

R032 Seropédica
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	6
Demonstrações de 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

R032 Seropédica Empreendimentos e Participações S.A.

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da R032 Seropédica 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 acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da R032 Seropédica 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, aplicáveis para as pequenas e médias empresas.

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 aplicáveis para as pequenas e médias empresas 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 financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter 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 a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 25 de março de 2024

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



Camila Coelho Querodia
Contadora CRC 1SP294059/O-8

R032 Seropédica Empreendimentos e Participações S.A.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	2023	2022	Passivo	Nota	2023	2022
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	3.076	635	Fornecedores		-	108
Contas a receber	5	2.959	2.613	Impostos e contribuições a recolher		208	98
Impostos a recuperar		63	74				
Outros créditos		596	262			208	206
		<u>6.694</u>	<u>3.584</u>				
Não circulante				Não circulate			
Estoque de imóvel a comercializar	6	95.438	94.964	Retenções contratuais de fornecedores		141	124
		<u>95.438</u>	<u>94.964</u>	Impostos diferidos		430	-
				Outras obrigações		417	417
						<u>988</u>	<u>541</u>
				Patrimônio líquido			
				Capital social	7	123.423	123.423
				Capital social a integralizar	7	(5)	(1.605)
				Prejuízos acumulados		<u>(22.482)</u>	<u>(24.017)</u>
				Total Patrimônio líquido		<u>100.936</u>	<u>97.801</u>
Total do ativo		<u><u>102.132</u></u>	<u><u>98.548</u></u>	Total do passivo e patrimônio líquido		<u><u>102.132</u></u>	<u><u>98.548</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

R032 Seropédica Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações de resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais)

	Nota	2023	2022
Receita líquida de locação	8	4.110	2.569
Lucro bruto		<u>4.110</u>	<u>2.569</u>
Despesas e receitas operacionais			
Administrativas	9	(1.908)	(3.793)
Tributárias		(45)	(44)
Comerciais		(111)	(45)
Reversão de redução ao valor realizável líquido	6	<u>127</u>	<u>5.761</u>
Lucro antes do resultado financeiro		<u>2.173</u>	<u>4.448</u>
Resultado financeiro			
Receitas financeiras		170	61
Despesas financeiras		<u>(15)</u>	<u>(239)</u>
		<u>155</u>	<u>(178)</u>
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		<u>2.328</u>	<u>4.270</u>
Provisão para impostos correntes	10	(471)	-
Provisão para impostos diferidos	10	<u>(322)</u>	<u>-</u>
Lucro do exercício		<u><u>1.535</u></u>	<u><u>4.270</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

R032 Seropédica Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais)

	2023	2022
Lucro do exercício	<u>1.535</u>	<u>4.270</u>
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado abrangente total	<u><u>1.535</u></u>	<u><u>4.270</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

R032 Seropédica Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais)

		Capital social	Capital social a integralizar	Prejuízos acumulados	Total do Patrimônio Líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2021		<u>119.923</u>	<u>(365)</u>	<u>(28.287)</u>	<u>91.271</u>
Aumento de capital	7	3.500	(3.500)	-	-
Integralização de capital	7	-	2.260	-	2.260
Lucro do exercício		-	-	4.270	4.270
Saldos em 31 de dezembro de 2022		<u>123.423</u>	<u>(1.605)</u>	<u>(24.017)</u>	<u>97.801</u>
Integralização de capital	7	-	1.600	-	1.600
Lucro do exercício		-	-	1.535	1.535
Saldos em 31 de dezembro de 2023		<u>123.423</u>	<u>(5)</u>	<u>(22.482)</u>	<u>100.936</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

R032 Seropédica Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método indireto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais)

