



L.N.U.S.P.E. Empreendimentos e  
Participações S.A.

Demonstrações financeiras acompanhadas do  
Relatório do Auditor Independente.

Em 31 de dezembro de 2023.

## L.N.U.S.P.E Empreendimentos e Participações S.A.

### Índice

	Página
Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações financeiras	2
Demonstrações financeiras	5
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras	11

## Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações financeiras

Aos:  
Acionistas e Administradores da  
**L.N.U.S.P.E Empreendimentos e Participações S.A.**  
São Paulo - SP

### Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da **L.N.U.S.P.E 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 o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, da **L.N.U.S.P.E 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 a pequenas e médias empresas - NBC TG 1000 (R1).

### 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 do auditor 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.

### Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

A Companhia incorreu no prejuízo de R\$ (5.972) mil durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o passivo circulante da Companhia excedeu o total do ativo em R\$ (55.962) mil. Esses eventos indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

## **Outros assuntos**

### **Auditoria do período anterior**

As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 apresentadas para fins de comparabilidade não foram examinadas por nós ou por outro auditor independente.

### **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 a pequenas e médias empresas - NBC TG 1000 (R1), 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 do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações, 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 detecta 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 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 e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 17 de maio de 2024.

A handwritten signature in black ink that reads "Roberto H. Santini".

Roberto Henrique Santini  
Contador CRC 2SP-247.963/O-5

RSM Brasil Auditores Independentes Ltda.  
CRC 2SP-030.001/O-7

## L.N.U.S.P.E. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A.

### Balço patrimonial

em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

	ATIVO		
	<u>Notas</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u> <u>(nŁo auditado)</u>
<b>Ativo circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	3	9	1
		<b>9</b>	<b>1</b>
<b>Ativo nŁo circulante</b>			
Direitos CreditŁrios	4	200.006	-
		<b>200.006</b>	-
<b>Total do ativo</b>		<b>200.015</b>	<b>1</b>

As notas explicativas sŁo parte integrante das demonstraŁŁes financeiras

## L.N.U.S.P.E. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A.

### Balanço patrimonial

em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

#### PASSIVO E PASSIVO A DESCOBERTO

	<u>Notas</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u> <u>(não auditado)</u>
<b>Passivo circulante</b>			
Debêntures a pagar	5	25.971	-
Contas a pagar	6	30.000	-
		<u>55.971</u>	<u>-</u>
<b>Passivo não circulante</b>			
Debêntures a pagar	5	150.000	-
		<u>150.000</u>	<u>-</u>
<b>Passivo a descoberto</b>			
Capital social	7	1	1
Prejuízos acumulados	7.1	(5.972)	-
		<u>(5.971)</u>	<u>1</u>
Adiantamento para aumento futuro de capital	7.3	15	-
		<u>15</u>	<u>-</u>
<b>Total do passivo e passivo a descoberto</b>		<u><u>200.015</u></u>	<u><u>1</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

## L.N.U.S.P.E. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A.

### Demonstrações do resultado do exercício para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de reais, exceto o prejuízo por ação)

	<u>Notas</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u> <u>(não auditado)</u>
<b>Despesas</b>			
Despesas tributárias		(1)	-
<b>Prejuízo antes do resultado financeiro</b>		<b>(1)</b>	-
<b>Resultado Financeiro</b>			
Despesas financeiras	8	(5.971)	-
<b>Prejuízo antes dos tributos</b>		<b>(5.971)</b>	-
<b>Prejuízo do exercício</b>		<b>(5.972)</b>	-
<b>Prejuízo por ação</b>			
Prejuízo líquido por ação	7.2	<b>(11,94)</b>	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

## **L.N.U.S.P.E. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A.**

**Demonstrações do resultado abrangente para os  
exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022**  
(Valores expressos em milhares de reais)

	<b>2023</b>	<b>2022</b> <b>(não auditado)</b>
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<b>(5.972)</b>	-
Outros resultados abrangentes	-	-
<b>Resultado abrangente total</b>	<b>(5.972)</b>	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## L.N.U.S.P.E. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido  
exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022  
(Em milhares de reais)

	<u>Capital social</u>	<u>Prejuízos acumulados</u>	<u>Patrimônio líquido</u>
<b>Constituição em 12 de setembro de 2022</b>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Integralização de capital	1	-	1
Prejuízo líquido do exercício	-	-	-
<b>Em 31 de dezembro de 2022 (não auditado)</b>	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>1</u>
Lucro líquido do exercício	-	-	-
Prejuízo líquido do exercício	-	(5.972)	(5.972)
<b>Em 31 de dezembro de 2023</b>	<u>1</u>	<u>(5.972)</u>	<u>(5.971)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

