

REC Mooca
Empreendimentos
Imobiliários S.A.

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

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	6
Demonstrações do resultado	7
Demonstrações do resultado abrangente	8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstração dos fluxos de caixa – Método Indireto	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 12º andar - Torre A
04711-904 - São Paulo/SP - Brasil
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil
Telefone +55 (11) 3940-1500
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

**Aos Administradores e Acionistas da
Rec Mooca Empreendimentos Imobiliários S.A.**
São Paulo - SP

Opinião

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

Base para opinião

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

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.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com 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



Thais de Lima Rodrigues Leandrini
Contador CRC-1SP280836/O-5

REC Mooca Empreendimento Imobiliário S.A.
Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais)

Ativo	Nota explicativa	2023	2022
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	5	-	1
Adiantamentos a fornecedores	6	68	-
Impostos e contribuições a compensar		5	4
Outros ativos circulante		-	16
Total dos ativos circulantes		<u>73</u>	<u>21</u>
Não circulante			
Impostos e contribuições a compensar	7	4.460	-
Propriedades para investimentos	8	105.687	98.727
Total dos ativos não circulantes		<u>110.147</u>	<u>98.727</u>
Total do ativo		<u>110.220</u>	<u>98.748</u>

Passivo e patrimônio líquido	Nota explicativa	2023	2022
Circulante			
Contas a pagar - partes relacionadas	9	4	-
Contas a pagar	10	1.692	798
Obrigações fiscais		44	175
Total dos passivos circulantes		<u>1.740</u>	<u>973</u>
Patrimônio líquido			
Capital social	12	111.673	100.011
Prejuízos acumulados		(3.193)	(2.236)
Total do patrimônio líquido		<u>108.480</u>	<u>97.775</u>
Total do passivo e patrimônio líquido		<u>110.220</u>	<u>98.748</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

REC Mooca Empreendimento Imobiliário S.A.
Demonstrações dos resultados
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais)

	<u>Nota</u> <u>explicativa</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Despesas operacionais			
Gerais e administrativas	13	(960)	(2.188)
Prejuízo operacional antes do resultado financeiro		<u>(960)</u>	<u>(2.188)</u>
Resultado financeiro			
Despesas financeiras	14	(5)	(3)
Receitas financeiras	14	<u>8</u>	<u>11</u>
Resultado financeiro líquido		3	8
Prejuízo operacional antes do imposto de renda e da contribuição social		(957)	(2.180)
Prejuízo líquido do exercício		<u>(957)</u>	<u>(2.180)</u>
Prejuízo por ação R\$	12	(0,006)	(0,015)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

REC Mooca Empreendimento Imobiliário S.A.
Demonstrações dos resultados abrangentes
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais)

	<u>Nota</u>		
	<u>explicativa</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Prejuízo do exercício		____ (957)	____ (2.180)
Outros resultados abrangentes		-	-
Resultado abrangente total do exercício		(957)	(2.180)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

REC Mooca Empreendimento Imobiliário S.A.
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais)

	Nota <u>explicativa</u>	<u>Capital social</u>		<u>Prejuízos acumulados</u>	<u>Total</u>
		<u>Subscrito</u>	<u>A integralizar</u>		
Saldos em 31 de dezembro de 2021		94.627	-	(56)	94.571
Aumento de capital social	12	60.000	(60.000)	-	-
Integralização de capital social	12	-	5.384	-	5.384
Prejuízo líquido do exercício		-	-	(2.180)	(2.180)
Saldos em 31 de dezembro de 2022		154.627	(54.616)	(2.236)	97.775
Integralização de capital social	12	-	11.662	-	11.662
Prejuízo líquido do exercício		-	-	(957)	(957)
Saldos em 31 de dezembro de 2023		154.627	(42.954)	(3.193)	108.480

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

REC Mooca Empreendimento Imobiliário S.A.
Demonstrações dos fluxos de caixa - Método Indireto
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo do exercício	(957)	(2.180)
Aumento nos ativos operacionais:		
Impostos e contribuições a compensar	(4.461)	(4)
Outros ativos circulantes	16	(16)
Adiantamento de fornecedores	(68)	-
Aumento nos passivos operacionais:		
Contas a pagar	894	791
Contas a pagar - partes relacionadas	4	-
Obrigações fiscais	(131)	175
Caixa líquido consumido pelas atividades operacionais	<u>(4.703)</u>	<u>(1.234)</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Adições as propriedades para investimentos	(7.308)	(4.150)
Baixas as propriedades para investimentos	348	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	<u>(6.960)</u>	<u>(4.150)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de capital social	11.662	5.384
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	<u>11.662</u>	<u>5.384</u>
Redução líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>(1)</u>	<u>-</u>
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	1	1
No final do exercício	-	1
Redução líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>(1)</u>	<u>-</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras (Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

1 Contexto operacional

REC Mooca Empreendimentos Imobiliários 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, constituída em 04 de fevereiro de 2021.

