

Corporate Garden Empreendimentos Imobiliários Ltda.

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

Conteúdo

| | |
|--|-----------|
| Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas | 3 |
| Balancos patrimoniais individuais e consolidadas | 7 |
| Demonstrações de resultados individuais e consolidadas | 8 |
| Demonstrações dos resultados abrangentes individuais e consolidadas | 9 |
| Demonstrações das mutações do patrimônio líquido individuais e consolidadas | 10 |
| Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidadas - Método indireto | 11 |
| Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas | 12 |



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 individuais e consolidadas

Aos Diretores e Quotistas da

Corporate Garden Empreendimentos Imobiliários Ltda.

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Corporate Garden Empreendimentos Imobiliários Ltda (Empresa), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Corporate Garden Empreendimentos Imobiliários Ltda em 31 de dezembro de 2023, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às 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 individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Empresa e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principal assunto de auditoria

Principal assunto de auditoria é aquele que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Avaliação do valor recuperável do estoque de imóveis a comercializar

Veja nota 7 das demonstrações financeiras consolidadas

| Principal assunto de auditoria | Como auditoria endereçou esse assunto |
|--|---|
| <p>Em 31 de dezembro de 2023, a Empresa possuía estoque de imóveis a comercializar no montante de R\$ 90.800. O valor de mercado do estoque de imóveis a comercializar é avaliado anualmente para fins de análise do valor recuperável desse ativo.</p> <p>Essa avaliação é determinada com base em laudo de avaliação pelo método da Renda (Fluxo de Caixa Descontado), onde o valor do imóvel é obtido com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista, tendo como aspectos fundamentais, a determinação do período de capitalização e a taxa de desconto a ser utilizada. A taxa de desconto é estimada em função das oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e, também dos riscos do negócio.</p> <p>A definição desses dados envolvem um alto grau de julgamento da Empresa e qualquer alteração dos mesmos pode afetar significativamente a estimativa do valor recuperável desse ativo nas demonstrações financeiras. Como consequência, consideramos esse assunto como relevante para nossa auditoria.</p> | <p>Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a:</p> <ul style="list-style-type: none">• com auxílio dos nossos especialistas em finanças corporativas, avaliamos a razoabilidade e a consistência dos dados e premissas utilizados na preparação dos estudos do laudo com base no método de fluxo de caixa descontado, tais como taxa de desconto e taxa de capitalização;• avaliamos a razoabilidade e consistência de outros dados tais como: receita projetada, carência projetada e capex;• avaliamos as divulgações nas demonstrações financeiras consolidadas da Empresa. <p>Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos aceitáveis o saldo do estoque de imóvel a comercializar, assim como suas divulgações, no contexto das demonstrações financeiras consolidadas tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023.</p> |

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às 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 individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Empresa 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 Empresa e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Empresa e suas controladas.
- 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 Empresa e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Empresa e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com 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.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as conseqüências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 12 de Março de 2024

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


Camila Coelho Querodia
Contadora CRC 1SP294059/O-8

Corporate Garden Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Balço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais)

| Ativo | Nota | Controladora | | Consolidado | | Passivo | Nota | Controladora | | Consolidado | |
|---|------|---------------|---------------|----------------|---------------|--|------|---------------|---------------|----------------|---------------|
| | | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | | | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Circulante | | | | | | Circulante | | | | | |
| Caixa e equivalentes de caixa | 4 | 1.632 | 4.297 | 3.404 | 4.509 | Fornecedores | 9 | 2 | - | 1.222 | 247 |
| Impostos a recuperar | | 82 | - | 102 | 15 | Empréstimos e financiamentos | 11 | 2.464 | - | 2.706 | - |
| Outros créditos | | - | 4 | - | 233 | Impostos e contribuições a recolher | | 1 | 33 | 114 | 76 |
| | | | | | | Contas a pagar - Partes relacionadas | 10 | - | 14 | - | 14 |
| | | 1.714 | 4.301 | 3.506 | 4.757 | Outras obrigações | | 45 | 80 | 46 | 80 |
| | | | | | | | | 2.512 | 127 | 4.088 | 417 |
| Não circulante | | | | | | Não circulante | | | | | |
| Aplicações financeiras | 5 | 7.199 | 16.285 | 7.199 | 16.285 | Empréstimos e financiamentos | 11 | 23.059 | 24.150 | 49.207 | 24.150 |
| Adiantamento para futuro aumento de capital | 6 | - | 1.710 | - | 1.710 | | | 23.059 | 24.150 | 49.207 | 24.150 |
| Estoque de imóveis a comercializar | 7 | - | - | 90.800 | 53.183 | Patrimônio líquido | | | | | |
| Investimento em controlada | 8 | 58.388 | 48.068 | - | - | Capital social | 12 | 46.078 | 46.077 | 46.078 | 46.077 |
| | | | | | | (Prejuízos) / Lucros acumulados | | (4.348) | 10 | (4.348) | 10 |
| | | 65.587 | 66.063 | 97.999 | 71.178 | Patrimônio líquido atribuível aos quotistas da controladora | | | | | |
| | | | | | | | | 41.730 | 46.087 | 41.730 | 46.087 |
| | | | | | | Participação de não controladores | | | | | |
| | | | | | | | | - | - | 6.480 | 5.281 |
| | | | | | | Total do patrimônio líquido | | | | | |
| | | | | | | | | 41.730 | 46.087 | 48.210 | 51.368 |
| Total do ativo | | <u>67.301</u> | <u>70.364</u> | <u>101.505</u> | <u>75.935</u> | Total do passivo e patrimônio líquido | | <u>67.301</u> | <u>70.364</u> | <u>101.505</u> | <u>75.935</u> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Corporate Garden Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Demonstrações de resultados

