

Demonstrações Financeiras

Real Estate XXIV Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

31 de dezembro de 2023
com Relatório do Auditor Independente

Relatório da Administração

Prezados Acionistas:

Atendendo às disposições legais e estatutárias, submetemos a V.Sas. as demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, acompanhadas do relatório dos auditores independentes. Durante o exercício de 2023, a Real Estate XXIV Investimentos Imobiliários e Participações S.A. (Companhia) concentrou seus esforços na manutenção do imóvel de sua propriedade e na administração da sua locação.

Relacionamento com os auditores independentes

Informamos que os auditores independentes ERNST & YOUNG Auditores Independentes S.S., não prestaram durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, outros serviços que não os relacionados com a auditoria independente de nossas demonstrações financeiras. A contratação de auditores independentes está fundamentada nos princípios que resguardam a independência do auditor, que consistem em: (a) o auditor não deve auditar seu próprio trabalho; (b) não exercer funções gerenciais; e (c) não prestar quaisquer serviços que possam ser considerados proibidos pelas normas vigentes.

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras para fins do disposto nos incisos V e VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, revisamos, discutimos e concordamos que as demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, do Real Estate XXIV Investimentos Imobiliários e Participações S.A. refletem adequadamente a posição patrimonial e financeira correspondentes ao exercício findo apresentado.

Real Estate XXIV Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balanço patrimonial	4
Demonstração do resultado	6
Demonstração do resultado abrangente	7
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	8
Demonstração dos fluxos de caixa -método indireto.....	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras	10

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos
Acionistas e Diretores da
Real Estate XXIV Investimentos Imobiliários e Participações S.A.
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Real Estate XXIV Investimentos Imobiliários e Participações S.A. (Companhia), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia 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 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.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações financeiras da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, foram auditadas por outro auditor independente que emitiu relatório datado em 07 de julho de 2023, sem modificação.

Outras informações que acompanham as demonstrações e o relatório do auditor

A Diretoria da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras

A diretoria 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 diretoria 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 diretoria pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor 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 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 diretoria.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela diretoria, 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 governança 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, 28 de maio de 2024.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S. Ltda.
CRC SP-034519/O



Marcos Kenji de Sá Pimentel Ohata
Contador CRC SP-209240

Real Estate XXIV Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Balço patrimonial
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	2023	2022
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	4.728	2.188
Contas a receber	5	2.529	972
Tributos a recuperar		86	401
Despesas antecipadas	6	971	67
Total do ativo circulante		8.314	3.628
Não circulante			
Contas a receber	5	-	1.358
Imobilizado	8	3.594	4.709
Propriedades para investimento	7	88.622	89.046
Total do ativo não circulante		92.216	95.113
Total do ativo		100.530	98.741

	Nota explicativa	2023	2022
Passivo e patrimônio líquido			
Circulante			
Fornecedores		26	51
Obrigações tributárias	10	423	595
Outras contas a pagar	9	1.068	-
Dividendos a pagar		500	2.500
Total do passivo circulante		2.017	3.146
Patrimônio líquido	11		
Capital social integralizado		86.442	86.442
Reserva legal		1.087	688
Reservas de lucros		10.984	8.465
Total do patrimônio líquido		98.513	95.595
Total do passivo e do patrimônio líquido		100.530	98.741

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Real Estate XXIV Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais - R\$, exceto o lucro por ação)

	Nota explicativa	2023	2022
Receita líquida	12	13.071	9.642
Custo dos serviços prestados	13	(724)	(724)
Lucro bruto		12.347	8.918
Despesas operacionais			
Despesas gerais e administrativas	13	(2.752)	(3.811)
Outras receitas operacionais, líquidas	13	-	(374)
		(2.752)	(4.185)
Resultado financeiro			
Receitas financeiras	14	58	562
Despesas financeiras	14	(245)	(120)
		(187)	442
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social		9.408	5.175
Imposto de renda e contribuição social - correntes	16	(1.491)	(1.256)
Lucro líquido do exercício		7.917	3.919
Quantidade de ações		86.441.500	86.441.500
Lucros básico e diluído por ação - R\$		0,092	0,045

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Real Estate XXIV Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais – R\$)

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Lucro líquido do exercício	7.917	3.919
Outros resultados abrangentes	-	-
Resultado abrangente total do exercício	<u>7.917</u>	<u>3.919</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Real Estate XXIV Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Capital social Subscrito	Reservas de lucros		Lucros (prejuízos) acumulados	Total
			Reserva Legal	Retenção de lucros		
Lucro líquido do exercício		-	-	-	3.919	3.919
Destinação do resultado do exercício:						
Constituição de reserva legal	11.b e c	-	196	-	(196)	-
Dividendos Mínimos obrigatórios	11.c	-	-	-	(37)	(37)
Dividendos propostos de exercícios anteriores	11.c	-	-	(2.891)	-	(2.891)
Constituição de reserva de retenção de lucros	11.c	-	-	3.686	(3.686)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2022		86.442	688	8.465	-	95.595
Lucro líquido do exercício		-	-	-	7.917	7.917
Destinação do resultado do exercício:						
Constituição de reserva legal	11.b e c	-	399	-	(399)	-
Dividendos Mínimos obrigatórios	11.c	-	-	-	(76)	(76)
Dividendos propostos de exercícios anteriores	11.c	-	-	(4.923)	-	(4.923)
Constituição de reserva de retenção de lucros	11.c	-	-	7.442	(7.442)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2023		86.442	1.087	10.984	-	98.513

