

Dagny
Empreendimentos
e Participações S.A.

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

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	5
Demonstrações de resultados	6
Demonstrações de resultados abrangentes	7
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	8
Demonstrações dos fluxos de caixa – Método indireto	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras	10



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
Dagny Empreendimentos e Participações S.A.
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Dagny Empreendimentos e Participações S.A., (Companhia), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o 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 Dagny Empreendimentos e Participações 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



Thaís de Lima Rodrigues Leandrini
Contadora CRC-1SP280836/O-5

Dagny Empreendimentos e Participações 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
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	5	431	4	Contas a pagar	10	119	120
Impostos e contribuições a compensar	7	5	8	Obrigações fiscais	11	22	22
Despesas antecipadas	8	83	83	Adiantamentos para futuro aumento de capital		30.300	-
Antecipação de redução de capital	15	29.600	-	Total do passivo circulante		<u>30.441</u>	<u>142</u>
Outros ativos circulantes		<u>2</u>	<u>2</u>				
Total do ativo circulante		<u>30.121</u>	<u>97</u>	Não circulante			
				Impostos diferidos passivos	17	<u>1.539</u>	<u>1.026</u>
				Total do passivo não circulante		<u>1.539</u>	<u>1.026</u>
Não circulante				Patrimônio líquido			
Impostos diferidos ativos	17	8.047	-	Capital social	15	62.161	61.739
Propriedades para investimentos	9	<u>30.000</u>	<u>55.470</u>	Reserva de capital	15	9.177	7.882
Total do ativo não circulante		<u>38.047</u>	<u>55.470</u>	Prejuízos acumulados		<u>(35.150)</u>	<u>(15.222)</u>
				Total do patrimônio líquido		<u>36.188</u>	<u>54.399</u>
Total do ativo		<u><u>68.168</u></u>	<u><u>55.567</u></u>	Total do passivo e patrimônio líquido		<u><u>68.168</u></u>	<u><u>55.567</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Dagny Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações de resultados

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

(Em milhares de Reais - R\$, exceto o valor por ação)

	Nota explicativa	2023	2022
Custo dos serviços prestados	9	(1.813)	(1.813)
Prejuízo bruto		<u>(1.813)</u>	<u>(1.813)</u>
Despesas Operacionais			
Despesas gerais e administrativas	16	(1.566)	(2.146)
(Provisão) Reversão para redução ao valor recuperável	9	<u>(23.667)</u>	<u>-</u>
Prejuízo operacional antes do resultado financeiro		<u>(27.046)</u>	<u>(3.959)</u>
Resultado Financeiro			
Despesas financeiras		(457)	(1)
Receitas financeiras		<u>41</u>	<u>-</u>
Resultado financeiro líquido		<u>(416)</u>	<u>(1)</u>
Prejuízo operacional e antes do imposto de renda e da contribuição social		(27.462)	(3.960)
Imposto de renda e contribuição social			
Diferido	17	7.534	(513)
Prejuízo líquido do exercício		<u>(19.928)</u>	<u>(4.473)</u>
Prejuízo por ação - R\$	15	(0,525)	(0,124)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Dagny Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações de resultados abrangentes

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

(Em milhares de Reais - R\$, exceto o valor por ação)

	2023	2022
Prejuízo do exercício	(19.928)	(4.473)
Outros resultados abrangentes	-	-
Resultado abrangente total do exercício	<u>(19.928)</u>	<u>(4.473)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Dagny Empreendimentos e Participações S.A.
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais - R\$, exceto o valor por ação)

	Nota explicativa	Capital social		Reserva de capital		Prejuízos acumulados	Patrimônio líquido
		Subscrito	A integralizar	Subscrito	A integralizar		
Saldos em 31 de dezembro de 2021		<u>61.431</u>	<u>(1)</u>	<u>9.999</u>	<u>(4.334)</u>	<u>(10.749)</u>	<u>56.346</u>
Prejuízo do exercício	14	-	-	-	-	(4.473)	(4.473)
Integralização de reserva de capital social	14	-	-	-	2.217	-	2.217
Aumento de capital social	14	30.000	(30.000)	-	-	-	-
Integralização de capital social	14	-	309	-	-	-	309
Saldos em 31 de dezembro de 2022		<u>91.431</u>	<u>(29.692)</u>	<u>9.999</u>	<u>(2.117)</u>	<u>(15.222)</u>	<u>54.399</u>
Prejuízo do exercício	15	-	-	-	-	(19.928)	(19.928)
Integralização de reserva de capital social	15	-	-	-	1.295	-	1.295
Cancelamento aumento de reserva de capital	15	-	-	(822)	822	-	-
Integralização de capital social	15	-	422	-	-	-	422
Cancelamento aumento de capital	15	(29.270)	29.270	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2023		<u>62.161</u>	<u>-</u>	<u>9.177</u>	<u>-</u>	<u>(35.150)</u>	<u>36.188</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Dagny Empreendimentos e Participações 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)