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 25 de fevereiro de 2022 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais)

| | Nota | Controladora | | Consolidado | |
|---|-------|----------------|--------------|----------------|--------------|
| | | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Receitas (Despesas) operacionais | | | | | |
| Comerciais | | - | - | (39) | - |
| Administrativas | 13 | (278) | (39) | (536) | (69) |
| Tributárias | | (25) | (42) | (546) | (42) |
| Equivalência patrimonial | 8 | (1.496) | (9) | - | - |
| Ganhos com a aquisição de investimentos | 8 | - | 390 | - | 390 |
| | | <u>(1.799)</u> | <u>300</u> | <u>(1.121)</u> | <u>279</u> |
| (Prejuízo) / Lucro antes do resultado financeiro | | <u>(1.799)</u> | <u>300</u> | <u>(1.121)</u> | <u>279</u> |
| Resultado financeiro | | | | | |
| Receitas financeiras | 4 e 5 | 1.286 | 650 | 1.466 | 675 |
| Despesas financeiras | 11 | <u>(3.845)</u> | <u>(899)</u> | <u>(4.826)</u> | <u>(900)</u> |
| | | <u>(2.559)</u> | <u>(249)</u> | <u>(3.360)</u> | <u>(225)</u> |
| (Prejuízo) / Lucro antes do imposto de renda e contribuição social | | <u>(4.358)</u> | <u>51</u> | <u>(4.481)</u> | <u>54</u> |
| Imposto corrente | 14 | - | (41) | (43) | (45) |
| (Prejuízo) / Lucro do exercício / período | | <u>(4.358)</u> | <u>10</u> | <u>(4.524)</u> | <u>9</u> |
| (Prejuízo) / Lucro do exercício / período atribuível aos | | | | | |
| Quotistas da controladora | | (4.358) | 10 | (4.358) | 10 |
| Quotistas não controladores | | - | - | (166) | (1) |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Corporate Garden Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Demonstrações dos resultados abrangentes

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 25 de fevereiro de 2022 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais)

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|----------------|-----------|-------------|----------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| (Prejuízo) / Lucro do exercício / período | (4.358) | 10 | (4.524) | 9 |
| Outros resultados abrangentes | - | - | - | - |
| Resultado abrangente total | (4.358) | 10 | - | - |
| Resultado abrangente atribuível aos: | | | | |
| Quotistas da controladora | (4.358) | 10 | (4.358) | 10 |
| Quotistas não controladores | - | - | (166) | (1) |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Corporate Garden Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 25 de fevereiro de 2022 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais)

| | Nota | Capital social | Capital a integralizar | (Prejuízos) / Lucros acumulados | Patrimônio líquido atribuível aos quotistas da controladora | Participação de quotistas não controladores | Total do patrimônio líquido consolidado |
|--|------|----------------|------------------------|---------------------------------|---|---|---|
| Saldos em 25 de fevereiro de 2022 | | <u>1</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>1</u> | <u>-</u> | <u>1</u> |
| Aumento de capital | 12 | 49.628 | (3.552) | - | 46.076 | 5.239 | 51.315 |
| Ganhos com investimentos | | - | - | - | - | 43 | 43 |
| Lucro do período | | - | - | 10 | 10 | (1) | 9 |
| Saldos em 31 de dezembro de 2022 | | <u>49.629</u> | <u>(3.552)</u> | <u>10</u> | <u>46.087</u> | <u>5.281</u> | <u>51.368</u> |
| Aumento de capital | 12 | - | 1 | - | 1 | 1.365 | 1.366 |
| Redução de capital | 12 | (3.551) | 3.551 | - | - | - | - |
| Ganhos com investimentos | | - | - | - | - | - | - |
| Prejuízo do exercício | | - | - | (4.358) | (4.358) | (166) | (4.524) |
| Saldos em 31 de dezembro de 2023 | | <u>46.078</u> | <u>-</u> | <u>(4.348)</u> | <u>41.730</u> | <u>6.480</u> | <u>48.210</u> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Corporate Garden Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método indireto

