

Rec Ribeirão
Pires S.A.

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

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	6
Demonstrações do resultado do exercício	7
Demonstrações do resultado abrangente	8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstração do fluxo 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 Administradores e Acionistas da

Rec Ribeirão Pires S.A

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Rec Ribeirão Pires 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 REC Ribeirão Pires S.A. em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Chamamos a atenção para a nota explicativa 1 às demonstrações financeiras, que indica que a Companhia atua em fase pré-operacional e não está gerando receitas decorrentes de suas atividades. Desta forma, a manutenção de suas atividades e de suas respectivas despesas administrativas depende dos recursos advindos dos aportes de capital efetuados pelo acionista controlador. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações 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.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se 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 os responsáveis pela administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 13 de junho de 2024

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



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

Rec Ribeirão Pires S.A

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota explicativa	2023	2022	Passivo e patrimônio líquido	Nota explicativa	2023	2022
Circulante				Circulante			
Despesas antecipadas		-	13	Contas a pagar	7	211	107
Total dos ativos circulantes		-	13	Obrigações fiscais		32	56
				Total dos passivos circulantes		243	163
Não circulante				Patrimônio Líquido			
Impostos diferidos ativos	11	1.225	-	Capital social	9	84.597	79.365
Propriedades para investimentos	5	80.854	78.505	Reserva de capital	9	-	2.485
Total dos ativos não circulantes		82.079	78.505	Prejuízos acumulados		(2.761)	(3.495)
				Total do patrimônio líquido		81.836	78.355
Total do ativo		<u>82.079</u>	<u>78.518</u>	Total do passivo e patrimônio líquido		<u>82.079</u>	<u>78.518</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Rec Ribeirão Pires S.A
Demonstrações do resultado do exercício
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais, exceto o prejuízo por ação)

	Nota <u>explicativa</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Despesas operacionais			
Despesas gerais e administrativas	10	(491)	(386)
		<hr/>	<hr/>
Prejuízo operacional antes do resultado financeiro		(491)	(386)
Prejuízo operacional e antes do imposto de renda e da contribuição social			
		<hr/>	<hr/>
		(491)	(386)
Imposto de renda e contribuição social			
Diferido	11	1.225	(1.058)
		<hr/>	<hr/>
Lucro/(prejuízo) líquido do exercício		734	(1.444)
Lucro/(prejuízo) líquido por ação	10	0,007	(0,014)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Rec Ribeirão Pires S.A
Demonstrações do resultado abrangente
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)

	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	<u>explicativa</u>		
Lucro/(prejuízo) do exercício		<u>734</u>	<u>(1.444)</u>
Outros resultados abrangentes		<u>-</u>	<u>-</u>
Lucro/(prejuízo) total do exercício		734	(1.444)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Rec Ribeirão Pires S.A
Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)

	Nota explicativa	Capital Social		Reserva de capital		Prejuízos acumulados	Lucro líquido do exercício	Total
		Subscrito	A integralizar	Subscrito	A integralizar			
Saldos em 31 de dezembro de 2021		<u>100.002</u>	<u>(24.095)</u>	<u>9.999</u>	<u>(7.514)</u>	<u>(2.051)</u>	<u>-</u>	<u>76.341</u>
Prejuízo do exercício	9	-	-	-	-	(1.444)	-	(1.444)
Integralização de capital	9	-	3.458	-	-	-	-	3.458
Saldos em 31 de dezembro de 2022		<u>100.002</u>	<u>(20.637)</u>	<u>9.999</u>	<u>(7.514)</u>	<u>(3.495)</u>	<u>-</u>	<u>78.355</u>
Lucro do exercício	9	-	-	-	-	-	734	734
Absorção prejuízo acumulado	9	-	-	-	-	734	(734)	-
Integralização de reserva de capital	9	-	-	-	261	-	-	261
Transferência de reserva de capital para capital social	9	9.999	(7.253)	(9.999)	7.253	-	-	-
Integralização de capital	9	-	2.486	-	-	-	-	2.486
Saldos em 31 de dezembro de 2023		<u>110.001</u>	<u>(25.404)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2.761)</u>	<u>-</u>	<u>81.836</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Rec Ribeirão Pires S.A
Demonstração do fluxo de caixa - Método indireto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo líquido antes do imposto de renda e contribuição social	(491)	(386)
Redução (aumento) nos ativos operacionais:		
Impostos e contribuições a compensar	-	1
Despesas antecipadas	13	(13)
Outros ativos circulantes	-	12
Aumento (redução) nos passivos operacionais:		
Contas a pagar	104	25
Obrigações fiscais	<u>(24)</u>	<u>54</u>
Caixa líquido consumido pelas atividades operacionais	<u>(398)</u>	<u>(307)</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Adições as propriedades para investimentos	<u>(2.349)</u>	<u>(3.152)</u>
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	<u>(2.349)</u>	<u>(3.152)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de reserva de capital	261	-
Integralização de capital social	2.486	3.458
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	<u>2.747</u>	<u>3.458</u>
Aumento (redução) líquido(a) de caixa e equivalentes de caixa	<u>-</u>	<u>(1)</u>
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	-	1
No final do exercício	<u>-</u>	<u>-</u>
Aumento (redução) líquido(a) de caixa e equivalentes de caixa	<u>-</u>	<u>(1)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras (Em milhares de Reais)