	2023	2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo líquido antes do imposto de renda e contribuição social	(27.462)	(3.960)
Ajustes para reconciliar o prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social com o caixa líquido aplicado nas atividades operacionais:		
Depreciação e amortização	1.813	1.813
Provisão para ajuste ao valor recuperável	23.667	-
Variação nos ativos operacionais:		
Impostos e contribuições a compensar	3	-
Despesas antecipadas	-	(8)
Outros ativos circulantes	-	(1)
Variação nos passivos operacionais:		
Contas a pagar	(1)	(237)
Obrigações fiscais	-	4
Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades operacionais	<u>(1.980)</u>	<u>(2.389)</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Adições às propriedades para investimentos	(10)	(138)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	<u>(10)</u>	<u>(138)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização capital social	422	309
Integralização reserva de capital	1.295	2.217
Antecipação de redução de capital social realizada	(29.600)	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	30.300	-
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	<u>2.417</u>	<u>2.526</u>
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u>427</u>	<u>(1)</u>
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	4	5
No fim do exercício	431	4
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u>427</u>	<u>(1)</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 Dagny Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia”) é uma sociedade anônima de capital fechado com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.900 - 5º andar, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

A Companhia tem por objeto: (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 Companhia possui um galpão situados em Caçapava, São Paulo, totalizando aproximadamente, 37.568 m² de área locável. O galpão encontra-se desocupado.

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.

Situação econômica e financeira

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia apresenta capital circulante negativo de R\$ 320 (R\$ 45 negativo em 2022). Devido a política de caixa mínimo na Companhia de maneira que caso seja necessário, o fundo de gestão, realiza aportes para a Companhia cumprir suas obrigações.

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 12. 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 9.

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 n° 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 n° 3.4.

3.3 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.

3.4 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 aberto.

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 já constituída, uma reversão.

3.5 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.

3.6 Provisão para imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social são calculados pelo regime do Lucro Real, 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\$ 240mil), e a contribuição social pela alíquota de 9%.

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.

3.7 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 9.

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.

3.8 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.

3.9 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 inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo por meio do resultado) são acrescidos ao — ou deduzidos do — valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, 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.

Passivos financeiros

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

Passivos financeiros registrados ao custo amortizado

Os passivos financeiros 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.

3.10 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 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/IAS 1)
	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)

5 Caixa e equivalentes de Caixa

	31.12.2023	31.12.2022
Caixa e bancos (a)	-	4
Aplicações Financeiras (b)	431	-
Total	431	4

- (a) A Companhia atual com política de caixa zero, e conforme necessidade de caixa, aportes de capital são realizados na empresa.
- (b) As aplicações financeiras estão representadas por aplicações em renda fixa, remuneradas à média de 97,00% do CDI, e 10% do CDB (97,00% do em 2022). Estas 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
Contas a receber	8.151	8.151
Provisão para perdas esperadas de crédito (i)	(8.151)	(8.151)
Total	-	-

- (i) Em outubro de 2020 houve uma reintegração de posse do imóvel, em função de inadimplência do locatário. A Companhia constitui provisão para perdas esperadas de créditos para 100% das contas a receber vencidas há mais de 90 dias, conforme Nota Explicativa 3.4.

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

	31.12.2023	31.12.2022
Vencidos acima de 120 dias	8.151	8.151
Saldo fim do exercício	8.151	8.151

7 Impostos e contribuições a compensar

	31.12.2023	31.12.2022
Imposto de renda a recuperar	3	6
Contribuição social a recuperar	-	2
I.R.R.F sobre aplicações financeiras	2	-
Total	5	8

8 Despesas antecipadas

	31.12.2023	31.12.2022
Seguro de imóvel (a)	83	83
Total	83	83

- (a) Esse valor trata -se de despesa com seguro de imóvel pago antecipadamente.