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 25 de fevereiro de 2022 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais)

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Fluxos de caixa das atividades operacionais | | | | |
| (Prejuízo) / Lucro antes do imposto de renda e contribuição social | (4.358) | 51 | (4.481) | 54 |
| Ajuste por: | | | | |
| Equivalência patrimonial | 1.496 | 9 | - | - |
| Ganhos / (perdas) com a alienação de investimentos | - | (390) | - | 43 |
| Receita de aplicações financeiras | (970) | (450) | (970) | (450) |
| Juros apropriados | 3.681 | 857 | 4.608 | 857 |
| Custo de transação apropriado | 150 | 41 | 150 | 41 |
| Variações nos ativos e nos passivos | | | | |
| Impostos a recuperar | (82) | - | (87) | (15) |
| Outros créditos | 4 | (4) | 233 | (233) |
| Estoque de imóveis a comercializar | - | - | (37.617) | (7.106) |
| Impostos e contribuições a recolher | 1 | - | 38 | 43 |
| Fornecedores | 2 | - | 975 | 247 |
| Contas a pagar - Partes relacionadas | (14) | 14 | (14) | 14 |
| Outras obrigações | (35) | 80 | (34) | 80 |
| Impostos pagos | (33) | (8) | (43) | (12) |
| Juros pagos | (2.458) | (552) | (3.143) | (552) |
| Fluxos de caixa consumidos nas atividades operacionais | (2.616) | (352) | (40.385) | (6.989) |
| Fluxos de caixa de atividades de investimentos | | | | |
| Aplicações financeiras | (146) | (32.975) | (146) | (32.975) |
| Resgates de aplicações financeiras | 10.202 | 17.140 | 10.202 | 17.140 |
| Adiantamento para futuro aumento de capital | - | (1.710) | 1.710 | (1.710) |
| Aumento de capital em controlada | (10.106) | (1.610) | - | - |
| Fluxo de caixa consumidos nas/ (gerado pelas) atividades de investimentos | (50) | (19.155) | 11.766 | (17.545) |
| Fluxos de caixa das atividades de financiamento | | | | |
| Liberação empréstimo | - | 25.000 | 26.148 | 25.000 |
| Custo de transação | - | (1.196) | - | (1.196) |
| Aumento de capital | 1 | - | 1 | - |
| Aumento de capital de não controladores | - | - | 1.365 | 5.239 |
| Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento | 1 | 23.804 | 27.514 | 29.043 |
| (Redução) / Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa | (2.665) | 4.297 | (1.105) | 4.509 |
| Caixa e equivalentes de caixa no início do período | 4.297 | - | 4.509 | - |
| Caixa e equivalentes de caixa no final do período | 1.632 | 4.297 | 3.404 | 4.509 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

(Em milhares de Reais)

1 Contexto operacional

Corporate Garden Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Empresa”), com sede na Rua Funchal, 418 - 27º andar, sala A, São Paulo - SP, sendo constituída em 25 de fevereiro de 2022 como uma sociedade por cotas de responsabilidade limitada.

O objeto social da Empresa é o desenvolvimento de empreendimento imobiliário, a compra, venda, locação e administração de bens próprios, móveis ou imóveis e a participação no capital e nos lucros de outras empresas nacionais ou estrangeiras na condição de acionista, sócia ou quotista, titular de debêntures ou partes beneficiárias, em caráter permanente ou temporário, como controladora ou minoritária.

A Empresa possui como investida a entidade M.A.R. Mônaco Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda. que possui um projeto comercial. Segue abaixo as principais informações do projeto:

| Entidade | Projeto | | | |
|---|---------------|---------------------------|--------------|---------------|
| | Nome | Tipo | Região | Etapa |
| M.A.R. Mônaco Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda. | M.A.R. Mônaco | Desenvolvimento comercial | São Paulo-SP | Em construção |

Situação econômica e financeira

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia apresenta capital circulante negativo de R\$798 (R\$ 582 no consolidado) decorrente do volume de gastos necessários para a construção do estoque de imóveis a comercializar de sua investida. Para cumprir com as suas obrigações para os próximos dozes meses, minimamente, a investida recebeu em 16 de janeiro de 2024 montante de R\$ 7.360 referente a um nova Cédula de Crédito bancário, detalhes na nota explicativa 16.