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Real Estate XXIV Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$)

	2023	2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro líquido do exercício	7.917	3.919
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:		
Depreciação	1.840	1.841
Variações nos ativos e passivos operacionais:		
Contas a receber	(199)	(1.400)
Tributos a recuperar	315	(291)
Despesas antecipadas	(904)	26
Fornecedores	(26)	(132)
Obrigações tributárias	946	1.281
Outras contas a pagar	1.068	(71)
Caixa gerado pelas atividades operacionais	10.958	5.173
Imposto de renda e contribuição social pagos	(1.118)	(1.207)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	9.840	3.966
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Mútuo com partes relacionadas	-	955
Adições de propriedades para investimentos	(300)	(10.734)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(300)	(9.779)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Obrigações com Acionistas	-	(5.300)
Pagamento de dividendos	(6.999)	(500)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	(6.999)	(5.800)
Aumento (redução) de caixa e equivalente de caixa	2.540	(11.613)
No início do exercício	2.188	13.801
No fim do exercício	4.728	2.188
Aumento (redução) de caixa e equivalente de caixa	2.540	(11.613)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Real Estate XXIV Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$)

1. Contexto operacional

A Companhia foi constituída em 11 de novembro de 2014 sob a denominação de CMNPAR Ninetyfive Participações S.A, em 30 de agosto de 2016, teve a sua razão social alterada para a atual Real Estate XXIV Investimentos Imobiliários e Participações S.A., entretanto iniciou suas operações em 30 de setembro de 2016. A Companhia com sede em São Paulo - SP, tem como objeto social a participação em outras sociedades, a realização de investimentos no setor imobiliário e a administração de bens próprios, com sede em São Paulo. O Pátria Real Estate III Multiestratégia - Fundo de Investimento em Participações ("FIP") é o acionista majoritário, detendo 99,99% das ações.

O FIP, como acionista majoritário da Companhia, se comprometeu, mediante assinatura de compromisso de subscrição de ações ("Boletim de Subscrição") em 1º de setembro de 2016, a realizar aportes de capital para atender as obrigações de manutenção da Companhia no montante de até R\$150.000.

A Companhia é proprietária de um imóvel, na cidade de Nova Santa Rita, estado do Rio Grande do Sul. O ativo foi desenvolvido nos últimos anos e possui dois galpões refrigerados, estes galpões estão locados para duas empresas.

Os eventos climáticos que atingiram a região do Rio Grande do Sul não afetaram a estrutura física do empreendimento. Não obstante, as operações dos locatários do ativo estão reduzidas em razão do bloqueio nas rodovias do estado. Em função dos geradores existentes no ativo, não houve interrupção na disponibilização de energia elétrica, a qual foi reestabelecida desde 9 de maio, não impactando a refrigeração.

Durante o exercício de 2023, a Real Estate XXIV Investimentos e Participações S.A. concentrou seus esforços na manutenção do imóvel de sua propriedade e na administração de sua locação, conforme descrito na nota explicativa nº 7.

2. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem a legislação societária e os pronunciamentos técnicos, as orientações e interpretações técnicas emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC.

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto pela reavaliação de determinadas propriedades e instrumentos financeiros mensurados aos seus valores reavaliados ou seus valores justos no fim de cada período de relatório, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de bens e serviços.

Real Estate XXIV Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$)

2. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras-- Continuação

A diretoria declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas e correspondem as utilizadas pela diretoria na sua gestão.

As demonstrações financeiras estão apresentadas em reais (R\$), que é a moeda funcional da Companhia.

A diretoria também avaliou e concluiu que a Companhia possui condições de dar continuidade a suas operações e cumprir com as suas obrigações. Desta forma essas demonstrações financeiras foram elaboradas levando em consideração o pressuposto de continuidade operacional. Portanto, as demonstrações financeiras devem ser analisadas nesse contexto.

A autorização para a emissão destas demonstrações financeiras foi dada pela Diretoria da Companhia em 27 de maio de 2024.

Uso de estimativas e julgamentos

Na preparação das demonstrações financeiras, a diretoria utilizou julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação das práticas contábeis da Companhia e os valores reportados dos ativos, passivos, receitas e despesas. As estimativas contábeis utilizadas na preparação das demonstrações financeiras são apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da diretoria para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem a seleção da vida útil das propriedades para investimento e de sua recuperabilidade nas operações, a avaliação dos ativos financeiros pelo valor justo, a análise do risco de crédito para determinação da provisão perda estimada para crédito de liquidação duvidosa e o valor justo das propriedades de investimento, assim como a análise dos demais riscos para determinação de outras provisões, inclusive para riscos.