1 Contexto operacional

A REC Ribeirão Pires S.A (“Companhia”) é uma sociedade anônima de capital fechado com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.900 - 5º andar, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

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

A Companhia possui um terreno com capacidade de aproximadamente 179.164 m² de área locável situados em Ribeirão Pires – São Paulo. Com início das obras previstos para junho de 2024 para desenvolvimento de dois galpões.

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

Situação econômica e financeira

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia apresenta capital circulante negativo de R\$243 (R\$ 150 negativo em 2022). Devido a política de caixa mínimo da Companhia, caso haja necessidade serão efetuados aportes do fundo para garantir a liquidação de suas obrigações.

2 Base de apresentação das demonstrações financeiras

2.1 Declaração de conformidade

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

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

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

3 Resumo das políticas contábeis materiais

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

3.1 Base de elaboração

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

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

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

A Diretoria da Companhia autorizou a conclusão das demonstrações financeiras em 13 de junho de 2024.

3.2 Uso de estimativas

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

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

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

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

As estimativas prováveis e possíveis são avaliadas de acordo com o andamento dos processos, que estão sujeitos à interpretação de cada jurisprudência, o que pode ter uma variação da avaliação inicial dos advogados e posteriormente avaliada pela Administração, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 8. A contingência possível é divulgada apenas como informação na nota explicativa diferentemente da provisão provável onde é realizada a sua contabilização.

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

Utilizamos o método do fluxo de caixa descontado para definir o valor justo das nossas propriedades, o qual as premissas estão detalhadas na Nota Explicativa nº 5.

(c) *Provisão para redução ao valor recuperável de ativos não financeiros (impairment):*

A administração estabelece procedimentos para contabilização de ajuste para perda por desvalorização de suas propriedades para investimentos conforme detalhado na Nota Explicativa nº 3.5.

Mensuração do valor justo

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

Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, a Companhia usa dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (*inputs*) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma:

- **Nível 1:** preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos.
- **Nível 2:** *inputs*, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, direta (preços) ou indiretamente (derivado de preços).
- **Nível 3:** *inputs*, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (*inputs* não observáveis).

3.3 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.4 Propriedades para investimentos

São propriedades mantidas para obter renda com aluguéis. As propriedades para investimento são mensuradas ao custo, incluindo custos da transação, deduzido da depreciação calculada pelo método linear com base na vida útil do ativo. O valor justo das propriedades para investimento é divulgado, conforme Nota Explicativa nº 5.

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

3.5 Provisão para redução ao valor recuperável de ativos não financeiros - “Impairment”

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

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

Na estimativa do valor em uso do ativo, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados ao seu valor presente, utilizando uma taxa de desconto antes dos impostos que reflita o custo médio ponderado de capital para a indústria em que opera a unidade geradora de caixa. O valor líquido de venda é determinado, sempre que possível, com base em contrato de venda firme em uma transação em bases comutativas, entre partes conhecedoras e interessadas, ajustado por despesas atribuíveis à venda do ativo, ou, quando não há contrato de venda firme, com base no preço de mercado de um mercado ativo, ou no preço da transação mais recente com ativos semelhantes.

3.6 Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

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

São provisionadas quando a probabilidade de perda for avaliada como provável, e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Quando as perdas forem avaliadas como prováveis, mas os montantes envolvidos não forem mensuráveis com suficiente segurança, ou quando as probabilidades de perdas são consideradas possíveis, são divulgadas em nota explicativa. Os demais riscos referentes a demandas judiciais e administrativas, cuja probabilidade de perda é considerada remota, não são provisionados e nem divulgados.