Em 28 de janeiro de 2022, conforme ata de Assembleia Geral de Transformação (AGT), a sociedade foi transformada em sociedade anônima de capital fechado, passando a denominar – se “REC Mooca Empreendimentos Imobiliários S.A.”, e não mais “REC Mooca Empreendimentos Imobiliários LTDA”.

A Companhia tem por objeto social: (1) o investimento e participação em outras sociedades, empreendimentos e outras formas de associação, como sócia, acionista ou cotista; (2) promover e incorporar empreendimentos imobiliários próprios de qualquer natureza; (3) alienar, adquirir, locar e administrar imóveis próprios de qualquer natureza; e (4) desenvolver e implementar estratégias de *marketing* relativas a empreendimentos imobiliários próprios.

A Companhia possui um terreno situado em São Paulo/SP, com aproximadamente 90.773 m² de área para construção. O projeto prevê a construção de dois galpões com início das obras em agosto de 2024 e entrega em julho de 2026.

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\$ 1.667 (R\$952 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 9. 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 8.

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

A Administração estabelece procedimentos para contabilização de ajuste para perdas por desvalorização de suas propriedades para investimentos conforme detalhado na Nota Explicativa 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). Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

3.3 Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras pós-fixadas resgatáveis a qualquer momento, com riscos insignificantes de mudança de seu valor de mercado e sem penalidades. As aplicações financeiras são registradas ao valor justo, que se equiparam ao valor de custo considerando os rendimentos proporcionalmente auferidos até as datas de encerramento dos períodos.

3.4 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 nº8.

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.

Anualmente, a Companhia revisa a vida útil e o valor residual das suas propriedades para investimento.

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 justo líquido de despesa de venda.

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

Ativos financeiros

Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado

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

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

Passivos financeiros

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

Passivos financeiros registrados ao custo amortizado

Os passivos financeiros são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos.

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

3.9 Prejuízo básico e diluído por ação

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

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

4 Pronunciamentos contábeis

- **Novos requerimentos atualmente em vigor**

Data efetiva	Novas normas ou alterações
1º de janeiro de 2023	Divulgação de Políticas Contábeis (alterações ao CPC 26/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 Caixas e equivalentes de caixa

	31.12.2023	31.12.2022
Caixa e bancos (a)	-	1
Total	-	1

(a) A Companhia atua com política de caixa zero (sem valores expressivos de caixa ao longo do exercício), e conforme necessidade de caixa, aportes de capital são realizados na empresa.

6 Adiantamento a fornecedores

	31.12.2023	31.12.2022
Adiantamento a fornecedores (a)	68	-
Total	68	-

(a) Refere-se a adiantamento relacionada à despesa com cartório de registro de imóveis.

7 Impostos e contribuições a compensar

	31.12.2023	31.12.2022
IPTU a restituir (a)	4.460	-
Imposto de renda a recuperar	4	3
Contribuição social a recuperar	1	1
Total	4.465	4
Circulante	5	4
Não circulante	4.460	-

(a) Refere-se a pagamento em duplicidade do exercício de 2023 em função da individualização da matrícula. O reembolso dos valores foi solicitado à prefeitura.

8 Propriedades para investimentos

	31.12.2023	31.12.2022
Terrenos	94.577	94.577
Obras em andamento (a)	11.110	4.150
Total	105.687	98.727

a) Refere-se a taxas, custos e projetos para as obras.

Movimentação das propriedades para investimentos

Descrição	Saldo em 31.12.2022	Adições	Baixas	Saldo em 31.12.2023
Terrenos	94.577	-	-	94.577
Obras em andamento	4.150	7.308	(348)	11.110
Total	98.727	7.308	(348)	105.687

Descrição	Saldo em 31.12.2021	Adições	Saldo em 31.12.2023
Terrenos	94.577	-	94.577
Obras em andamento	-	4.150	4.150
Total	94.577	4.150	98.727

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	223.604	188.344

Em 2023 o valor justo das propriedades para investimento foi estimado com base em avaliações realizadas trimestralmente pelos especialistas internos e comparadas semestralmente pela empresa Cushman & Wakefield.

