2.138 |
| Total dos ativos circulantes | | 204.307 | 12.226 | Total dos passivos circulantes | | 10.675 | 5.434 |
| Não circulantes | | | | Não circulantes | | | |
| Contas a receber | 6 | 100.421 | 1.099 | Contas a pagar | 10 | 1.003 | - |
| Despesas antecipadas | | - | 363 | Empréstimos e financiamentos | 9 | - | 6.236 |
| Impostos diferidos ativos | 21 | - | 18.054 | Provisão para contingências | 13 | 87.949 | 22.978 |
| Depósitos judiciais | 13 | 310 | 298 | Total dos passivos não circulantes | | 88.952 | 29.214 |
| Propriedades para investimentos | 8 | - | 248.877 | Patrimônio líquido | | | |
| Total dos ativos não circulantes | | 100.731 | 268.691 | Capital social | 16 | 247.033 | 255.049 |
| | | | | Reserva de capital | 16 | - | 4.519 |
| | | | | Prejuízos acumulados | | (41.622) | (13.299) |
| | | | | Total do patrimônio líquido | | 205.411 | 246.269 |
| Total dos ativos | | 305.038 | 280.917 | Total dos passivos e patrimônio líquido | | 305.038 | 280.917 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Dom Pedro S.A.

Demonstração dos resultados

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais - R\$)

| | Nota explicativa | 2023 | 2022 |
|--|------------------|------------------------|---------------------|
| Receita líquida | 17 | 22.407 | 22.344 |
| Custos dos serviços prestados | 19 | <u>(51.181)</u> | <u>(6.156)</u> |
| (Prejuízo)/Lucro bruto | | (28.774) | 16.188 |
| (Despesas) receitas operacionais | | | |
| Despesas gerais e administrativas | 18 | (7.150) | (7.637) |
| (Reversão)/Provisão do valor recuperável | 8 | 25.247 | (3.755) |
| Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas | | <u>189</u> | <u>-</u> |
| (Prejuízo)/Lucro operacional antes do resultado financeiro | | (10.488) | 4.796 |
| Resultado financeiro | | | |
| Despesas financeiras | 20 | (970) | (1.149) |
| Receitas financeiras | 20 | <u>1.215</u> | <u>380</u> |
| Resultado financeiro líquido | | 245 | (769) |
| (Prejuízo)/Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social | | (10.243) | 4.027 |
| Imposto de renda e contribuição social | | | |
| Corrente | 21 | (26) | (887) |
| Diferido | 21 | <u>(18.054)</u> | <u>(443)</u> |
| (Prejuízo)/Lucro do exercício | | <u>(28.323)</u> | <u>2.697</u> |
| (Prejuízo)/Lucro por ação - R\$ - básico e diluído | 16 | <u>(0,102)</u> | <u>0,009</u> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Dom Pedro S.A.**Demonstração dos resultados abrangentes**

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais - R\$)

| | 2023 | 2022 |
|---|------------------------|---------------------|
| (Prejuízo)/Lucro do exercício | (28.323) | 2.697 |
| Outros resultados abrangentes | <u>-</u> | <u>-</u> |
| Total do resultado abrangente do exercício | <u><u>(28.323)</u></u> | <u><u>2.697</u></u> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Dom Pedro S.A.**Demonstração das mutações do patrimônio líquido**

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais - R\$)

| | Nota explicativa | Capital Social | Capital Integralizar | Reserva de Capital Subscrito | Reserva de Capital Integralizar | Prejuízos acumulados | Patrimônio líquido |
|---|------------------|----------------|----------------------|------------------------------|---------------------------------|----------------------|--------------------|
| Saldos em 31 de dezembro de 2021 | | <u>259.949</u> | <u>-</u> | <u>29.241</u> | <u>(24.722)</u> | <u>(15.996)</u> | <u>248.472</u> |
| Lucro líquido do exercício | 16 | - | - | - | - | 2.697 | 2.697 |
| Redução de capital efetivada | 16 | (4.900) | - | - | - | - | (4.900) |
| Saldos em 31 de dezembro de 2022 | | <u>255.049</u> | <u>-</u> | <u>29.241</u> | <u>(24.722)</u> | <u>(13.299)</u> | <u>246.269</u> |
| Prejuízo do exercício | 16 | - | - | - | - | (28.323) | (28.323) |
| Redução de capital efetivada | 16 | (12.821) | - | - | - | - | (12.821) |
| Integralização de reserva de capital | 16 | - | - | - | 286 | - | 286 |
| Cancelamento de reserva de capital a integralizar | 16 | - | - | (24.436) | 24.436 | - | - |
| Transferência da reserva para capital social | 16 | 4.805 | - | (4.805) | - | - | - |
| Saldos em 31 de dezembro de 2023 | | <u>247.033</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>(41.622)</u> | <u>205.411</u> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Dom Pedro S.A.
Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais - R\$)

| | 2023 | 2022 |
|--|-----------------------|----------------------|
| Fluxo de caixa das atividades operacionais | | |
| Lucro líquido antes do imposto de renda e contribuição social | (10.243) | 4.027 |
| Ajustes para reconciliar o lucro antes dos impostos de renda e da contribuição social com o caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais: | | |
| Juros e encargos financeiros líquidos | 792 | 1.137 |
| Depreciação e amortização | 6.105 | 6.156 |
| (Reversão)/Provisão para ajuste ao valor recuperável - "impairment" | (25.247) | 3.755 |
| Provisão/(reversão) para riscos tributários, trabalhistas e cíveis | 64.971 | (25) |
| Perda efetiva de contas a receber | 185 | - |
| Variação nos ativos operacionais: | | |
| Contas a receber | 3.132 | (90) |
| Impostos e contribuições a compensar | (1.202) | 12 |
| Despesas antecipadas | 442 | 51 |
| Deposito judicial | (12) | - |
| Outros ativos circulantes | (28) | (2) |
| Variação nos passivos operacionais: | | |
| Adiantamento de clientes | 192 | - |
| Contas a pagar | 9.728 | (209) |
| Obrigações fiscais | 16 | 29 |
| Imposto de renda e contribuição social pagos | (74) | (850) |
| Outros passivos | (872) | 461 |
| Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais | <u>47.885</u> | <u>14.452</u> |
| Fluxo de caixa das atividades de investimento | | |
| Adições as propriedades para investimentos | (4.231) | (1.600) |
| Baixas as propriedades para investimentos | 171.829 | - |
| Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento | <u>167.598</u> | <u>(1.600)</u> |
| Fluxo de caixa das atividades de financiamento | | |
| Pagamento de principal de empréstimos | (9.095) | (2.536) |
| Pagamento de juros de empréstimos | (705) | (969) |
| Redução de capital realizada | (67.411) | (8.900) |
| Integralização reserva de capital | 286 | - |
| Caixa líquido consumido pelas atividades de financiamento | <u>(76.925)</u> | <u>(12.405)</u> |
| Aumento de caixa e equivalentes de caixa | <u>138.558</u> | <u>447</u> |
| Caixa e equivalentes de caixa | | |
| No início do exercício | 3.512 | 3.065 |
| No fim do exercício | <u>142.070</u> | <u>3.512</u> |
| Aumento de caixa e equivalentes de caixa | <u>138.558</u> | <u>447</u> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