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

3.7 Provisão para imposto de renda e contribuição social

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

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

O imposto de renda e contribuição social diferidos são calculados às alíquotas pelas quais as diferenças temporárias serão efetivamente tributadas, de acordo com a legislação fiscal. Ativos e passivos fiscais diferidos são reconhecidos com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins de demonstrações financeiras e os usados para fins de tributação.

3.8 Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos no balanço quando a Companhia for parte das disposições contratuais dos instrumentos.

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

Ativos financeiros

Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado

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

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

Passivos financeiros

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

Passivos financeiros registrados ao custo amortizado

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

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

3.9 Lucro/(prejuízo) básico e diluído por ação

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

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

4 Pronunciamentos contábeis

• Novos requerimentos atualmente em vigor

Data efetiva	Novas normas ou alterações
1º de janeiro de 2023	Divulgação de Políticas Contábeis (alterações ao CPC 26/IAS 1 e <i>IFRS Practice Statement 2</i>)
	Definição de estimativa contábil (alterações ao CPC 23/IAS 8)
	Imposto diferido relacionado a ativos e passivos que surgem de uma única transação (alterações ao CPC 32/IAS12)
23 de maio de 2023	Reforma tributária internacional - Regras modelo do pilar dois (alterações ao CPC 32)

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

• Futuros requerimentos

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

Data efetiva	Novas normas ou alterações
1º de janeiro de 2024	Passivo não circulante com covenants e Classificação de passivos como circulante ou não circulante (alterações ao CPC 26/IAS 1). Acordos de financiamento de fornecedores ("Risco Sacado") (alterações ao CPC 26/IAS 1 e CPC 40/IFRS 7). Passivo de arrendamento em uma venda e leaseback (alterações ao CPC 06).

5 Propriedades para investimentos

	31.12.2023	31.12.2022
Terrenos (a)	73.490	73.490
Obras em andamento (b)	7.364	5.015
Total	<u>80.854</u>	<u>78.505</u>

- (a) Terreno adquirido na região de Ribeirão Pires. Com previsão de início das obras em junho/2024 para desenvolvimento de dois galpões.
(b) Refere-se aos gastos para viabilidade das devidas licenças e projetos de arquitetura.

Movimentação das propriedades para investimentos

Descrição	Saldo em 31.12.2022	Adições	Saldo em 31.12.2023
Terrenos	73.490	-	73.490
Obras em andamento	5.015	2.349	7.364
Total	78.505	2.349	80.854

Descrição	Saldo em 31.12.2021	Adições	Saldo em 31.12.2022
Terrenos	73.490	-	73.490
Obras em andamento	1.863	3.152	5.015
Total	75.353	3.152	78.505

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

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

Valor justo	31.12.2023	31.12.2022
Propriedades para investimentos em construção	102.440	246.159

Em 2023 o valor justo das propriedades para investimento foi estimado com base em avaliações realizadas trimestralmente pelos especialistas internos e compara semestralmente com as

avaliações efetuadas pela empresa Cushman & Wakefield. O valor justo dos imóveis não foi determinado em transações observáveis no mercado devido à natureza dos imóveis e a ausência de dados comparáveis, tendo sido aplicado um método de avaliação segundo a recomendação do International Valuation Standards Committee (Comitê de Normas Internacionais de Avaliação), o fluxo de caixa descontado.

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

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

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

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

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

	31.12.2023
Taxa de desconto	11,75%
Taxa de capitalização	8,00%

A mensuração do valor justo das propriedades para investimentos foram classificadas como Nível 3 com base nos inputs utilizados.

Em 2022 de acordo com o método comparativo, o valor justo é estimado utilizando pesquisas sobre um número comparável de propriedades próximas ao ativo avaliado de acordo com suas especificações, qualidade, localização, acesso e anos de utilização, para determinar o valor médio de venda para terrenos ou de locação para ativos em construção da região analisada. O valor justo é definido após a realização das análises estatísticas e representado pelo valor do metro quadrado unitário mais provável para a venda do terreno ou locação da área disponível.

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

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

6 Partes relacionadas

Remuneração dos administradores

Os administradores são as pessoas que têm autoridade e responsabilidade por planejamento, direção e controle das atividades da Companhia, incluindo qualquer administrador (executivo ou outro). Nos exercícios s findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 não houve remuneração à Administração, como salários, encargos e outros.