De acordo com o método do fluxo de caixa descontado, o valor justo é estimado utilizando as premissas referentes aos benefícios e passivos de 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.

A mensuração do valor justo de todas as propriedades para investimento 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 inputs utilizados.

9 Partes relacionadas

Os valores registrados no passivo circulantes estão baseados em contratos, sem incidência de encargos financeiros, atualização monetária, e não possuem prazo de vencimento.

Contas a Pagar	31.12.2023	31.12.2022
GLP Q participações S.A (a)	4	-
Total	4	-

(a) Refere-se a reembolso de estudos de viabilidade para aquisição do terreno Mooca.

Remuneração dos administradores

Os administradores são as pessoas que têm autoridade e responsabilidade por planejamento, direção e controle das atividades da Companhia, incluindo qualquer administrador (executivo ou outro). Não houve qualquer pagamento para os administradores em 2023 e 2022.

10 Contas a pagar

	31.12.2023	31.12.2022
Obrigações com terreno (a)	1.666	-
Fornecedores	9	790
Provisões diversas (b)	17	8
Total	1.692	798

- (a) Refere-se a reembolso do IPTU pago em duplicidade a vendedora do terreno.
- (b) Refere-se a provisão de serviços prestado no período e que serão pagos no exercício subsequente.

11 Provisão para contingências

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.

12 Patrimônio líquido

Capital social

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 o capital social subscrito está representado por 154.626.915 ações nominativas, todas ordinárias e sem valor nominal, no montante de R\$154.627. Deste montante, R\$ 111.673 (R\$ 100.011 em 2022) estavam totalmente integralizados até 31 de dezembro de 2023. Foram integralizados R\$11.662 durante o exercício (R\$5.384 em 2022).

Em 28 de janeiro de 2022, por meio do instrumento particular de 3º alteração do contrato social foi aprovado a transformação de 94.626.915 quotas para 94.626.915 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal. Em ato contínuo aprovou a emissão de 10.000.000 de ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal no montante de R\$10.000 a ser integralizadas até 31 de dezembro de 2059. Foram integralizados durante o ano de 2023 o montante de R\$ 4.616 (R\$ 5.384 em 2022).

Em 18 de fevereiro de 2022, em ata de assembleia geral extraordinária, foi aprovado aumento de capital social no montante de R\$50.000 correspondente a 50.000.000 ações nominativas, todas ordinárias e sem valor nominal a serem integralizadas em moeda corrente nacional até 31 de dezembro de 2059. Foram integralizados durante o ano de 2023 o montante de R\$ 7.046.

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 em 2023 e 2022, não há distribuição a ser realizada.

Prejuízo básico e diluído por ação

	31.12.2023	31.12.2022
Prejuízo do exercício	(957)	(2.180)
Quantidade média ponderada de ações (em milhares)	154.627	147.147
Prejuízo básico e diluído por ação - R\$	(0,006)	(0,015)

13 Despesas gerais e administrativas

	31.12.2023	31.12.2022
Despesas com condomínio/vacância	(491)	(2.106)
Despesas com advogados, auditores e consultores	(143)	(81)
Outras despesas administrativas	(326)	(1)
Total	(960)	(2.188)

14 Resultado financeiro

	31.12.2023	31.12.2022
Despesas financeiras		
Outras despesas financeiras	(5)	(3)
Total	(5)	(3)
Receitas financeiras		
Rendimento de aplicação financeira	8	11
Total	8	11
Resultado financeiro líquido	3	8

15 Impostos de renda e contribuição social

Em 31 de dezembro de 2023 a Companhia possuía (R\$ 3.127) de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição acumulados (R\$ 2.178 em 31 de dezembro de 2022), para compensação com resultados tributáveis futuros. A Administração da Companhia registrará os referidos créditos quando da existência de projeções de lucros tributáveis futuros.

16 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

Ativos financeiros:	2023	2022	Classificação
Caixas e bancos	-	1	Valor justo por meio do resultado
Total	-	1	
Passivos financeiros:			
Contas a pagar	1.692	798	Custo amortizado
Total	1.692	798	

Os instrumentos financeiros mensurados a valor justo por meio do resultado são classificados como Nível 2 conforme hierarquia de valorização.

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).

17 Eventos subsequentes

Até 22 de maio de 2024 já foram realizados aportes pelo fundo no valor de R\$ 3.495 todos para suprir a necessidade de caixa da Companhia.

O saldo de partes relacionadas foi quitado em 29 de janeiro de 2024.