1 Contexto operacional

A REC Dom Pedro S.A. (“Companhia”) é uma Sociedade anônima de capital fechado com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

A Companhia tem por atividade preponderante (a) o investimento e a participação em outras sociedades, empreendimentos e outras formas de associação, como sócia, acionista ou quotista; (b) promover e incorporar empreendimentos imobiliários próprios de qualquer natureza; (c) alienar, adquirir, locar e administrar imóveis próprios de qualquer natureza; e (d) desenvolver e implementar estratégias de marketing relativas a empreendimentos imobiliários próprios.

A GLP Capital Partners Gestão de Recursos e Administração Imobiliária Ltda (GCP) é responsável pela gestão das operações e assume determinados custos corporativos decorrentes da estrutura utilizada.

Operação de desinvestimento

Em 31 de dezembro de 2022 a Companhia possuía um total de 7 galpões situados em Campinas - São Paulo, totalizando aproximadamente 160.679 m² de área locável. Dentre esses galpões, 63,15% estavam ocupados para 12 locatórios e 36,85% estão vagos, equivalentes a 2 galpões que serão desenvolvidos na mesma localidade com previsão de entrega em março de 2026

Em 27 de dezembro de 2023 a Companhia realizou a venda de seus imóveis localizados em Campinas (SP) no montante de R\$ 238.500.

2 Base de apresentação das demonstrações financeiras

2.1 Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

A Companhia adotou todas as normas, revisões de normas e interpretações emitidas pelo CPC, e demais órgãos reguladores que estavam em vigor em 31 de dezembro de 2023.

As informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas, e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.

3 Resumo das principais políticas contábeis

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

3.1 Base de elaboração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

Todas as informações financeiras apresentadas em Real foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetuou uma avaliação da capacidade da Companhia em dar continuidade às suas atividades e não identificou dúvidas da capacidade operacional.

A Diretoria da Companhia autorizou a conclusão das demonstrações financeiras em 3 de maio de 2024.

3.2 Uso de estimativas

Na preparação das demonstrações financeiras a Administração utilizou estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas são revisadas de forma contínua. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente.

As informações sobre incertezas, premissas e estimativas que possuam um risco significativo de resultar em uma alteração no próximo exercício estão relacionadas, principalmente, aos seguintes aspectos:

(a) Provisões para riscos fiscais, cíveis e trabalhistas:

As estimativas prováveis e possíveis são avaliadas de acordo com o andamento dos processos, que estão sujeitos à interpretação de cada jurisprudência, o que pode ter uma variação da avaliação inicial dos advogados e posteriormente avaliada pela Administração, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 13. A contingência possível é divulgada apenas como informação na nota explicativa diferentemente da provisão provável onde é realizada a sua contabilização.

(b) Divulgação do valor justo das propriedades para investimento:

Utilizamos o método do fluxo de caixa descontado para definir o valor justo das nossas propriedades, o qual as premissas estão detalhadas na Nota Explicativa nº 8.

Mensuração do valor justo

Uma série de políticas e divulgações contábeis da Companhia requer a mensuração de valor justo para ativos e passivos financeiros e não financeiros.

Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, a Companhia 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, direta (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).

- (c) **Provisão para redução ao valor recuperável de ativos não financeiros (impairment)**
A Administração estabelece procedimentos para contabilização de ajuste para perdas por desvalorização de suas propriedades para investimentos conforme detalhado na Nota Explicativa nº 3.8.
- (d) **Contas a receber e provisão para perdas de créditos esperadas**
A Administração segue as premissas e normas adotadas para cálculo conforme detalhado na Nota Explicativa nº 3.5.

3.3 Apuração das receitas de aluguéis das propriedades para investimento

As receitas de aluguéis resultantes de arrendamentos mercantis operacionais das propriedades para investimento são reconhecidas de forma linear ao longo do prazo dos compromissos de arrendamento mercantil. A Companhia não possui contratos de locação com componentes variáveis.

3.4 Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras pós-fixadas resgatáveis a qualquer momento, com riscos insignificantes de mudança de seu valor de mercado e sem penalidades. As aplicações financeiras são registradas ao valor justo, que se equiparam ao valor de custo considerando os rendimentos proporcionalmente auferidos até as datas de encerramento dos períodos.

3.5 Contas a receber e provisão para perdas de créditos esperadas

Estão apresentadas a valores de realização, sendo a provisão para perdas de créditos esperadas calculada com base nas perdas avaliadas como prováveis na realização das contas a receber.

Mensalmente a Companhia realiza a análise do contas a receber e faturas em atraso e quando o atraso da fatura do cliente fica superior a 90 dias é realizada a provisão de 100% do saldo em atraso.

Ao final de cada exercício é realizada uma análise complementar para atender os requisitos do CPC 48. Essa revisão é feita com base no histórico de contas a receber versus os saldos em atraso de clientes nos últimos 3 anos e adotamos as taxas médias ponderadas abaixo para reconhecer as perdas esperadas dos títulos vencidos:

| Taxa média ponderada de perda estimada | % |
|--|--------|
| 1 a 30 dias em atraso | 2,05% |
| 31 a 60 dias em atraso | 11,56% |
| 61 a 90 dias em atraso | 24,18% |

É verificado qual o percentual de necessidade de provisão por faixa de atraso e utilizando-se desse indicador é calculado o montante a ser provisionado, para todas as faixas de atraso, sobre o saldo vencido na data-base.