2 Apresentação das demonstrações financeiras

A Empresa 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.

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

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

A Diretoria da Empresa autorizou a conclusão das demonstrações financeiras em 12 de março de 2024, considerando os eventos subsequentes ocorridos até esta data, que tiveram efeito sobre estas demonstrações financeiras.

3 Resumo das práticas contábeis materiais adotadas na elaboração destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

a. Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico com exceção as aplicações financeiras que foram mensurados 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 Empresa. Todas as informações financeiras apresentadas em milhares de Real foram arredondadas para o valor mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

c. Base de consolidação

As demonstrações financeiras das controladas são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que o controle se inicia até a data em que o controle deixa de existir. As políticas contábeis das controladas estão alinhadas com as políticas contábeis da Empresa. As demonstrações financeiras consolidadas incluem a seguinte controlada com o seguinte percentual de participação em 31 de dezembro de 2023 e 2022:

| Entidade | <u>% de Participação</u> |
|---|---------------------------------|
| | 2023 e 2022 |
| M.A.R. Mônaco Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda. | 90% |

Nas demonstrações financeiras individuais da Empresa, esses investimentos são avaliados por meio do método de equivalência patrimonial.

Em 2023 e 2022, as demonstrações financeiras da M.A.R Mônaco estão sendo consolidadas com um mês de defasagem, ou seja, com a data base de novembro, isso ocorre uma vez que a conclusão do fechamento contábil da investida ocorre posteriormente a conclusão do fechamento contábil da controladora. Tal prática é permitida no CPC PME no item 9.16.

Saldos e transações entre as empresas e quaisquer receitas ou despesas derivadas dessas transações são eliminados na preparação das demonstrações financeiras consolidadas. Ganhos não realizados, oriundos de transações com as controladas, são eliminados contra os investimentos na proporção da participação da Empresa nas investidas. Prejuízos não realizados são eliminados da mesma maneira como são eliminados os ganhos não realizados, mas somente até o ponto em que não haja evidência de perda por redução ao valor recuperável.

d. 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:

Redução do valor recuperável de estoque de imóveis a comercializar

A Empresa avalia o estoque de imóveis 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 Empresa e sua investida estão sujeitas 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 Empresa poderão ser adversamente afetados, independentemente do respectivo resultado.

A Empresa e sua investida são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias e ambientais. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Empresa, 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. A Empresa e sua investida reconhece uma provisão quando há perspectiva de provável desembolso de recursos.

e. Resultado

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

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 sobre empréstimos, custos de empréstimo que não são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável são mensurados no resultado através do método de juros efetivos.

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 com empréstimos e financiamentos são incluídas na rubrica de despesa financeira, na demonstração do resultado.

f. Estoques de imóveis a comercializar

O custo compreende o custo de aquisição do terreno, gastos com projeto e legalização do empreendimento, materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado.

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

g. Redução ao valor recuperável /realizável

Ativos financeiros

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

Os valores contábeis dos Imóveis a comercializar são revistos a cada data de apresentação, ou seja, anualmente, para apurar se há indicação de perda no valor realizável.

Os estoques de imóveis a comercializar, sobre os quais existe a expectativa de terem seus valores recuperados primariamente através de transação de venda ao invés do uso contínuo, são geralmente medidos pelo menor valor entre o valor contábil e o valor justo (preço de venda menos custos para completar a construção) decrescido das despesas de venda. As perdas por redução ao valor recuperável são reconhecidas no resultado do exercício que forem apuradas.

h. Instrumentos financeiros

A Empresa e sua investida reconhece um ativo ou um passivo financeiro somente quando tornar-se parte das disposições contratuais do instrumento.

A Empresa e sua investida 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.

i. 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.

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 Empresa e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Empresa 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

l. 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 Real

Em 2023, a controladora passou a ser optante pelo lucro real. O imposto de renda e a contribuição social, do exercício corrente é calculado 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.

Regime do Lucro Presumido

Em 2022, a controladora era optante pelo lucro presumido, regime de caixa e sua investida é optante pelo lucro presumido, regime caixa em 2022 e 2023. 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 prestação de serviço e 100% quando for proveniente de receitas financeiras, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares dos respectivos impostos e contribuição.