	2023	2022
Fluxos de caixa das atividades operacionais		
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	2.328	4.270
Ajuste por:		
Reversão de redução ao valor realizável líquido	(127)	(5.761)
Impostos diferidos	108	-
Variações nos ativos e passivos		
Contas a receber de clientes	(346)	(1.286)
Estoque de imóvel a comercializar	(347)	-
Impostos a recuperar	11	(15)
Outros créditos	(334)	(174)
Fornecedores	(108)	96
Retenções contratuais de fornecedores	17	-
Impostos pagos	(361)	-
Impostos e contribuições a recolher	-	95
Fluxos de caixa gerado pelas (utilizado nas) atividades operacionais	<u>841</u>	<u>(2.775)</u>
Fluxos de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de capital	<u>1.600</u>	<u>2.260</u>
Fluxos de caixa proveniente das atividades de financiamento	<u>1.600</u>	<u>2.260</u>
Aumento / (Redução) de caixa e equivalentes de caixa	<u>2.441</u>	<u>(515)</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	<u>635</u>	<u>1.150</u>
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	<u>3.076</u>	<u>635</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

1 Contexto operacional

A R032 Seropédica Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia”) foi constituída em 15 de dezembro de 2011 como uma sociedade por cotas de responsabilidade limitada, com sede na Rua Funchal, 418 - 27º andar, São Paulo - SP. Em abril de 2014, a Companhia alterou seu tipo societário de Limitada para S.A..

A Companhia possui como objeto social a compra, estruturação, desenvolvimento, locação e venda do empreendimento imobiliário localizado na cidade de Seropédica – RJ.

A Companhia desenvolveu empreendimento Logístico VBILog. O projeto é composto por seis fases, sendo que a primeira encontra-se finalizada e com 100% da ABL locada (2022: 100%). As demais fases do projeto não foram iniciadas e ainda não possuem expectativa de início. O empreendimento possui terreno com área de 371.061 m², 204.979 m² de área construída e 185.190 m² de ABL.

A Companhia classifica o Empreendimento VBI Log na rubrica de estoque de imóvel a comercializar, uma vez que possui o propósito de venda no curso ordinário do negócio. Durante o desenvolvimento e construção, serão realizadas todas as medidas necessárias para aumentar o valor de mercado do ativo, como a comercialização de contratos de locação visto que o investidor (Fundo) tem como intenção a venda dos empreendimentos, pois o propósito do Fundo é desenvolver projetos que proporcionem o retorno esperado, para desinvestimento no prazo estimado.

2 Apresentação das demonstrações financeiras

A Companhia adotou a NBC TG1000, a qual foi aprovada pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, por meio das resoluções nº 1.255/09, nº 1285/10 e nº 1.319/10. Essa Norma foi elaborada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), por meio do CPC PME (R1) - Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas.

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 25 de março de 2024, considerando os eventos subsequentes ocorridos até esta data, que tiveram efeito sobre estas demonstrações financeiras.

3 Resumo das políticas contábeis materiais adotadas na elaboração destas demonstrações financeiras

a. Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico com exceção as aplicações financeiras que foram mensuradas pelo valor justo por meio do resultado.

b. Moeda funcional e moeda de apresentação

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

c. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as normas dos CPC exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e utilize premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados em razão de imprecisões inerentes ao processo da sua determinação.

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras, envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são:

Provisão para perdas de crédito esperadas

A provisão para perdas de crédito esperadas é calculada com base nas perdas avaliadas como prováveis de perdas na realização das contas a receber. As despesas com a constituição da provisão para perdas de crédito esperadas foram registradas na rubrica “Reversão de redução ao valor realizável líquido” na demonstração do resultado.

Redução do valor recuperável de estoque de imóvel a comercializar

A Companhia avalia o estoque de imóvel a comercializar pelo menor valor entre o custo e o preço de venda estimado diminuído dos custos para completar a produção e despesas de venda.

Provisões para riscos tributários, cíveis, trabalhistas e outros

A Companhia está sujeita no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental e societária, dentre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que sejam movidas contra a Companhia poderão ser adversamente afetados, independentemente do respectivo resultado.

A Companhia é periodicamente fiscalizada por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias e ambientais. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

d. Resultado

As receitas e despesas são registrados seguindo o regime da competência.