Com o resultado desta análise, a Companhia efetua, se necessária a complementação da provisão atual, ou ainda, caso o montante da provisão apurada for menor que a provisão uma reversão.

3.6 Custos de empréstimos

Os custos de empréstimos atribuíveis diretamente à aquisição, construção ou produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período de tempo substancial para ficarem prontos para uso ou venda pretendida, são acrescentados ao custo de tais ativos até a data em que estejam prontos para o uso ou a venda pretendida.

Os ganhos sobre investimentos decorrentes da aplicação temporária dos recursos obtidos com empréstimos específicos ainda não gastos com o ativo qualificável são deduzidos dos custos com empréstimos elegíveis para capitalização.

Todos os outros custos com empréstimos são reconhecidos no resultado do período em que são incorridos.

3.7 Provisão para imposto de renda e contribuição social

As despesas com imposto de renda e contribuição social estão apresentadas nas rubricas “corrente” e “diferido” nas demonstrações do resultado.

O imposto de renda e a contribuição social correntes são calculados observando os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente. O imposto de renda é calculado pela alíquota regular de 15% (acrescida de adicional de 10% sobre lucros anuais excedentes a R\$240 mil), e a contribuição social pela alíquota de 9%.

Durante os exercícios de 2023 e 2022 a Companhia é optante pelo regime do lucro real.

O imposto de renda e contribuição social diferidos são calculados às alíquotas pelas quais as diferenças temporárias serão efetivamente tributadas, de acordo com a legislação fiscal. 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.

3.8 Propriedades para investimentos

São propriedades mantidas para obter renda com aluguéis. As propriedades para investimento são mensuradas ao custo, incluindo custos da transação, deduzido da depreciação calculada pelo método linear com base na vida útil do ativo. O valor justo das propriedades para investimento é divulgado, conforme Nota Explicativa nº 8.

Uma propriedade para investimento é baixada após a alienação ou quando esta é permanentemente retirada de uso e não há benefícios econômicos futuros resultantes da alienação. Qualquer ganho ou perda resultante da baixa do imóvel (calculado como a diferença entre as receitas líquidas da alienação e o valor contábil do ativo) é reconhecido no resultado do período em que o imóvel é baixado.

3.9 Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

As provisões são reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultantes de eventos passado, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável.

São provisionadas quando a probabilidade de perda for avaliada como provável e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Quando as perdas forem avaliadas como prováveis, mas os montantes envolvidos não forem mensuráveis com suficiente

segurança, ou quando as probabilidades de perdas são consideradas possíveis, são divulgadas em nota explicativa. Os demais riscos referentes a demandas judiciais e administrativas, cuja probabilidade de perda é considerada remota, não são provisionados nem divulgados.

Quando alguns ou todos os benefícios econômicos requeridos para a liquidação de uma provisão são esperados que seja recuperado de um terceiro, um ativo é reconhecido se, e somente se, o reembolso for virtualmente certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável.

3.10 Provisão para redução ao valor recuperável de ativos não financeiros (impairment)

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas ou operacionais, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas, e caso o valor contábil líquido exceda o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa é definido como sendo o maior entre o valor em uso e o valor justo líquido de despesa de venda.

3.11 Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos quando a Companhia for parte das disposições contratuais dos instrumentos.

Os ativos e passivos financeiros são mensurados pelo valor justo ou custo amortizado. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo por meio do resultado) são acrescidos ao — ou deduzidos do — valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

Ativos financeiros

Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado

Os ativos financeiros são classificados ao valor justo por meio do resultado quando são mantidos para negociação ou designados pelo valor justo por meio do resultado (caixa e equivalentes de caixa).

Os ativos financeiros por meio do resultado são demonstrados ao valor justo e quaisquer ganhos ou perdas resultantes de sua mensuração são reconhecidos no resultado.

Ativos financeiros registrado ao custo amortizado

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao valor justo por meio do resultado:

- 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.

Passivos financeiros

Os passivos financeiros são classificados como passivos financeiros registrados ao custo amortizado.

Passivos financeiros registrados ao custo amortizado

Os passivos financeiros (incluindo empréstimos e outras contas a pagar) são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos.

O método de juros efetivos é utilizado para calcular o custo amortizado de um passivo financeiro e alocar sua despesa de juros pelo respectivo período. A taxa de juros efetiva é a taxa que desconta exatamente os fluxos de caixa futuros estimados ao longo da vida estimada do passivo financeiro ou, quando apropriado, por um período menor, para o reconhecimento inicial do valor contábil líquido.

3.12 Lucro e Prejuízo básico e diluído por ação

Calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia, usando a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício.

Não há diferença entre lucro/prejuízo básico e diluído por ação, pois não há instrumentos patrimoniais com efeitos dilutivos.

4 Pronunciamentos contábeis

- **Novos requerimentos atualmente em vigor**

| Data efetiva | Novas normas ou alterações |
|-----------------------|---|
| 1º de janeiro de 2023 | Divulgação de Políticas Contábeis (alterações ao CPC 26) |
| | Definição de estimativa contábil (alterações ao CPC 23) |
| | Imposto diferido relacionado a ativos e passivos que surgem de uma única transação (alterações ao CPC 32) |
| 23 de maio de 2023 | Reforma tributária internacional - Regras modelo do pilar dois (alterações ao CPC 32) |

A Companhia avaliou e não identificou nos assuntos acima aplicabilidade para seus negócios até 31 de dezembro de 2023.