4 Caixa e equivalentes de caixa

| | Controladora | | Consolidado | |
|----------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Depósitos bancários | 1 | 2 | 1 | 2 |
| Aplicações financeiras (a) | 1.631 | 4.295 | 3.403 | 4.507 |
| | <u>1.632</u> | <u>4.297</u> | <u>3.404</u> | <u>4.509</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 Fundos de Investimento remuneradas as taxas que são em média 75% a 99% (2022: 75% a 99,13%) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

As aplicações financeiras geraram receita financeira de R\$ 316 (2022: R\$ 139) na Controladora e R\$ 496 (2022: R\$ 164) no Consolidado.

5 Títulos e Valores Mobiliários

| | Controladora e Consolidado | |
|----------------------------|----------------------------|---------------|
| | 2023 | 2022 |
| Aplicações financeiras (a) | 7.199 | 16.285 |
| | <u>7.199</u> | <u>16.285</u> |

- (a) Aplicação financeira em Certificado de Depósito Bancário (CDB). O montante de R\$ 6.400 (2022: R\$ 6.400) será mantido como Fundo Reserva do CRI, que será utilizado para o pagamento da Remuneração e da Amortização Ordinária que ocorrerá no vencimento da operação, conforme mencionado na nota 11, e o montante de R\$ 799 (2022: R\$ 9.885) refere-se aos demais recursos retidos pela Securitizadora.

As aplicações financeiras geraram receita financeira de R\$ 970 (2022: R\$ 511) na Controladora e no Consolidado.

6 Adiantamentos para futuro aumento de capital

A Empresa possuía valores aportados na investida M.A.R. Mônaco Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda. (M.A.R. Mônaco) para futuro aumento de capital na investida efetuado em dezembro de 2022, uma vez que a investida está sendo consolidada com um mês de defasagem, ou seja novembro de 2022, conforme permitido pelo CPC PME, o saldo não foi eliminado no nível do consolidado no período de 25 de fevereiro de 2022 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2022. Durante o exercício de 2023 esse saldo foi integralizado ao investimento.

| | Controladora e Consolidado | |
|--|----------------------------|--------------|
| | 2023 | 2022 |
| Adiantamento para futuro aumento de capital - AFAC | - | 1.710 |
| | <u>-</u> | <u>1.710</u> |

7 Estoque de imóveis a comercializar

Em 31 de dezembro de 2023 os estoques de imóveis a comercializar no consolidado são representados por terrenos adquiridos e custos incorridos para o desenvolvimento de empreendimento comercial no Estado de São Paulo, conforme composição abaixo:

| | Consolidado | |
|----------------------------------|--------------------|---------------|
| | 2023 | 2022 |
| Terreno (a) | 35.469 | 35.469 |
| Custo de construção (b) | 46.466 | 9.923 |
| Cepac (c) | 7.791 | 7.791 |
| Adiantamentos a fornecedores (d) | 1.074 | - |
| Total | 90.800 | 53.183 |

- (a) A controlada M.A.R. Mônaco Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda. adquiriu terreno com área de 2.221 m², no ano de 2020 que está totalmente quitado. O terreno é objeto de desenvolvimento imobiliário no segmento de empreendimento comercial, sua obra teve início em 2022.
- (b) Referem-se aos custos de obra do empreendimento da controlada M.A.R. Mônaco Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda., tais como: demolição, escrituração, planejamento e arquitetura, o aumento em 2023 refere-se aos custos de construção do empreendimento, que se iniciou em 2022.
- (c) Em 2021 a controlada M.A.R. Mônaco Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda. adquiriu o Certificado de Potencial Adicional de Construção – CEPAC.
- (d) Refere-se a custos para compra de elevadores.

Em 2022, a Administração da Empresa avaliou a recuperabilidade de seu estoque através da mensuração do valor de mercado pelo avaliador externo Binswanger Brazil. Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante o qual o valor do terreno e do CEPAC é obtido pela comparação direta com outros terrenos e transações que envolvem potenciais construtivos (Cepac) semelhantes, situados na mesma região geoeconômica.

Em 2023, foi utilizado o Método da Renda (Fluxo de Caixa Descontado) pelo avaliador externo Binswanger Brazil, onde o valor do imóvel é obtido com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista, tendo como aspectos fundamentais, a determinação do período de capitalização e a taxa de desconto a ser utilizada. A taxa de desconto é estimada em função das oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e, também dos riscos do negócio.

As premissas de mercados são: a taxa de capitalização (cap rate) é de 8,50% a.a. e a taxa de desconto adotada é de 13% a.a acima da inflação.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, não foi identificado redução ao valor realizável líquido do estoque de imóveis a comercializar.