Arrendamento mercantil operacional

A receita de aluguel é reconhecida no resultado pelo método linear de acordo com o prazo do arrendamento. Incentivos de arrendamento concedidos são reconhecidos como parte integral da receita total de aluguéis, pelo método de arrendamento.

Receitas e despesas financeiras

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras, reconhecidas no resultado, através do método dos juros efetivos.

As despesas financeiras abrangem despesas com juros pagos de impostos, de fornecedores e despesas bancárias.

Para todos os instrumentos financeiros avaliados ao custo amortizado e ativos financeiros que rendem juros, a receita ou despesa financeira é contabilizada utilizando-se a taxa de juros efetiva, que desconta exatamente os pagamentos ou recebimentos futuros estimados de caixa ao longo da vida estimada dos instrumentos financeiros ou passivo financeiro. A receita de juros é incluída na rubrica receita financeira e a despesa de juros é incluída na rubrica de despesa financeira, na demonstração do resultado.

e. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras pós-fixadas resgatáveis a qualquer momento, com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado e sem penalidades.

f. Estoque de imóvel a comercializar

Demonstrados ao custo de aquisição, acrescidos dos custos incorridos de construção e dos encargos provenientes de obrigações contraídas para sua aquisição.

O valor contábil do estoque do empreendimento é classificado na rubrica de “Estoque de imóvel a comercializar” no não circulante, uma vez que a expectativa de comercialização do empreendimento é após doze meses da data de balanço.

g. Redução ao valor recuperável/realizável (impairment)

Ativos financeiros (incluindo recebíveis)

Um ativo financeiro não mensurado pelo valor justo por meio do resultado é avaliado a cada data de apresentação para apurar se há evidência objetiva de que tenha ocorrido perda no seu valor recuperável. Um ativo tem perda no seu valor recuperável se uma evidência objetiva indica que um evento de perda ocorreu após o reconhecimento inicial do ativo, e que aquele evento de perda

teve um efeito negativo nos fluxos de caixa futuros projetados que podem ser estimados de uma maneira confiável.

Ativos não financeiros

O valor contábil do Estoque de imóvel a comercializar é revisto a cada data de apresentação para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é determinado.

De acordo com o CPC aplicável às pequenas e médias empresas (PME) a entidade avalia estoques pelo menor valor entre o custo e o preço de venda estimado diminuído dos custos para completar a produção e despesas de venda.

h. Imposto de renda e contribuição social

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda correntes e diferidos e são reconhecidos no resultado. O imposto corrente é o imposto a pagar esperado sobre o lucro tributável do exercício, a taxas de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data de apresentação das demonstrações financeiras e qualquer ajuste aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores.

Regime do Lucro Presumido

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia é optante pelo regime de lucro presumido por regime caixa. Este regime é aplicável as sociedades cujo faturamento anual do exercício imediatamente anterior tenha sido inferior a R\$ 78.000. Nesse contexto, a base de cálculo do imposto de renda e a contribuição social são calculadas à razão 32% referente à receita for proveniente de aluguéis e 100% quando for proveniente de receitas financeiras, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares dos respectivos impostos e contribuição.

Regime do Lucro Real

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia era optante pelo lucro real em 2022.

O imposto de renda e a contribuição social, do exercício corrente e diferido, são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$ 240 para imposto de renda, e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido.

Imposto Diferido

O imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação. O imposto diferido é mensurado pelas alíquotas que se espera serem aplicadas às diferenças temporárias quando elas revertem, baseando-se nas leis que foram decretadas ou substantivamente decretadas até a data de apresentação das demonstrações financeiras.

i. Instrumentos financeiros

A Companhia reconhece um ativo ou um passivo financeiro somente quando tornar-se parte das disposições contratuais do instrumento.