- **Futuros requerimentos**

A tabela abaixo apresenta as alterações recentes nas normas que deverão ser aplicadas a partir de sua data efetiva. A adoção antecipada não é permitida para entidades que reportam de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil em períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2023, o que se aplica a esta Companhia.

| Data efetiva | Novas normas ou alterações |
|-----------------------|---|
| 1º de janeiro de 2024 | Passivo não circulante com covenants e Classificação de passivos como circulante ou não circulante (alterações ao CPC 26) |

| | |
|--|---|
| | Acordos de financiamento de fornecedores ("Risco Sacado") (alterações ao CPC 26/IAS 1 e CPC 40/IFRS 7) |
| | Passivo de arrendamento em uma venda e leaseback (alterações ao CPC 06)I |

5 Caixa e equivalentes de caixa

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Caixa e bancos | 3 | 11 |
| Aplicações financeiras (a) | 142.067 | 3.501 |
| | <u>142.070</u> | <u>3.512</u> |

- (a) As aplicações financeiras estão representadas por aplicações em renda fixa, remuneradas à média de 97,00% do CDI (97,00% do CDI em 2022), 10% e a 6,17% +TR de poupança livre. Essas operações possuem liquidez diária, sem multas, restrições ou alterações no percentual de rentabilidade por resgate antecipado e/ou com vencimentos inferiores a 90 dias com perdas insignificantes no valor.

6 Contas a receber

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|-----------------------|---------------------|
| Aluguéis (i) | 1.942 | 2.134 |
| Linearização de aluguel | - | 1.649 |
| Contas a receber condomínio | 185 | 1.476 |
| Provisão para perdas de créditos esperadas | (185) | - |
| Contas a receber venda propriedade para investimento (ii) | 100.421 | - |
| Total | <u>102.363</u> | <u>5.259</u> |
| Circulante | 1.942 | 4.125 |
| Não circulante | 100.421 | 1.134 |

- (i) Em 31 de dezembro de 2023 saldo refere-se aos aluguéis a receber cujo fato gerador ocorreu antes da data da venda. Os contratos vigentes de arrendamentos mercantis são atualizados anualmente pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M) ou Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), e não existem cláusulas de recebimentos contingentes, pois as cláusulas não foram pactuadas considerando variáveis de vendas, índices futuros ou correlatos.
- (ii) Conforme contexto operacional da venda dos galpões realizadas, ficou pendente de recebimento este montante, que será corrigido pela variação do IPCA desde a data do fechamento até a data do efetivo pagamento, com vencimento em (18) meses a contar da data do fechamento (parcela final) que será em 27 de junho de 2025.

A movimentação das perdas esperadas em créditos de liquidação duvidosa é como segue:

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Saldo início do exercício | - | - |
| (+) Adições | 185 | - |
| (-) Exclusões | - | - |
| Saldo fim do exercício | <u>185</u> | <u>-</u> |

O vencimento das contas a receber do em 31 de dezembro de 2023 e 2022 está assim representado:

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|-------------------|-------------------|
|--|-------------------|-------------------|

| | | |
|----------------------------|----------------|--------------|
| A vencer | 102.363 | 5.259 |
| Vencidos de 1 a 30 dias | - | - |
| Vencidos acima de 120 dias | 185 | - |
| Saldo fim do exercício | <u>102.548</u> | <u>5.259</u> |

Aluguéis mínimos futuros para os contratos vigentes

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--------------------|------------|----------------|
| Ano de 2023 | - | 20.654 |
| Ano de 2024 | - | 19.172 |
| Ano de 2025 | - | 19.049 |
| Ano de 2026 | - | 17.259 |
| Posteriores a 2026 | - | 33.110 |
| | <u>-</u> | <u>109.244</u> |

7 Impostos e contribuições a compensar

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|--------------|------------|
| Imposto de renda sobre aplicação financeira | 33 | - |
| Imposto de renda a recuperar | 1.271 | - |
| Contribuição social a recuperar | 352 | 454 |
| | <u>1.656</u> | <u>454</u> |

8 Propriedades para investimentos

| | Vida útil média em anos | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|----------------------------|------------|----------------|
| Terrenos | - | - | 63.122 |
| Edificações, instalações e outros | 40 | - | 238.601 |
| Obras em andamento | - | - | 16.471 |
| Provisão para redução ao valor recuperável ("impairment") | - | - | (25.247) |
| Depreciação acumulada | - | - | (44.070) |
| | | <u>-</u> | <u>248.877</u> |

Movimentação das propriedades para investimentos

| Descrição | Saldo em 31.12.2022 | Reversão para redução ao valor recuperável | Adições | Baixas(i) | Depreciações | Saldo em 31.12.2023 |
|--|------------------------|--|--------------|------------------|----------------|------------------------|
| Terrenos | 63.122 | - | - | (63.122) | - | - |
| Edificações, instalações e outros | 194.531 | - | - | (188.426) | (6.105) | - |
| Obras em andamento | 16.471 | - | 4.231 | (20.702) | - | - |
| (Provisão)/reversão para impairment | (25.247) | 25.247 | - | - | - | - |
| Total | 248.877 | 25.247 | 4.231 | (272.250) | (6.105) | - |

| Descrição | Saldo em 31.12.2021 | Provisão para redução ao valor recuperável | Adições | Depreciações | Saldo em 31.12.2022 |
|-----------|------------------------|--|---------|--------------|------------------------|
|-----------|------------------------|--|---------|--------------|------------------------|

| | | | | | |
|---|----------------|----------------|--------------|----------------|----------------|
| Terrenos | 63.122 | - | - | - | 63.122 |
| Edificações e instalações | 200.687 | - | - | (6.156) | 194.531 |
| Obras em andamento | 14.871 | - | 1.600 | - | 16.471 |
| Provisão para redução ao valor recuperável (ii) | (21.492) | (3.755) | - | - | (25.247) |
| Total | 257.188 | (3.755) | 1.600 | (6.156) | 248.877 |

- (i) Baixa referente a venda dos imóveis de Campinas, conforme contrato de compromisso de compra e venda de bem imóvel em 27 de dezembro de 2023. A companhia vendeu o imóvel pelo valor de R\$ 238.500, o recebimento da primeira parcela no valor de R\$ 138.079 ocorreu no dia 27 de dezembro de 2023. A segunda parcela no valor equivalente de R\$ 100.421, será corrigido pela variação positiva do IPCA com vencimento até 27 de junho de 2025. Esta operação gerou uma perda de R\$ 45.076.
- (ii) A provisão refere-se à redução do valor justo da propriedade calculado anualmente. A avaliação é feita por unidade geradora de caixa (galpão), motivo pelo qual houve provisão de impairment conforme 3.5.

Todas as propriedades para investimento da Companhia eram mantidas sob direito de propriedade plena.