8 Investimento em controlada

Em 25 de agosto de 2022, a Empresa adquiriu 90% do capital social da M.A.R. Mônaco Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda. através da cessão das quotas anteriormente pertencentes a sócia BREF III – Fundo de Investimento em Participações, representado por 90.000 quotas, no valor nominal de R\$1,00 (um real) cada, das quais 42.313 estão a integralizar. Na data da aquisição, foi gerado um ganho de R\$ 390.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o investimento é representado por:

| 2023 | | | | | | | |
|---|----------------------------|----------------|--------------------------------|----------------|--------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|
| Empresa | Percentual de participação | Capital social | Quantidade de quotas Possuídas | Prejuízo | Patrimônio líquido | Resultado de equivalência patrimonial | Valor patrimonial dos investimentos |
| M.A.R. Mônaco Desenvolvimento Imobiliário SPE LTDA. | 90% | 66.107 | 59.504 | (1.662) | 64.868 | (1.496) | 58.388 |
| Total | | 66.107 | 59.504 | (1.662) | 64.868 | (1.496) | 58.388 |

| 2022 | | | | | | | |
|---|----------------------------|----------------|--------------------------------|-------------|--------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|
| Empresa | Percentual de participação | Capital social | Quantidade de quotas Possuídas | Lucro | Patrimônio líquido | Resultado de equivalência patrimonial | Valor patrimonial dos investimentos |
| M.A.R. Mônaco Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda. | 90% | 52.926 | 47.687 | (10) | 53.349 | (9) | 48.068 |
| Total | | 52.926 | 47.687 | (10) | 53.349 | (9) | 48.068 |

Movimentação dos investimentos em 2023 e 2022:

| | Saldo em 01/01/2023 | Aumentos de capital | Equivalência Patrimonial | Saldos em 31/12/2023 |
|---|---------------------|---------------------|--------------------------|----------------------|
| M.A.R. Mônaco Desenvolvimento Imobiliário SPE LTDA. | 48.068 | 11.816 | (1.496) | 58.388 |
| Total | | 11.816 | (1.496) | 58.388 |

Durante o exercício de 2023 a controladora aportou R\$ 11.816 na investida e os sócios não controladores aportaram R\$ 1.365.

| 2022 | | | | | | |
|---|----------------------|----------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------|----------------------|
| | Saldos em 25/02/2022 | Aquisição de capital | Integralização de capital | Equivalência Patrimonial | Ganho na aquisição | Saldos em 31/12/2022 |
| M.A.R. Mônaco Desenvolvimento Imobiliário SPE LTDA. | - | 46.077 | 1.610 | (9) | 390 | 48.068 |
| Total | | 46.077 | 1.610 | (9) | 390 | 48.068 |

9 Fornecedores

| | Controladora | | Consolidado | |
|------------------------------|--------------|------|-------------|------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Retenção Contratual (a) | - | - | 341 | 3 |
| Fornecedores Pessoa Física | - | - | 2 | - |
| Fornecedores Pessoa Jurídica | 2 | - | 879 | 244 |
| | 2 | - | 1.222 | 247 |

(a) Retenção contratual refere-se a 5% sobre o valor do serviço prestador pelo fornecedor que é retido e que a Empresa poderá devolver até a conclusão da obra, prevista para abril de 2024.

10 Contas a pagar - Partes relacionadas

A Empresa possuía contas a pagar referente ao pagamento da taxa de registro da Alienação Fiduciária realizado pela empresa BREFOF Empreendimentos Residenciais S.A. III em 27 de setembro de 2022, valor quitado em 26 de janeiro de 2023.

| | Controladora e Consolidado | |
|-----------------|-----------------------------------|------|
| | 2023 | 2022 |
| BREFOF S.A. III | - | 14 |

11 Empréstimos e financiamentos

| | 2023 | | | 2022 |
|-------------------------|---------------|---------------|---------------|----------------------------|
| | Controladora | Mar Mônaco | Consolidado | Controladora e Consolidado |
| Principal (a) | 25.000 | 26.148 | 51.148 | 25.000 |
| Juros a pagar | 1.528 | 242 | 1.770 | 305 |
| Subtotal | 26.528 | 26.390 | 52.918 | 25.305 |
| (-) Custos de transação | (1.005) | - | (1.005) | (1.155) |
| Saldo | 25.523 | 26.390 | 51.913 | 24.150 |
| Circulante | 2.464 | 242 | 2.706 | - |
| Não circulante | 23.059 | 26.148 | 49.207 | 24.150 |

Em 14 de setembro de 2022, a Controladora emitiu 25.000 notas comerciais com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), lastreadas a 57ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora (“CRI”) através da Opea Securitizadora S.A. (“Securitizadora”) e Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários (“Agente Fiduciário”), com taxa de juros de 9,75% ao ano e atualização mensal pelo IPCA, que serão amortizadas em uma única parcela na data de vencimento, em 14 de setembro de 2030.