## L.N.U.S.P.E. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A.

### Demonstrações do resultado do exercício para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de reais)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Fluxo de caixa de atividades operacionais</b>		
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	(5.972)	-
<b>Ajustes em:</b>		
Encargos financeiros sobre debêntures	5.971	-
<b>Prejuízo do exercício ajustado</b>	<u>(1)</u>	<u>-</u>
<b>Variação nos Ativos / Passivos</b>		
<b>(Aumento) dos Ativos</b>		
Direitos Creditórios	(200.006)	-
<b>Aumento dos Passivos</b>		
Contas a pagar	30.000	-
<b>Caixa aplicado nas operações</b>	<u>(170.006)</u>	<u>-</u>
<b>Fluxo de caixa de atividades de financiamento</b>		
Integralização de capital	-	1
Captação de debêntures	200.000	-
Pagamento de debêntures	(30.000)	-
Adiantamento para aumento futuro de capital	15	-
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento</b>	<u>170.015</u>	<u>1</u>
<b>Aumento líquido em caixa e equivalentes de caixa</b>	<u>8</u>	<u>1</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	1	-
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	9	1
<b>Aumento líquido em caixa e equivalentes de caixa</b>	<u>8</u>	<u>1</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

# **L.N.U.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras  
exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022  
(Valores expressos em milhares de reais)

## **1. Contexto operacional**

A Companhia foi constituída em 12 de setembro de 2022 e atua sob a denominação social de “L.N.U.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A.”, tendo por objeto social a atividade de Holdings de instituições não-financeiras.

A Companhia que vem exercendo seus negócios na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.144, 3º andar. Bairro: Jardim Paulistano, São Paulo/SP. Cep: 01.451-000.

Durante o exercício a Companhia concentrou-se na gestão da captação de recursos e na realização de investimentos para início das operações.

## **2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis**

### **2.1. Base de apresentação**

As demonstrações financeiras da Companhia foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a pequenas e médias empresas NBC TG 1000 (R1) e que compreendem os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), vigentes até 31 de dezembro de 2023.

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com o CPC PME requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e o exercício de julgamento por parte da administração no processo de aplicação das políticas contábeis da Companhia. As demonstrações financeiras incluem, portanto, estimativa referente às provisões necessárias para passivos contingentes, determinação da provisão para imposto de renda e outras similares. Os resultados reais podem apresentar variações em relação às estimativas.

As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram aprovadas pela diretoria da Companhia em 17 de maio de 2024.

### **2.2. Apuração do resultado**

O resultado das operações (receitas financeiras e despesas) são apurados de acordo com o princípio da competência de exercícios.

### **2.3. Estimativas contábeis**

As demonstrações financeiras incluem estimativas e premissas, como a mensuração de provisões para perdas com operações de crédito, estimativas do valor justo de determinados instrumentos financeiros, provisões para passivos contingentes, estimativas da vida útil de determinados ativos e outras similares. Os resultados efetivos podem ser diferentes dessas estimativas e premissas.

## **L.N.U.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras  
exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022  
(Valores expressos em milhares de reais)

### **2.4. Caixa e equivalentes de caixa**

Representadas por valores de liquidez imediata e com vencimento original de até 90 dias, apresentadas ao custo de aquisição, mais rendimentos incorridos até as datas dos balanços, e ajustadas, quando aplicável, ao seu equivalente valor de mercado, se inferior ao saldo contábil.

### **2.5. Direitos creditórios**

Os direitos creditórios representam uma categoria de ativos financeiros que consiste nos créditos a receber da Companhia ou indivíduo em relação a transações comerciais ou financeiras.

Em 2023, houve aquisições desses ativos financeiros, conforme apresentado na nota explicativa nº 4.

### **2.6. Debêntures**

São reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos da transação incorridos e são, subsequentemente, mensurados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados e liquidados é reconhecida na demonstração do resultado, utilizando o método da taxa efetiva de juros durante o período em que os saldos estejam em aberto. Demais custos são reconhecidos como despesa no período em que são incorridos.

### **2.7. Despesas financeiras**

Despesas financeiras são os custos associados ao financiamento da Companhia, ou seja, os gastos decorrentes do uso de capital alheio para a realização de suas atividades operacionais e investimentos. Esses custos incluem principalmente os juros incorridos sobre empréstimos e financiamentos obtidos junto a instituições financeiras ou investidores, bem como outros encargos financeiros relacionados.

As despesas financeiras reconhecidas no resultado abrangem, basicamente, as despesas de juros sobre captações financeiras.

### **2.8. Demonstrações dos fluxos de caixa**

As demonstrações de fluxos de caixa refletem as modificações no caixa que ocorreram nos exercícios apresentados utilizando o método indireto. Os termos utilizados na demonstração dos fluxos de caixa são os seguintes:

- **Atividades operacionais:** referem-se às principais transações operacionais e outras atividades que não são de investimento e de financiamento.
- **Atividades de investimento:** referem-se às adições e baixas dos ativos não circulantes e outros investimentos.
- **Atividades de financiamento:** referem-se às atividades que resultam em mudanças na composição do patrimônio e empréstimos.