A Companhia anualmente estima o valor justo das propriedades para investimento, conforme demonstrado a seguir:

| Valor justo | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|-------------------|-------------------|
| Propriedades para investimentos construídas | - | 302.352 |

Em 2022 o valor justo das propriedades para investimento foi estimado com base em avaliações realizadas trimestralmente pelos especialistas internos e compara semestralmente com as avaliações efetuadas pela empresa Cushman & Wakefield., tendo sido aplicado um método de avaliação segundo a recomendação do International Valuation Standards Committee (Comitê de Normas Internacionais de Avaliação), o fluxo de caixa descontado e método comparativo.

De acordo com o método comparativo, o valor justo é estimado utilizando pesquisas sobre um número comparável de propriedades próximas ao ativo avaliado de acordo com suas especificações, qualidade, localização, acesso e anos de utilização, para determinar o valor médio de venda para terrenos ou de locação para ativos em construção da região analisada. O valor justo é definido após a realização das análises estatísticas e representado pelo valor do metro quadrado unitário mais provável para a venda do terreno ou locação da área disponível. A Companhia não tem restrições sobre a capacidade de realização de sua propriedade para investimento. Sem obrigações contratuais, pode comprar, construir ou desenvolver propriedades para investimentos ou para reparações, manutenções ou melhorias.

De acordo com o método do fluxo de caixa descontado, o valor justo é estimado utilizando as premissas referentes aos benefícios e passivos da titularidade em relação à vida dos ativos, incluindo valor de saída ou final. Esse método envolve a projeção de fluxo de caixa individualizado para cada galpão. Para o fluxo de caixa descontado é aplicada uma taxa de desconto derivada do mercado para constituir o valor presente do fluxo de receita associado com ativo. A taxa de desconto é extraída do relatório de FMV preparado pela Cushman & Wakefield com base na metodologia de valuation própria e pautada no RICS, pesquisas de mercado, bases de dados internas e informações enviadas pela companhia a respeito do ativo como contratos e especificações técnicas. A taxa final é normalmente apurada separadamente e difere da taxa de

desconto. Adicionalmente, as taxas de capitalização também foram obtidas nas avaliações internas, os quais consideraram a perpetuidade do imóvel.

A duração do fluxo de caixa e a época específica de fluxo de entrada e saída são determinadas por eventos tais como revisões de aluguel, renovação de arrendamento e correspondente relocação, readequação ou reforma. A adequada duração é geralmente determinada pelo comportamento de mercado, característico da classe de imóveis.

Aumentos (reduções) significativos no valor de aluguel estimado e crescimento de aluguel por ano isoladamente resultariam em valor justo significativamente mais alto (mais baixo) das propriedades. Aumentos (reduções) significativos em taxa de vacância de longo prazo e taxa de desconto (e taxa final) isoladamente resultariam em valor justo mais baixo (mais alto).

A Companhia não tem restrições sobre a capacidade de realização de sua propriedade para investimento. Sem obrigações contratuais, pode comprar, construir ou desenvolver propriedades para investimentos ou para reparações, manutenções ou melhorias.

As taxas de desconto utilizadas no cálculo do fluxo de caixa (DFC) para os imóveis construídos foram elaboradas partindo de uma taxa de juros em uma aplicação livre de risco, mais prêmios de risco de mercado (localidade, valor de aluguel, rating do locatário do imóvel) e estão demonstradas abaixo:

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Taxa de desconto | - | 8,50% a 9,00% |
| Taxa de Capitalização | - | 8,75% |

A mensuração do valor justo de todas as propriedades para investimento foram classificadas como Nível 2 (método comparativo) e Nível 3 (método de fluxo de caixa descontado) com base nos inputs utilizados.

9 Empréstimos e financiamentos

| | Taxa | Vencimento | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|------------------|---------------|------------|-------------------|-------------------|
| Plano Empresário | 9,9% a.a. +TR | 22/11/2025 | - | 9.008 |
| Circulante | | | - | 2.772 |
| Não circulante | | | - | 6.236 |

Empréstimo contratado junto ao Banco Bradesco S.A. em 22 de novembro de 2013 com vencimento final total em 22 de novembro de 2025. O montante total do empréstimo foi de R\$18.733. A remuneração dos investidores será de 9,9% + TR. Em 04 de dezembro de 2023 foi realizado a quitação antecipada.

A Companhia classifica os juros pagos como atividade de financiamento na demonstração do fluxo de caixa por entender que essa classificação está alinhada com o seu modelo de negócios.

Não há cláusulas de *covenants* financeiros e foi concedida a garantia de hipoteca parcial da matrícula e penhor de parte dos recebíveis. Em 31 de dezembro de 2022, os *covenants* não-financeiros das operações encontram-se atendidos pela Companhia.

Cronograma de vencimento dos empréstimos e financiamentos não circulantes

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--------------|-------------------|-------------------|
| 2024 | - | 3.046 |
| 2025 | - | 3.190 |
| Total | <u>-</u> | <u>6.236</u> |

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Saldo no início do exercício | 9.008 | 11.376 |
| Juros apropriados | 792 | 1.137 |
| Pagamento - principal | (9.095) | (2.536) |
| Pagamento - juros | (705) | (969) |
| Saldo no fim do exercício | <u>-</u> | <u>9.008</u> |

10 Contas a pagar

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Obrigações com comprador (i) | 9.010 | - |
| Fornecedores | 764 | 109 |
| Retenções técnicas | 68 | 5 |
| Provisões diversas | 32 | 32 |
| Total | <u>9.874</u> | <u>146</u> |
| Circulante | 8.871 | 146 |
| Não circulante | 1.003 | - |

- (i) Conforme contrato de compra e venda de ações e outras avenças, a companhia se compromete a pagar ao comprador mensalmente os valores correspondentes aos subsídios existentes (IPTU) e as obrigações pós-venda (IPTU, AVCB e obras de drenagem), a partir da data de fechamento até a data de pagamento da parcela final.

11 Adiantamento de clientes

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Adiantamento de clientes | 192 | - |
| Total | <u>192</u> | <u>-</u> |

O saldo de R\$ 192 refere-se ao distrato de locatário.

12 Outros passivos

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|-----------------|-------------------|-------------------|
| Deposito caução | 1.222 | 1.895 |
| Outros passivos | 44 | 243 |
| | <u>1.266</u> | <u>2.138</u> |

Em 31 de dezembro de 2023 a Companhia detinha uma posição de R\$1.222 (R\$1.895 em 2022) de depósito de caução de aluguel de clientes, recursos mantidos em conta poupança.