9 Propriedades para investimentos

	31.12.2023	31.12.2022
Edificações, instalações e outros	72.429	72.429
Obras em andamento	519	509
Depreciação acumulada	(19.281)	(17.468)
Provisão para redução ao valor recuperável ("impairment")	(23.667)	-
Total	30.000	55.470

Movimentação das propriedades para investimentos

Descrição	Saldo em 31.12.2022	Adições	Depreciações e amortizações	Provisão para redução ao valor recuperável	Saldo em 31.12.2023
Edificações e instalações	54.961	-	(1.813)		53.148
Obras em andamento	509	10	-	-	519
Provisão para redução ao valor recuperável	-	-	-	(23.667)	(23.667)
Total	55.470	10	(1.813)	(23.667)	30.000

Descrição	Saldo em 31.12.2021	Adições	Depreciações e amortizações	Saldo em 31.12.2022
Edificações e instalações	56.774	-	(1.813)	54.961
Obras em andamento	371	138	-	509
Total	57.145	138	(1.813)	55.740

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

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

	31.12.2023	31.12.2022
Valor justo		
Propriedades para investimentos construídas	30.000	61.108

O valor justo das propriedades para investimento foi estimado baseado na venda subsequente do ativo, conforme descrito na nota explicativa nº 19.

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

A mensuração do valor justo das propriedades para investimentos foram classificados como Nível 2 com base nos imputs utilizado.

10 Contas a pagar

	31.12.2023	31.12.2022
Fornecedores (a)	119	111
Provisões diversas (b)	-	9

Total 119 120

- (a) Valor composto a basicamente por serviços advocatícios.
(b) Refere -se a provisão de serviços prestados no período e que serão pagos no exercício subsequente.

11 Obrigações fiscais

	31.12.2023	31.12.2022
CSLL/Pis/Cofins a recolher	8	15
ISS a Recolher	2	4
INSS a recolher	9	2
Imposto de renda a recolher	1	1
Cofins a recolher	2	-
Total	<u>22</u>	<u>22</u>

12 Adiantamento para futuro aumento de capital

	31.12.2023	31.12.2022
Adiantamento para futuro aumento de capital(a)	30.300	-
Total	<u>30.300</u>	<u>-</u>

(a) Em 26 de dezembro de 2023 conforme contrato de adiantamento para futuro aumento de capital, o acionista entregou o montante de R\$ 30.300, que será futuramente convertido em capital social no prazo de até 12 meses contado a partir da data deste contrato.

13 Provisão para contingências

Nos exercícios findos e 31 de dezembro de 2023 e 2022 a Companhia não tem conhecimento de ser parte em algum processo de natureza tributária, cível, ambiental, tampouco em outros processos administrativos, que tenham sido classificadas como provável e possível, conforme seus assessores jurídicos.

14 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.

15 Patrimônio líquido

Capital social

Em 31 de dezembro de 2023 o capital social está representado por R\$ 62.161 (R\$ 91.431 em 2022), correspondentes a 10.059.170 (40.150.806 ações em 2022) ações nominativas todas ordinárias e sem valor nominal. Deste montante, estavam totalmente integralizados os montantes de R\$ 62.161 (R\$ 61.739 em 2022). Foram integralizados durante o ano de 2023 o montante de R\$ 422 (R\$ 309 em 2022).

Em 18 de fevereiro de 2022, conforme ata de assembleia geral extraordinária foi aprovado o aumento de capital de R\$30.000, dividido em 30.000.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor.

Em ata de assembleia geral extraordinária realizada em 04 de dezembro de 2023 foi deliberado o cancelamento parcial do aumento de capital social subscrito de R\$ 30.000 deliberado na ata de assembleia geral extraordinária no 18 de fevereiro de 2022, do referido aumento não foi integralizado valor de R\$ 29.270, correspondente a 29.269.763 ações ordinárias. Em ato contínuo foi solicitado a redução de capital social no montante de até R\$ 30.000, com consequente cancelamento de até 30.000.000 ações ordinárias. Desse montante, até 31 de dezembro de 2023 já foi antecipado redução no valor de R\$ 29.600.

Reserva de capital

Em 14 de outubro de 2020, conforme ata de Assembleia Geral Extraordinária foi aprovado a constituição de reserva de capital de R\$9.999, dividido em 9.999.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal. No exercício de 2023, foram integralizados o montante R\$1.295 (R\$ 2.217 em 2022).

Em ata de assembleia geral extraordinária realizada em 04 de dezembro de 2023 foi deliberado o cancelamento parcial da reserva de capital subscrito e não integralizado no valor de R\$822. .

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.

Reserva de lucros

Estabelecida no Estatuto Social pelo saldo do lucro de cada exercício não destinado à constituição de reserva legal ou pagamento de dividendo mínimo obrigatório. Somente poderá ser utilizada mediante deliberação em Assembleia para pagamento de dividendos adicionais ou compensação de prejuízos.