## L.N.U.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras  
exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022  
(Valores expressos em milhares de reais)

### 3. Caixa e equivalentes de caixa

	2023	2022
Bancos	9	1
	<b>9</b>	<b>1</b>

### 4. Direitos creditórios

	2023
Wizard Fundo de Investimentos (i)	200.006
	<b>200.006</b>

(i) Valor corresponde ao Instrumento Particular de Promessas de Cessão e aquisição de Direitos Creditórios, elaborado e assinado dia 14 de dezembro de 2023, com a Wizard Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios não Padronizados para a cessão dos créditos detidos em face da **Massa Falida de Agro Industrial Irmãos Zulli Ltda**, cujo processo de falência, autuado sob o nº 0000075-41.2009.8.11.0002.

### 5. Debêntures a pagar

	2023
<b>Saldo inicial</b>	-
Captação de debêntures	200.000
Pagamento do principal (amortização)	(30.000)
Juros incorridos	5.971
<b>Saldo inicial</b>	<b>175.971</b>
<b>Curto prazo</b>	<b>25.971</b>
<b>Longo prazo</b>	<b>150.000</b>
	<b>175.971</b>

No exercício de 2023 a Companhia realizou a emissão de debêntures correspondem a captação de recursos através da emissão privada de 200.000 (duzentas mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, com valor nominal unitário de R\$ 1 (mil reais) da espécie com garantia real fidejussória adicional em série única com prazo de vencimento de 60 (sessenta) meses, a contar da data de emissão, vencendo-se portanto em 30 de setembro de 2028 e juros remuneratório equivalente a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias do DI – Depósitos Interfinanceiros, acrescida da taxa de 3% (três por cento) ao ano.

## L.N.U.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras  
exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022  
(Valores expressos em milhares de reais)

### Cláusulas de vencimento antecipado

Estas debêntures possuem cláusulas restritivas determinando níveis máximos de endividamento e alavancagem das demonstrações financeiras consolidadas do Grupo Bom Jesus (garantidora), bem como de regularizações das garantias reais. A seguir, demonstramos os índices requeridos e as condições atreladas as garantias reais:

- caso, mediante verificações anuais das demonstrações financeiras consolidadas da Bom Jesus, o índice obtido pela razão entre a Dívida Líquida e o EBITDA da Bom Jesus seja superior a 3,50 (três inteiros e meio).
- caso, mediante verificações anuais das demonstrações financeiras consolidadas da Bom Jesus, o índice obtido pela razão entre o EBITDA e a Despesa Financeira Líquida da Bom Jesus seja inferior a 2,0 (dois inteiros).
- caso, mediante verificações anuais das demonstrações financeiras consolidadas da Bom Jesus, o Índice de Liquidez Corrente da Bom Jesus seja inferior a 1,0 (um inteiro).
- Regularização em até 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de emissão em relação à alienação fiduciária dos imóveis compartilhados e à alienação fiduciária dos imóveis indisponíveis.

### Vencimentos

As parcelas do não circulante têm o seguinte cronograma de vencimentos:

	R\$
2024	25.971
2025	20.000
2026	40.000
2027	40.000
2028	50.000
	<b>175.971</b>

### 6. Contas a pagar

	2023
Wizard Fundo de Investimentos (i)	30.000
	<b>30.000</b>

(i) *Corresponde ao saldo a pagar referente a aquisição do direito creditório referente ao Instrumento Particular de Promessa de Cessão de Direitos de Crédito e de Ações e Outas avenças, datado em 14/12/2023, que será pago, em até 05 dias úteis, contados da implementação do item (i) da Cláusula 3.1 do contrato em questão, que tece o seguinte texto: "(i) a consolidação do Quadro Geral dos Credores nos autos da Falência por decisão transitada em julgado, que reconheça a titularidade dos créditos aqui transacionados de titularidade do Cedente".*

## L.N.U.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras  
exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022  
(Valores expressos em milhares de reais)

### 7. Passivo a descoberto

#### 7.1 Capital social

O capital social subscrito e totalmente integralizado é no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais), sendo composto por 500 ações ordinárias no de R\$ 1,00 cada uma, assim distribuídas:

	%	Quantidade de quotas	R\$
Astra Realty I FIP	100%	500	500
	<b>100%</b>	<b>79.117</b>	<b>73.580</b>

#### 7.2. Prejuízo por ação

O Prejuízo básico por ação é calculado mediante a divisão do Prejuízo atribuível aos acionistas da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas durante o exercício.