7 Contas a pagar

	31.12.2023	31.12.2022
Fornecedores	117	93
Provisões diversas (i)	94	14
Total	211	107

(i) Refere-se a provisão de serviços prestado no período e que serão pagos no exercício subsequente.

8 Provisão para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

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

9 Patrimônio líquido

Capital social

O capital social subscrito está representado por 110.001.000 (100.002.000 em 2022) ações nominativas, todas ordinárias e sem valor nominal no montante, R\$110.001 (R\$100.002 em 2022). Deste, estão totalmente integralizados o montante de montante R\$ 84.597 (R\$79.365 em 2022) e o restante será integralizado até 31 de dezembro de 2059. Foram integralizadas durante o ano R\$ 2.486 (R\$ 3.458 em 2022).

Em 05 de abril de 2023 foi aprovada a incorporação ao capital social da Companhia das reservas de capital, no montante de R\$ 9.999 correspondente a 9.999.00 ações ordinárias, conforme deliberado em ata de 01 de julho de 2021 foi aprovado o aumento de capital social com a emissão de 10.000.000 de ações ordinárias no valor de R\$ 10.000 , foi destinado R\$ 9.999 para Reserva de Capital e o valor de R\$ 1 foi destinado para Capital Social. No exercício de 2023 foram integralizados o montante de R\$ 261.

Reserva de capital

Em 29 de junho de 2020, conforme ata de Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovado a constituição de reserva de capital de R\$9.999, dividido em 9.999.000 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal. No exercício de 2023, foram integralizados o montante R\$261.

Em ata de assembleia geral extraordinária realizada em 05 de abril de 2023, foi aprovada a incorporação ao capital ao capital social da Companhia das reservas de capital, no montante de R\$9.999 correspondente a 9.999.000 ações ordinárias, conforme deliberado em ata de 29 de junho de 2020.

Reserva legal

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

Reserva de lucros

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

Destinação do resultado do exercício

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

Em função de prejuízos acumulados registrado em 2023 e 2022, não há distribuição a ser realizada.

Lucro/(prejuízo) básico diluído por ação

	31.12.2023	31.12.2022
Lucro/(prejuízo) do exercício	734	(1.444)
Quantidade média ponderada de ações (em milhares)	107.399	100.002
Lucro/(prejuízo) básico e diluído por ação - R\$	0,007	(0,014)

10 Despesas gerais e administrativas

	31.12.2023	31.12.2022
Despesas com condomínio	(194)	(134)
Despesas com advogados, auditores e consultores	(285)	(195)
Despesas com publicações, publicidades e propaganda	-	(48)
Outras despesas administrativas	(12)	(9)
Total	(491)	(386)

11 Imposto de renda e contribuição social

Em 31 de dezembro de 2023 a Companhia possuía (R\$3.588) de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição acumulados (R\$3.482 em 2022), para compensação com resultados tributáveis futuros.

Imposto de renda e contribuição social diferido

	31.12.2023	31.12.2022
Ativo		
Provisões Diversas	14	-
Prejuízo/Base negativa	3.588	-
Total	3.602	-
(x) alíquota nominal de	34%	34%
Diferido	<u>1.225</u>	<u>-</u>

Movimentação IRPJ e CSLL diferido

	31.12.2023	31.12.2022
Saldo inicial	-	1.058
Provisões Diversas	5	(4)
Prejuízos fiscais/Base Negativa	1.220	(1.054)
Saldo no fim do exercício	<u>1.225</u>	<u>-</u>

12 Instrumentos financeiros

Risco de liquidez

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

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

Gestão de risco de capital

A GCP como co gestora, por meio do Fundo, administra o capital da Companhia para assegurar que a Companhia possa continuar com suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximiza o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

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

Categorias de instrumentos financeiros

	2023	2022	Classificação
Passivos financeiros:			
Contas a pagar	211	107	Custo amortizado
Total	<u>211</u>	<u>107</u>	

Análise de sensibilidade de valor justo para instrumentos de taxa fixa

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

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

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a Companhia não possuía nenhum ativo ou passivo financeiro significativo exposto a taxa de juros variável como (aplicações financeiras, contas a receber e dívidas).

13 Eventos subsequentes

Até 22 de maio de 2024 já foram realizados aportes pelo fundo no valor de R\$1.620, todos para suprir a necessidade de caixa da Companhia.