13 Provisão para contingências

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|-------------------|-------------------|
| Fiscal (a) | 87.935 | 22.683 |
| Trabalhista | 14 | 295 |
| Total | 87.949 | 22.978 |
| | | |
| Movimentação de contingências judiciais | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| Saldo Inicial | 22.978 | 22.987 |
| (+) Adições (b) | 65.251 | - |
| (-) Reversão | (280) | (9) |
| Total | 87.949 | 22.978 |
| | | |
| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| Depósito Judicial | 310 | 298 |
| | 310 | 298 |
| | | |
| Movimentação depósito judicial | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| Saldo Inicial | 298 | 282 |
| Atualização de depósito | 12 | 16 |
| (+) Adições | - | - |
| Total | 310 | 298 |

- (a) A provisão para contingência fiscal trata-se de pedido de revisão de lançamento do IPTU referente aos exercícios de 2012 a 2017 junto a prefeitura de Campinas.
- (b) Adição refere-se à obrigação de IPTU assumida devido a venda dos galpões conforme instrumento de transação, que era de responsabilidade da associação de condomínio.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, há contingências classificadas como probabilidade de perda possível no montante de R\$701 (R\$535 em 2022) de natureza trabalhista, R\$ 402 (R\$ 0 em 2022) de natureza civil e R\$ 299 (R\$ 0 em 2022) de natureza fiscal.

14 Imposto de Renda e Contribuição Social a pagar

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Imposto de renda a recolher | - | 28 |
| Contribuição social a recolher | - | 20 |
| Total | - | 48 |

15 Partes relacionadas

Remuneração dos administradores

Os administradores são as pessoas que têm autoridade e responsabilidade por planejamento, direção e controle das atividades da Companhia, incluindo qualquer administrador (executivo ou outro). Não houve qualquer pagamento para os administradores em 2023 e 2022.

16 Patrimônio líquido

Capital social

Em 31 de dezembro de 2023, o capital social está representado por R\$ 247.033 correspondentes a 247.032.729 ações nominativas (R\$255.049 representado por 284.289.747 ações em 2022), ambos totalmente integralizados. Em 2023 foram realizadas reduções no valor total de R\$ 12.821 correspondente a 12.821.000 ações (R\$4.900 correspondentes a 4.900.000 ações em 2022) e antecipações de redução no valor total de R\$58.590 (R\$ 4.000 em 2022).

Em 10 de agosto de 2022, foi aprovado em Assembleia Geral Extraordinária, a redução de capital social de até R\$ 20.000 correspondentes a 20.000.000 ações. Desse montante, houve uma redução efetivada no valor total de R\$ 12.821, correspondente a 12.821.000 ações.

Em ata de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada no dia 18 de agosto de 2023, foi efetivada a redução do capital social no montante de R\$11.540 com cancelamento de 11.540.000 ações, valores reduzidos financeiramente em 2023, ficando em aberto o saldo R\$8.460 a reduzir aprovado em 10 de agosto de 2022.

Em ata de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada no dia 27 de novembro de 2023, foi efetivada a redução do capital social no montante de R\$1.280 com cancelamento de 1.280.000 ações, valores reduzidos financeiramente em 2023, ficando em aberto o saldo R\$7.179 a reduzir aprovado em 10 de agosto de 2022. Em ato contínuo foi aprovada nova autorização para redução de capital social da Companhia no valor de até R\$ 60.000 com o cancelamento de 60.000.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Acionistas

Participação

| | |
|---|--------|
| LPP Investimentos II Fundo de Investimento em Participações | 99,99% |
| Sul Real Participações Ltda | 0,01% |

Reserva de capital

Em 24 de novembro de 2020, em ata de Assembleia Geral Extraordinária foi aprovada a constituição de reserva de capital social no montante de R\$ 29.241, desse montante R\$ 400 foram integralizados em 2021.

Em ata de assembleia geral e extraordinária realizada em 27 de novembro de 2023 efetivado o cancelamento parcial do aumento da reserva de capital no montante de R\$ 24.436 correspondente a 24.436.039 ações. Em ato contínuo foi aprovada a incorporação ao capital social da Companhia das reservas de capital, no montante de R\$ 4.805, conforme deliberado em ata de 24 de novembro de 2020. Em 2023 foi integralizado o montante de R\$ 286.

Reserva legal

A reserva legal é constituída com base em 5% do lucro de cada exercício e não deve exceder 20% do capital social ou 30% do capital social considerando as reservas de capital. A reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízos ou aumentar o capital.

Destinação do resultado do exercício

Aos acionistas é garantido estatutariamente um dividendo mínimo obrigatório correspondente a 25% do lucro líquido do exercício nos termos da Lei das Companhias por Ações, apurado de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Em 2023 e 2022, o resultado não foi distribuído em função do prejuízo acumulado.

Resultado por ação

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|------------|------------|
| (Prejuízo)/Lucro do exercício | (28.323) | 2.697 |
| Quantidade média ponderada de ações (em milhares) | 277.626 | 256.223 |
| (Prejuízo)/Lucro básico e diluído por ação | (0.102) | 0,009 |

17 Receita líquida

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--------------------------|----------------------|----------------------|
| Receita bruta de aluguel | 24.557 | 24.187 |
| Descontos concedidos | (595) | (301) |
| Impostos sobre locação | (1.555) | (1.542) |
| Total | <u>22.407</u> | <u>22.344</u> |

Em 2023, a Companhia possui quatro clientes que representam 24,11%, 16,34%, 14,14% e 9,28% (em 2022, a Companhia possui quatro clientes que representam 24,51%, 16,75%, 15,76% e 9,84%).