Durante o ano de 2023, a investida M.A.R Mônaco Desenvolvimento Imobiliário Ltda, firmou junto ao Banco Itaú Unibanco S.A. (“Financiador”) duas Cédulas de Créditos Bancários (“CCB”) com a finalidade de financiar a construção de imóveis não-residenciais, sendo CCB1 referente a uma linha de crédito de R\$ 35.235 e a CCB2 referente a uma linha de crédito de R\$ 11.745, ambas com taxa de TR + 11,07% a.a. com vencimento programado para novembro de 2026. As liberações dos recursos são dadas de maneira proporcional à evolução das obras e para 31 de dezembro de 2023 o saldo devedor é de R\$ 19.786 mil para CCB1 e de R\$ 6.604 para CCB2.

A movimentação dos empréstimos é apresentada como segue:

| | Controladora | | Consolidado | |
|-------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Saldo inicial | 24.150 | - | 24.150 | - |
| Liberado (a) | - | 25.000 | 26.148 | 25.000 |
| Juros pagos (b) | (2.458) | (552) | (3.143) | (552) |
| Custos de transação (c) | 150 | (1.155) | 150 | (1.155) |
| Juros apropriados (d) | 3.681 | 857 | 4.608 | 857 |
| Saldo | 25.523 | 24.150 | 51.913 | 24.150 |

- (a) Valor total liberado na Controladora: R\$ 25.000 em 21 de setembro de 2022 e na M.A.R. Mônaco: R\$ 26.148 durante o exercício de 2023.
- (b) Juros pagos pela Controladora: no valor de R\$ 2.458 (2022: R\$ 552) e na M.A.R. Mônaco: R\$ 685 (2022:), totalizando R\$ 3.143 (2022: R\$ 552).
- (c) Do valor liberado, foi descontado custos de transação atrelados a emissão do CRI no valor de 1.196. Os custos de transação estão sendo apropriados ao resultado conforme prazo do contrato. No exercício findo em 2023 foram apropriados ao resultado o montante de R\$ 150 (2022: R\$ 41).
- (d) Em dezembro de 2023 foram apropriados encargos financeiros na rubrica de despesas financeiras de R\$ 3.681 (2022: R\$ 857) na Controladora e R\$ 927 (2022: -) na M.A.R. Mônaco, totalizando R\$ 4.608 (2022: R\$ 857).

Abaixo a conciliação das despesas financeiras:

| | Controladora | | Consolidado | |
|-----------------------------|--------------|------------|--------------|------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Encargos financeiros | 3.831 | 898 | 4.758 | 898 |
| Despesas bancárias | 1 | - | 42 | - |
| Demais despesas financeiras | 13 | 1 | 26 | 2 |
| | 3.845 | 899 | 4.826 | 900 |

Não existem covenants financeiros no contrato. As cláusulas restritivas não financeiras foram totalmente cumpridas no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 25 de fevereiro de 2022 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2022.

Foram constituídas as seguintes garantias em benefício dos titulares dos CRI: Alienação Fiduciária da totalidade das quotas de emissão da Emissora, hipoteca em segundo grau de 90% (noventa por cento) pela M.A.R. Mônaco, na qualidade de proprietária do imóvel objeto da matrícula 119.966 e Aval no qual o BREFOP FIP III, de forma irrevogável e irretroatável, presta aval em favor da Securitizadora e, conseqüentemente, dos titulares de CRI e das obrigações do Patrimônio Separado obrigando-se como Avalista e principal pagador, em caráter solidário com a Emissora, pelo pagamento de quaisquer valores devidos nos termos da Escritura de Emissão.

As cedentes são responsáveis por garantir o cumprimento de todas as obrigações pecuniárias e fiscais assumidas pela devedora. Em caráter fiduciário cedem e transferem ao credor a titularidade sobre as quotas da sociedade da devedora. Caso não seja possível a cessão fiduciária de novas quotas em reforço da garantia, as cedentes e a devedora obrigam-se a oferecer novos bens em garantia que ficaram sujeitos à livre apreciação.

12 Patrimônio líquido

Capital social

Em 31 de dezembro de 2023, o capital social está composto por 46.078.328 quotas (2022: 49.629.205), no valor de R\$1,00 (um real) cada uma, totalmente integralizadas (2022: 3.551.877 a integralizar).