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.

Prejuízo básico diluído por ação

	31.12.2023	31.12.2022
Prejuízo do exercício	(19.928)	(4.473)
Quantidade média ponderada de ações (em milhares)	37.925	36.123
Prejuízo básico e diluído por ação - R\$	(0,525)	(0,124)

16 Despesas gerais e administrativas

31.12.2023 **31.12.2022**

Despesas com condomínio	(1.338)	(1.254)
Despesas com manutenção	(171)	(223)
Despesas com advogados, auditores e consultores	(56)	(664)
Outras despesas administrativas	(1)	(5)
Total	(1.566)	(2.146)

17 Imposto de renda e contribuição social

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia possuía saldo de R\$ 18.003 (R\$ 12.680 em 2022) de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição acumulados, para compensação com resultados tributáveis futuros. A Administração da Companhia registrará os referidos créditos quando da existência de projeções de lucros tributáveis futuros.

Imposto de renda e contribuição social diferido

	31.12.2023	31.12.2022
Ativo		
Impairment	23.667	-
Total	<u>23.667</u>	<u>-</u>
(x) alíquota nominal de Expectativa de IRPJ e CSLL	34%	34%
	8.047	-
	31.12.2023	31.12.2022
Passivo		
Depreciação da propriedade para investimento	(4.524)	(3.016)
Total	<u>(4.524)</u>	<u>(3.016)</u>
(x) alíquota nominal de Expectativa de IRPJ e CSLL	34%	34%
	(1.539)	(1.026)
Diferido líquido	6.508	(1.026)

Movimentação IRPJ e CSLL diferido

	31.12.2023	31.12.2022
Saldo no início do exercício	(1.026)	(513)
Impairment	8.047	-
Depreciação/Amortização	(513)	(513)
Saldo no fim do exercício	<u>6.508</u>	<u>(1.026)</u>

18 Instrumentos financeiros

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

Categorias de instrumentos financeiros

	31.12.2023	31.12.2022	Classificação
Ativos financeiros:			
Caixa e equivalentes de caixa	431	4	Valor justo por meio de resultado
Total	<u>431</u>	<u>4</u>	
Passivos financeiros:			
Contas a pagar	119	120	Custo amortizado
Total	<u>119</u>	<u>120</u>	

Classificação dos instrumentos financeiros por nível

		<u>Valor contábil</u>		<u>Valor justo</u>		
		Ativos financeiros				
		Total		Nível 1	Nível 2	Total
Ativos						
31 de dezembro de 2023						
Ativos financeiros mensurados ao valor justo						
Caixas e equivalentes	5	431	431	431	431	431
Total		<u>431</u>	<u>431</u>	<u>431</u>	<u>431</u>	<u>431</u>
		<u>Valor contábil</u>		<u>Valor justo</u>		
		Ativos financeiros				
		Total		Nível 1	Nível 2	Total
Ativos						
31 de dezembro de 2022						
Ativos financeiros mensurados ao valor justo						
Caixas e equivalentes	5	4	4	4	4	4
Total		<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>

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, 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 projetando um ano e verificando a sensibilidade do CDI em cada cenário:

31 de dezembro de 2023

Operações	Risco	Valor	Cenário Provável 1 9,98%	Cenário 2 7,49%	Cenário 3 4,99%
Aplicações Financeiras	CDI	431	43	32	22
Impacto financeiro líquido		<u>431</u>	<u>43</u>	<u>32</u>	<u>22</u>

19 Eventos subsequentes

Em ata de assembleia geral extraordinária realizada em 22 de fevereiro de 2024 foi aprovado a efetivação da redução de capital no montante de R\$ 29.600. Neste mesmo ato foram aprovadas a emissão de 35.300.000 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal no total de R\$ 35.300 sendo que deste, R\$ 30.300 mediante capitalização de adiantamentos para futuro aumento de capital, e de R\$ 5.000 em moeda corrente nacional até 31 de dezembro de 2059.

Foi realizada a venda do galpão Caçapava no dia 17 de abril de 2024 pelo valor de R\$30.000, que será pago em três parcelas, sendo a primeira no valor de R\$7.500 paga nesta data (sinal), a segunda no valor de R\$7.500 corrigida monetariamente pela variação positiva do IPCA/IBGE e paga até dia 17 de outubro de 2024 e a terceira no valor de R\$15.000 corrigida monetariamente pela variação positiva do IPCA/IBGE e paga até dia 17 de abril de 2025.