18 Despesas gerais e administrativas

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Reversão perdas judiciais | 280 | 9 |
| Despesa com custos condominiais | (4.817) | (5.324) |
| Despesa com advogados, auditores e consultores | (1.510) | (1.075) |
| Despesa com condomínio/vacância | (479) | (333) |
| Provisão para crédito de liquidação duvidosa | (185) | - |
| Despesa com manutenção | (178) | (531) |
| Despesa com publicações, publicidades e propaganda | (86) | (208) |
| Outras despesas administrativas | (175) | (175) |
| Total | <u>(7.150)</u> | <u>(7.637)</u> |

19 Custos dos serviços prestados

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|-------------------------------|----------------------|---------------------|
| Resultado na venda do ativo | 45.076 | - |
| Depreciação ativo imobilizado | 5.099 | 5.142 |
| Amortização ativo imobilizado | 1.006 | 1.014 |
| Total | <u>51.181</u> | <u>6.156</u> |

20 Resultado financeiro

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|-------------------|---------------------|
| Despesas financeiras | | |
| Juros sobre empréstimo e financiamento | (792) | (1.137) |
| Despesas bancárias | (2) | (2) |
| Imposto sobre operações financeiras | (176) | (10) |
| Total | <u>(970)</u> | <u>(1.149)</u> |
| Receitas financeiras: | | |
| Rendimento de aplicação financeira | 693 | 305 |
| Juros sobre recebíveis | 468 | 56 |
| Juros de atualização Selic | 54 | 19 |
| Total | <u>1.215</u> | <u>380</u> |
| Resultado financeiro líquido | <u>245</u> | <u>(769)</u> |

21 Imposto de renda e contribuição social

A despesa de imposto de renda e contribuição social do exercício pode ser conciliada com o lucro contábil, conforme a seguir:

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|-------------------|-------------------|
| Lucro antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social | (10.243) | 4.027 |
| Provisões diversas | 5.548 | (44) |
| Depreciação | 30.094 | (3.838) |
| Impairment | (25.247) | 3.755 |
| Despesas indedutíveis | - | 21 |
| Base de Imposto de Renda e Contribuição Social | 152 | 3.919 |
| (x) alíquota nominal de | 34% | 34% |
| Expectativa de IRPJ e CSLL | (52) | (1.332) |
| Incentivos fiscais | (20) | 45 |
| Compensação de Prejuízo | 46 | 400 |
| (=) Despesa de imposto de renda e contribuição social | <u>(26)</u> | <u>(887)</u> |
| Corrente | (26) | (887) |

Imposto de renda e contribuição social diferido

| | 31.12.23 | 31.12.22 |
|-----------------------------------|-----------------|----------------------|
| Ativo | | |
| Provisões Diversas | - | 22.570 |
| Impairment | - | 25.247 |
| Prejuízo/Base negativa | - | 37.512 |
| Total | <u>-</u> | <u>85.329</u> |
| (x) alíquota nominal de | 34% | 34% |
| Expectativa de IRPJ e CSLL | <u>-</u> | <u>29.012</u> |

| | 31.12.23 | 31.12.22 |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|
| Passivo | | |
| Depreciação | - | (26.577) |
| Gastos capitalizáveis | - | (5.651) |
| Total | - | (32.228) |
| | | |
| (x) alíquota nominal de | 34% | 34% |
| Expectativa de IRPJ e CSLL | - | (10.958) |
| | | |
| Diferidos líquido | - | (18.054) |

Movimentação IRPJ e CSLL diferido

| | 31.12.23 | 31.12.22 |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|
| Saldo inicial | 18.054 | 18.497 |
| Provisões Diversas | (7.674) | (15) |
| Depreciações (a) | 9.036 | 1.277 |
| Prejuízo/Base negativa | (12.754) | (400) |
| Impairment (b) | (8.584) | (1.305) |
| Gastos capitalizáveis | 1.922 | - |
| Saldo no fim do exercício | - | 18.054 |

- (a) Decorre da aplicação de alíquota menor na depreciação fiscal das propriedades para investimento.
- (b) Decorre da provisão para redução ao valor recuperável das propriedades para investimento, constituída no exercício.

22 Instrumentos financeiros

Risco de crédito

As operações da Companhia compreendem a administração de locações de imóveis de renda em galpões, estando todos eles regidos por contratos específicos, os quais possuem determinadas condições e prazos, estando substancialmente indexados à índices de reposição inflacionária. A Companhia adota procedimentos específicos de seletividade e análise da carteira de clientes, visando prevenir perdas por inadimplência. O risco de crédito é basicamente proveniente das contas a receber de clientes.

O contas a receber da Companhia é composto por clientes renomados no mercado, cujos contratos de locação, em sua maioria, são superiores a 10 anos.

A exposição da Companhia ao risco de crédito é influenciada principalmente pelas características individuais de cada cliente. Os limites de crédito são estabelecidos para cada um deles são revisados periodicamente. A provisão para risco de crédito é realizada quando o atraso fica superior a 90 dias e revisada trimestralmente.

A Companhia possui concentração de receita maior do que 10% em 3 dos 12 clientes ativos, para os quais monitora o fluxo de recebimento dos clientes e, havendo indicativos de alteração dos recebíveis, reavalia o risco de crédito da carteira.

A Companhia efetua operações com instituições financeiras de baixo risco avaliado por agências de *rating*.

O valor contábil dos ativos financeiros representa a exposição máxima ao risco de crédito.

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|-------------------------------|-----------------------|---------------------|
| Caixa e equivalentes de caixa | 142.070 | 3.512 |
| Contas a receber | <u>102.363</u> | <u>5.259</u> |
| Total | <u>244.433</u> | <u>8.771</u> |
| Circulante | 1.942 | 7.661 |
| Não circulante | 100.421 | 1.099 |

Risco de liquidez

A Companhia gerencia o risco de liquidez mantendo adequadas reservas, linhas de crédito bancárias e linhas de crédito para captação de empréstimos que julgue adequados, por meio do monitoramento contínuo dos fluxos de caixa previstos e reais e da combinação dos perfis de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

A Companhia trabalha com a política de caixa zero, ou seja, todos os seus recursos de caixa são gerenciados no FIP (acionistas) e em caso de necessidades de recursos o acionista realiza os aportes necessários.

Risco de gestão de capital

A GCP como co gestora, por meio do Fundo, administra o capital da Companhia para assegurar que a Companhia possa continuar com suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximiza o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio. A estrutura de capital da Companhia é formada pelo endividamento líquido (empréstimos e financiamentos detalhados na Nota Explicativa nº 9, deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa detalhado na Nota Explicativa nº 5).

A Companhia não está sujeita a nenhum requerimento externo sobre o capital.