A Companhia somente possui instrumentos financeiros básicos, os quais são mensurados em conformidade com a Seção 11 do Pronunciamento Contábil aplicável a pequenas e médias empresas. No reconhecimento inicial, os ativos e passivos financeiros são mensurados pelo custo da operação. Após o reconhecimento inicial, os instrumentos financeiros são mensurados ao custo

amortizado, com base na taxa efetiva de juros, deduzidos de perda por redução ao valor recuperável, se aplicável.

Instrumentos financeiros não derivativos incluem contas a receber e outros recebíveis, caixa e equivalentes de caixa, assim como contas a pagar e outras dívidas.

j. Fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens e serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios, sendo classificados como passivo circulante se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante.

k. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros sejam gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

4 Caixa e equivalentes de caixa

	2023	2022
Depósitos bancários	70	5
Aplicações interfinanceiras de liquidez (a)	3.006	630
	<u>3.076</u>	<u>635</u>

- (a) As aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor. As aplicações financeiras referem-se substancialmente a Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) e Fundos de Investimento, remunerados as taxas que variam de 70% a 99% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) (2022 – 75% a 100%) e a Poupança remunerada a 75% da Selic (2022: 70% da Selic).

5 Contas a receber

	2023	2022
Clientes de aluguel a receber	2.959	2.613
	<u>2.959</u>	<u>2.613</u>

As contas a receber são substancialmente representadas por aluguéis a receber em decorrência da locação dos galpões. Os contratos de locação são atualizados anualmente pelo IGPM.

Até o momento a Administração não julgou necessária constituição de provisão para perdas de crédito esperadas, em decorrência de não haver clientes inadimplentes a mais que 90 dias.

No decorrer do exercício de 2022, houve renegociação de contratos, em decorrência de inadimplência pontual de alguns clientes. A Companhia flexibilizou as condições de pagamento do saldo devedor de alguns clientes, sem concessão de descontos, apenas alargando o fluxo de recebimentos. No exercício de 2023, não houve negociações relevantes.

(i) Compromissos de arrendamento mercantil operacional

A Companhia realizou contratos de arrendamento de suas propriedades. Esses arrendamentos apresentam prazos remanescentes com duração entre um e cinco anos. Todos os arrendamentos contemplam uma cláusula para possibilitar a revisão dos valores dos aluguéis, de acordo com as condições de mercado.

Os aluguéis futuros a receber, de acordo com os arrendamentos mercantis operacionais não canceláveis em 31 de dezembro de 2023 e 2022, são demonstrados abaixo:

	2023	2022
Dentro de um ano	5.601	5.686
Após um ano, mas menos de três anos	11.948	11.287
Mais de três anos (a)	20.575	23.783
	38.124	40.756

- (a) Alguns contratos tem finalização após três anos e serão renegociados próximo a data de vencimento.

6 Estoque de imóvel a comercializar

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Imóveis concluídos (a)	89.006	89.006
Imóveis em construção (b)	25.238	24.890
Impairment (c)	(18.806)	(18.932)
	95.438	94.964

- (b) Refere-se aos custos de construção de empreendimento logístico desenvolvido em Seropédica, no Rio de Janeiro. Esta parte do empreendimento está concluída e 100% locada.
- (c) Refere-se ao terreno e aos custos iniciais de construção para o desenvolvimento da expansão do empreendimento logístico em Seropédica, no Rio de Janeiro, ainda em desenvolvimento. Atualmente, as obras estão paradas. Em 2023 está sendo realizado um acesso exigido pela prefeitura e a Companhia incorreu em R\$ 325 com custos de terraplanagem.
- (d) Em 2023 e 2022, a Companhia avaliou a recuperabilidade de seu estoque de imóvel a comercializar por meio do método do Fluxo de caixa descontado para o imóvel já construído e através da metodologia de negociações comparáveis para o terreno ainda sem desenvolvimento. A avaliação foi realizada pelo avaliador externo CBRE Consultoria do Brasil Ltda.

A Companhia adquiriu lotes durante os exercícios de 2014 e 2013. Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, estes encontram-se integralmente quitados. Os lotes adquiridos são localizados no município de Seropédica no estado do Rio de Janeiro.