Em 08 de fevereiro de 2022 ocorreu a constituição da Empresa, com capital social de R\$ 1.000 (mil reais), dividido em 1.000 (mil) quotas, no valor nominal de R\$1,00 (um real) cada.

Em 09 de setembro de 2022 foi aprovado aumento de capital no valor de R\$ 49.628, dos quais R\$ 3.552 estão a integralizar, o aumento de capital foi integralizado com as quotas das investidas M.A.R Mônaco conforme descrito na nota explicativa 8.

As quotas da Empresa foram dadas em garantia às Cédulas de Crédito Bancário emitidas em 09 de março de 2023 pela na investida M.A.R. Mônaco.

Em 17 de maio de 2023 a sócia integralizou R\$ 1, que estava no capital a integralizar.

Em 20 de maio de 2023, deliberou-se redução de capital social mediante o cancelamento de 3.550.877 quotas, no valor nominal de R\$1,00 (um real) cada, sendo portanto compensado do valor anteriormente apresentado como capital a integralizar, de forma que não houve movimentação financeira.

Composição acionária

A composição de quotas da Empresa em dezembro de 2023 e 2022 está composta conforme quadro abaixo:

| Acionista | 2023 | | 2022 | |
|---------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
| | Quotas | Participação | Quotas | Participação |
| BREOF FIP III | 46.078 | 100,00% | 49.629 | 100,00% |
| Total | 46.078 | 100,00% | 46.629 | 100,00% |

13 Despesas Administrativas

| | Controladora | | Consolidado | |
|-----------------------------------|--------------|-------------|--------------|-------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Honorários advocatícios | (121) | (1) | (129) | (3) |
| Serviços profissionais | (60) | - | (241) | (23) |
| Consultoria e assessoria | (8) | (9) | (8) | (9) |
| Contabilidade | (29) | (17) | (29) | (17) |
| Despesas c/ taxa de administração | (59) | (9) | (59) | (9) |
| Cartório e Certidões | - | - | (53) | - |
| Outras despesas administrativas | (1) | (3) | (17) | (8) |
| | <u>(278)</u> | <u>(39)</u> | <u>(536)</u> | <u>(69)</u> |

14 Imposto de renda e contribuição social

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a Companhia apurou os impostos por regime do lucro real e sua controlada pelo regime de lucro presumido, (2022: lucro presumido).

| | 2023 Controladora |
|-------------------------------------|------------------------------------|
| Prejuízo do exercício | (4.358) |
| Exclusões e adições | - |
| Prejuízo fiscal | (3.530) |
| Imposto de renda (15%) | - |
| Adicional de imposto de renda (10%) | - |
| Total imposto de renda | - |
| Contribuição social (9%) | - |
| Total impostos corrente | - |

| | 2023 | 2022 | |
|-------------------------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| | Consolidado | Controladora | Consolidado |
| Receita financeira (a) | 180 | 139 | 164 |
| Imposto de renda (15%) | (27) | (21) | (25) |
| Adicional de imposto de renda (10%) | - | (7) | (5) |
| Total imposto de renda | (27) | (28) | (30) |
| Contribuição social (9%) | (16) | (13) | (15) |
| Total impostos corrente | (43) | (41) | (45) |

- (a) Rendimento sobre Certificado de depósito bancário (CDB) no valor de R\$ 180 (2022: R\$ 164) no consolidado. Em 2022, os demais valores de receita financeira devem-se ao espelhamento das movimentações ocorridas na conta do Patrimônio Separado no valor de R\$ 511, que não tem impacto tributário.

15 Contingências

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a Empresa e sua investida não possuíam 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.

16 Eventos subsequentes

Assinatura de Contrato de Locação na investida

Em 30 de novembro de 2023, a investida M.A.R Mônaco firmou um contrato de locação para fins não residenciais com prazo da locação de 120 meses com início a partir de 1º de março de 2024, o valor do aluguel mensal será de R\$ 1.252 (um milhão, duzentos e cinquenta e dois mil). O documento possui uma cláusula de carência na qual o locatário estará isento de pagar o aluguel durante os dozes primeiros meses.

Captação de Cédula de Crédito Bancário na investida

Em 16 de janeiro, a investida M.A.R Mônaco recebeu o montante de R\$ 7.360 referente a duas Cédulas de Créditos Bancários (“CCB3”) firmada junto ao Banco Itaú Unibanco S.A. (“Financiador”) com a finalidade de financiar a construção de imóveis não-residenciais, com taxa de CDI + 2% a.a., com vencimento programado para novembro de 2026.

* * *

Rodrigo Lacombe Abbud
Diretor

Rodrigo Ávila Sarti
Diretor

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