A dívida líquida da Companhia em relação ao patrimônio líquido está demonstrada a seguir:

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|-------------------------|---------------------|
| Endividamento | - | 9.008 |
| (-) Caixa e equivalentes de caixa | <u>(142.070)</u> | <u>(3.512)</u> |
| Dívida líquida | <u>(142.070)</u> | <u>5.496</u> |
| Patrimônio líquido | 205.411 | 246.269 |
| Índice da dívida líquida pelo patrimônio líquido | (0,69) | 0,02 |

Categorias de instrumentos financeiros

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 | |
|--------------------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------------------|
| Ativos financeiros | | | |
| Caixas e equivalentes de caixa | 142.070 | 3.512 | Valor justo por meio do resultado |
| Contas a receber | <u>102.363</u> | <u>3.610</u> | Custo amortizado |
| Total | <u>244.433</u> | <u>7.122</u> | |
| Passivos financeiros | | | |
| Empréstimos e financiamentos | - | 9.008 | Custo amortizado |
| Contas a pagar | <u>9.874</u> | <u>146</u> | Custo amortizado |
| Total | <u>9.874</u> | <u>9.154</u> | |

Classificação dos instrumentos financeiros por nível

| Ativos 31 de dezembro de 2023 | Valor contábil | | Valor justo | | |
|---|--------------------|----------------|----------------|---------|-------|
| | Ativos financeiros | Total | Nível 1 | Nível 2 | Total |
| Ativos financeiros mensurados ao valor justo | | | | | |
| Caixas e equivalentes | 142.070 | 142.070 | 142.070 | - | - |
| | 142.070 | 142.070 | 142.070 | - | - |

| Ativos 31 de dezembro de 2022 | Valor contábil | | Valor justo | | |
|---|--------------------|--------------|--------------|---------|-------|
| | Ativos financeiros | Total | Nível 1 | Nível 2 | Total |
| Ativos financeiros mensurados ao valor justo | | | | | |
| Caixas e equivalentes | 3.512 | 3.512 | 3.512 | - | - |
| | 3.512 | 3.512 | 3.512 | - | - |

Risco de taxa de juros

As receitas e despesas da Companhia são afetadas pelas mudanças nas taxas de juros devido aos impactos que essas alterações têm nas despesas de juros provenientes dos instrumentos de suas dívidas (cujas grande maioria foi contratada com taxas variáveis) e das receitas de juros geradas a partir dos saldos de suas aplicações financeiras. A Companhia procura mitigar esses riscos por meio da manutenção da totalidade de suas disponibilidades financeiras aplicadas também a taxas variáveis, e de um cuidadoso monitoramento da evolução prospectiva dos indexadores aplicados a seus ativos e receitas (IGP-M e IPCA), comparativamente aos aplicáveis a seus passivos (principalmente a TR).

Análise de sensibilidade de valor justo para instrumentos de taxa fixa

A Companhia não contabiliza nenhum ativo ou passivo financeiro de taxa de juros fixa pelo valor justo por meio do resultado e não designa derivativos (*swaps* de taxa de juros) como instrumentos de proteção sob um modelo de contabilidade de *hedge* de valor justo. Portanto, uma alteração nas taxas de juros na data de relatório não alteraria o resultado.

Análise de sensibilidade de fluxo de caixa para instrumentos de taxa variável

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas aplicações financeiras, contas a receber e debêntures, ao qual a Companhia estava exposta na data-base de 31 de dezembro de 2023 e 2022, foram definidos três cenários diferentes. Com base em projeções divulgadas por instituições financeiras, para os próximos 12 meses; e este definido como cenário provável, sendo calculadas variações de 25% e 50%. Para cada cenário foi calculada a “receita financeira bruta e despesa financeira”, não levando em consideração a incidência de tributos sobre os rendimentos das aplicações. A data-base utilizada da carteira foi 31 de dezembro de 2023 e 2022, projetando um ano e verificando a sensibilidade do CDI, IPCA, IGPM e TR com cada cenário:

31 de dezembro de 2023

| Operação | Risco | Valor | Cenário 1 9,98% | Cenário 2 7,49% | Cenário 3 4,99% |
|-----------------------------------|--------------|----------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Aplicações financeiras | CDI | <u>142.067</u> | <u>14.178</u> | <u>10.634</u> | <u>7.089</u> |
| Operação | Risco | Valor | Cenário 1 3,90% | Cenário 2 2,93% | Cenário 3 1,95% |
| Contas a receber | IPCA | <u>102.363</u> | <u>3.992</u> | <u>2.994</u> | <u>1.996</u> |
| Impacto Financeiro Líquido | | <u>244.430</u> | <u>18.170</u> | <u>13.628</u> | <u>9.085</u> |

31 de dezembro de 2022

| Operação | Risco | Valor | Cenário 1 10,97% | Cenário 2 8,23% | Cenário 3 5,49% |
|-----------------------------------|--------------|----------------|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Aplicações financeiras | CDI | <u>3.501</u> | <u>384</u> | <u>288</u> | <u>192</u> |
| Operação | Risco | Valor | Cenário 1 3,50% | Cenário 2 2,63% | Cenário 3 1,75% |
| Contas a receber | IPCA | <u>1.852</u> | <u>65</u> | <u>49</u> | <u>32</u> |
| Operação | Risco | Valor | Cenário 1 3,50% | Cenário 2 2,63% | Cenário 3 1,75% |
| Contas a receber | IGPM | <u>283</u> | <u>10</u> | <u>7</u> | <u>5</u> |
| Operação | Risco | Valor | Cenário 1 1,63% | Cenário 2 2,04% | Cenário 3 2,45% |
| Plano empresarial | TR | <u>(9.008)</u> | <u>(147)</u> | <u>(184)</u> | <u>(220)</u> |
| Impacto Financeiro Líquido | | <u>(3.372)</u> | <u>312</u> | <u>161</u> | <u>9</u> |

23 Eventos subsequentes

Em 29 de janeiro de 2024, foi aprovada em ata de assembleia geral e extraordinária a efetivação de redução de capital no montante de R\$ 7.179 aprovado em 10 de agosto de 2022. Aprovação de nova redução no valor de R\$ 178.000 com o consequente cancelamento de 178.000.000 ações ordinárias.