A Companhia reconheceu no resultado do exercício uma reversão de provisão ao valor realizável líquido do Estoque de imóvel a comercializar, no valor de R\$ 127 em 2023 (2022: 5.761). O total registrado de redução ao valor realizável líquido (impairment) no Estoque é de R\$ 18.806 (2022: R\$ 18.932).

Os cálculos foram baseados na análise das qualificações físicas do projeto e das informações identificadas no mercado.

Para a avaliação do fluxo de caixa descontado de 2023 e 2022 do galpão construído, foi considerado o período de 10 anos, utilizando a taxa de desconto de 9,75% - 10,75% a.a. e taxa de perpetuidade de 8,25% - 9,25% a.a. A avaliação do valor de recuperabilidade dos imóveis em andamento foi baseada na análise das qualificações físicas do projeto e das informações identificadas no mercado.

O empreendimento Seropédica consiste em um potencial de 185.190 m² de área locável, em um terreno de 371.061 m². O empreendimento é segregado em 6 fases, sendo que a construção da primeira fase já está concluída, bem como das áreas comuns.

7 Patrimônio líquido

Capital social

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o capital social está composto por 123.423.013 ações, sendo 123.418.013 ações ordinárias e 5.000 ações preferenciais Classe A, todas nominativas e sem valor nominal, totalizando portanto R\$ 123.423 (2022 – R\$ 123.423). Em 31 de dezembro de 2023 havia R\$ 5 (2022 – R\$ 1.605) de capital a integralizar.

As ações ordinárias outorgam ao seu detentor o direito a um voto nas Assembléias Gerais da Companhia. Já as ações preferenciais possuem as seguintes características:

- (i) São nominativas e sem valor nominal;
- (ii) Tem direito a voto restrito;
- (iii) Dão direito a um dividendo correspondente a: (a) 2% (dois por cento) do lucro líquido da Companhia (sendo excluídos, para o cálculo de tal lucro, os custos de financiamentos e empréstimos tomados pela Companhia) ou (b) em caso de alienação de parte ou de todos os galpões comerciais que compõem o Empreendimento, 2% (dois por cento) do saldo líquido da receita obtida com a venda dos galpões alienados, após a dedução dos tributos aplicáveis (incluindo mas não se limitando a IRPJ, CSLL, PIS e COFINS) e das despesas com comissão de corretagem em razão de referida alienação;
- (iv) Tem prioridade no reembolso de capital, com prêmio equivalente a 2% do patrimônio da Companhia, em caso de liquidação da Companhia; e
- (v) Tem direito de receber 2% (dois por cento) do valor da Companhia em caso de alienação, pela acionista BREFOP Empreendimentos Residenciais II e REDBR, de todas as ações de emissão da Companhia.

Em 11 de julho de 2022 os acionistas aprovaram o aumento de capital social da Companhia no montante de R\$ 3.500 mediante a emissão de 3.500.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$ 1,00 (um real) por ação.

Não houve movimentações no capital subscrito em 2023.

As integralizações de capital do exercício de 2023 ocorreram nas seguintes datas:

		2023
Integralização de Capital	30/01/2023	750
Integralização de Capital	31/03/2023	<u>850</u>
Total		1.600

As integralizações de capital do exercício de 2022 ocorreram nas seguintes datas:

		2022
Integralização de Capital	12/05/2022	100
Integralização de Capital	09/06/2022	260
Integralização de Capital	10/08/2022	600
Integralização de Capital	09/09/2022	450
Integralização de Capital	14/10/2022	350
Integralização de Capital	24/11/2022	100
Integralização de Capital	16/12/2022	<u>400</u>
Total		2.260

Composição acionária

A composição acionária da Companhia em dezembro de 2023 e 2022 está composta conforme quadro abaixo:

	Ações	Part.	Class.
BREOF Empreend. Resid. II Ltda	245.000	0,20%	Ordinária
BREOF FIP	123.173.013	99,80%	Ordinária
REDBR Consultoria e Part.	<u>5.000</u>	0,00%	Preferencial
Total	<u>123.423.013</u>		