	2023	2022
Prejuízo aos acionistas da Companhia	(5.972)	-
Quantidade média de ações ordinárias em circulação	500	-
<b>Prejuízo básico por ação - R\$</b>	<b>(11,94)</b>	-

O resultado por ação foi calculado com base no prejuízo do exercício atribuível aos acionistas controladores no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e a respectiva quantidade média de ações ordinárias em circulação. A Companhia não possui instrumentos financeiros com potencial de diluição do resultado por ação, assim, os resultados básico e diluído por ações são iguais para todos os exercícios apresentados.

#### 7.3. Adiantamento para aumento futuro de capital

Em 2023 a Companhia recebeu um adiantamento para futuro aumento de capital de seu acionista no montante de R\$ 15 mil, o qual será convertido em aumento de capital em 2024 para suprir as necessidades de caixa.

### 8. Despesas financeiras

	2023
Juros sobre debêntures (a)	(5.971)
	<b>(5.971)</b>

(a) O valor reconhecido em despesa financeira corresponde ao valor de juros incidentes sobre as debêntures, conforme apresentado na nota explicativa nº 5.

## L.N.U.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras  
exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022  
(Valores expressos em milhares de reais)

### 9. Instrumentos financeiros e análise da sensibilidade dos ativos e passivos financeiros

#### a) Valorização dos instrumentos financeiros

As atividades da Companhia a expõem a diversos riscos financeiros: risco de mercado (incluindo taxa de juros dos financiamentos, risco de taxa de juros de fluxo de caixa e risco de preço de determinados ativos avaliados ao valor justo), risco de crédito e risco de liquidez. O programa de gestão de risco se concentra na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Companhia. A Companhia não realiza operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

Os riscos são administrados por meio de políticas de controle, estratégias específicas determinação de limites, segue abaixo o quadro com a categoria dos instrumentos financeiros referente à Companhia em 31 de dezembro de 2023 e 2022:

Os instrumentos financeiros estão descritos a seguir, bem como os critérios para sua valorização:

	2023	2022
	Custo Amortizado	Custo Amortizado
<b>Ativos</b>		
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 3) (a)	9	1
<b>Total dos instrumentos ativos</b>	<b>9</b>	<b>1</b>
<b>Passivos</b>		
Debêntures (Nota 5)	175.971	-
<b>Total dos instrumentos passivos</b>	<b>175.971</b>	<b>-</b>

(a) Mensurado a valor justo por meio do resultado.

#### 9.1 Classificação

Os instrumentos financeiros são classificados com base nas características individuais e no modelo de gestão do instrumento ou da carteira em que está contido, cujas categorias de mensuração e apresentação são:

- (i) custo amortizado;
- (ii) valor justo por meio do resultado abrangente; e
- (iii) valor justo por meio do resultado.

As compras e as vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas na data de negociação, ou seja, na data a qual a Companhia se compromete a comprar ou vender o ativo. Os instrumentos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa dos investimentos tenham vencido ou sido transferidos, significativamente, todos os riscos e os benefícios da propriedade.

## L.N.U.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras  
exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022  
(Valores expressos em milhares de reais)

### 9.1.1 Instrumentos financeiros mensurados ao custo amortizado

São instrumentos financeiros mantidos pela Companhia (i) com o objetivo de recebimento de seu fluxo de caixa contratual e não para venda com realização de lucros ou prejuízos e (ii) cujos termos contratuais dão origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam, exclusivamente, pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto. Suas variações são reconhecidas na rubrica de resultado financeiro, líquido. Compreende o saldo das rubricas caixas e equivalentes de caixa e outros ativos, classificados como ativos financeiros e o saldo das rubricas debêntures, contas a pagar e outros passivos, classificados como passivos financeiros.

### 9.1.2 Considerações sobre os riscos operacionais e análise de sensibilidade

#### Risco de crédito

Quanto ao risco de crédito associado às aplicações financeiras e equivalentes de caixa, a Companhia somente realiza operações em instituições com baixo risco avaliadas por agências independentes de rating.

#### Risco de liquidez

A política de gerenciamento de riscos implica em manter um nível seguro recursos de caixa e equivalentes de caixa ou acessos a recursos imediatos.

#### Análise de sensibilidade

Análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação do CDI, único indexador das debêntures contratados pela Companhia, bem como de seus recursos em caixa.

Operação	Montantes	Risco	Provável (i)	Possível (ii)	Remoto (iii)
Debêntures sujeito à variação do CDI	175.971	Alta do CDI	(15.837)	(19.797)	(23.756)
Aplicações sujeitas à variação a do CDI	9	Baixa do CDI	0,81	0,60	0,40

  

Indexador	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	4,50%	6,75%	9,00%	11,25%	13,50%

(i) Juros calculados com base na previsão futura do CDI taxas referenciais BM&F – Ibovespa;

(ii) Juros calculados considerando um incremento ou decréscimo de 25% na variação do CDI;

(iii) Juros calculados considerando um incremento ou decréscimo de 50% na variação do CDI.