Destinação do resultado

O lucro apurado, deduzido de imposto de renda e contribuição social, terá a seguinte destinação:

- (a) 5% (cinco por cento) para constituição de reserva legal, que não excederá de 20% (vinte por cento) do capital social; a reserva legal poderá deixar de ser constituída no exercício em que seu saldo, acrescido do montante de reservas, exceder de 30% (trinta por cento) do capital social;
- (b) 2% (dois por cento) do lucro líquido da Companhia (sendo excluídos, para o cálculo de tal lucro, os custos de financiamentos e empréstimos tomados pela Companhia) para pagamento do dividendo fixo devido às ações preferenciais Classe A;
- (c) 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido serão destinados aos acionistas a título de dividendos;
- (d) O saldo ficará a disposição de Assembleia Geral para decisão de sua destinação.

Não houve distribuição de lucros no exercício de 2023 e 2022, uma vez que o lucro do exercício foi utilizado na absorção dos prejuízos acumulados da Companhia.

8 Receita líquida

	2023	2022
Receita de locação	4.364	2.841
Deduções da receita	(254)	(272)
Total	4.110	2.569

9 Despesas administrativas

	2023	2022
Viagens	(15)	(34)
Despesas legais	(52)	(58)
Contabilidade	(66)	(56)
Auditoria	(47)	-
Consultoria e assessoria	(259)	(131)
Serviços profissionais	(25)	(16)
Informática	(25)	(22)
Manutenção	-	(330)
Condomínio (a)	(1.394)	(3.139)
Outras despesas administrativas	(25)	(7)
Total	(1.908)	(3.793)

- (a) Em 2023 todos os galpões estavam locados, de forma que houve redução significativa no valor do condomínio alocado ao empreendedor.

10 Imposto de renda e contribuição social

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a conciliação da despesa de imposto de renda e contribuição social com os valores calculados pela aplicação das alíquotas fiscais é demonstrada como se segue:

	2023			
	Corrente		Diferidos	
	Imposto de renda	Contribuição Social	Imposto de renda	Contribuição Social
Recebimentos de locação	4.018	4.018	2.959	2.959
Presunção (32%)	1.286	1.286	947	947
Receitas financeiras:	170	170	-	-
Outras receitas	-	-	-	-
	1.456	1.456	947	947
Base de cálculo				
Alíquota de imposto de renda e contribuição social	15%	9%	15%	9%
	(218)	(131)	(142)	(85)
Despesa de imposto de renda e contribuição social				
Adicional de imposto de renda (10%)	(122)	-	(95)	-
	(340)	(131)	(237)	(85)
Imposto de renda e contribuição social				
Total	(340)	(471)	(237)	(322)

	2022
Lucro do exercício	4.270
Exclusões e adições	(5.761)
Prejuízo fiscal	(1.491)
Imposto de renda (15%)	-
Adicional de imposto de renda (10%)	-
Total imposto de renda	-
Contribuição social (9%)	-
Total impostos corrente	-

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia possui R\$ 2.752 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.

11 Contingências

A Companhia não possui qualquer provisão para demandas judiciais, tendo em vista que, com base em seus assessores legais, não há contingências judiciais com avaliação de risco de perda provável - passível de provisão ou perda possível - passível de divulgação.

12 Seguros

A Companhia possui seguro contratado para responsabilidade civil e de engenharia, com o limite de indenização de R\$ 30.000.

13 Eventos subsequentes

A Administração da Companhia efetuou a análise dos eventos subsequentes e não identificou outros assuntos que gerassem impacto nas demonstrações financeiras apresentadas em 31 de dezembro de 2023.

* * *

Rodrigo Lacombe Abbud
Diretor

Rodrigo Ávila Sarti
Diretor

Rodrigo Borges Silva
CPF nº 117.814.488-76
CRC nº 1SP190442/O-1
Contador