Os valores justos das propriedades para investimento são baseados nos valores de mercado e no valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser trocada na data da avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e premissas pelo menos anualmente.

Real Estate XXIV Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$)

3. Resumo das principais práticas contábeis

As práticas contábeis descritas em detalhes abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nessas demonstrações financeiras.

a) Apuração do resultado do exercício

A receita é calculada pelo valor justo da compensação recebida ou a receber por arrendamento operacional e venda de imóveis. A receita é reconhecida quando a Companhia e suas controladas transferem o controle dos bens ao cliente.

As despesas são apresentadas seguindo o regime da competência.

b) Caixa e equivalente de caixa

Disponibilidades (que compreendem o caixa e as contas correntes de bancos), aplicações de curto prazo (igual ou inferior a 90 dias), com alta liquidez e com risco de mudança de valor insignificante.

c) Propriedade para investimento

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 de acordo com a expectativa de vida útil das propriedades. O valor justo da propriedade para investimento é divulgado, conforme nota explicativa nº 7.

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.

d) Imobilizado

(i) Reconhecimento e mensuração

Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, deduzido de depreciação acumulada e quaisquer perdas acumuladas por redução ao valor recuperável (impairment).

Real Estate XXIV Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais - R\$)

Quando partes significativas de um item do imobilizado têm diferentes vidas úteis, elas são registradas como itens separados (componentes principais) de imobilizado.

Quaisquer ganhos e perdas na alienação de um item do imobilizado são reconhecidos no resultado operacional.

(ii) Custos subsequentes

Custos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos serão auferidos pela Companhia.

(iii) Depreciação

A depreciação é calculada para amortizar o custo de itens do ativo imobilizado, líquido de seus valores residuais estimados, utilizando o método linear baseado na vida útil estimada dos itens.

A depreciação é reconhecida no resultado.

As vidas úteis estimadas do ativo imobilizado são as seguintes:

Máquinas e equipamentos	10 anos
Móveis e utensílios	10 anos
Instalações	10 anos

e) Ativos circulante e não circulante

São registrados pelos seus valores de aquisição e, quando aplicável, são reduzidos, mediante provisão, aos seus valores prováveis de realização.

Real Estate XXIV Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$)

3. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

f) Instrumentos financeiros

Ativos financeiros

A Companhia classifica seus ativos financeiros sob as seguintes categorias: (i) mensurados ao valor justo por meio do resultado; e (ii) custo amortizado. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos.

A diretoria determina a classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial.

i) Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado

Os ativos financeiros que não atendem aos critérios de mensurados ao custo amortizado ou ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes são mensurados ao valor justo por meio do resultado. Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são apresentados na demonstração do resultado na rubrica "Resultado financeiro" no período em que ocorrem, a menos que o instrumento tenha sido contratado em conexão com outra operação. Nesse caso, as variações são reconhecidas na mesma linha do resultado afetada pela referida operação.

A Companhia avalia, na data do balanço, se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou um grupo de ativos financeiros está registrado por valor acima de seu valor recuperável ("impairment"). Se houver alguma evidência, a perda mensurada como a diferença entre o valor recuperável e o valor contábil desse ativo financeiro é reconhecida na demonstração do resultado.

ii) Custo amortizado

O ativo financeiro deve ser mensurado ao custo amortizado se ambas as seguintes condições forem atendidas: (a) o ativo financeiro for mantido dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros com o fim de receber fluxos de caixa contratuais, e; (b) os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam exclusivamente pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

São incluídos como ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data do balanço (estes são classificados como ativos não circulantes). Os ativos financeiros da Companhia compreendem o saldo de contas a receber decorrente da concessão. Os ativos financeiros são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa de juros efetiva.

Real Estate XXIV Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$)

3. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

e) Instrumentos financeiros--Continuação

Passivos financeiros

A Companhia classifica todos os passivos financeiros como mensurados subsequentemente ao custo amortizado, exceto por:

- (a) Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado. Esses passivos, incluindo derivativos que sejam passivos, devem ser mensurados subsequentemente ao valor justo.
- (b) Passivos financeiros que surjam quando a transferência do ativo financeiro não se qualificar para reconhecimento ou quando a abordagem do envolvimento contínuo for aplicável.
- (c) Contratos de garantia financeira.
- (d) Compromissos de conceder empréstimo com taxa de juros abaixo do mercado.
- (e) A contraprestação contingente reconhecida por adquirente em combinação de negócios a qual se aplica o pronunciamento técnico CPC 15. Essa contraprestação contingente deve ser mensurada subsequentemente ao valor justo com as alterações reconhecidas no resultado.

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 (inclusive honorários e pontos pagos ou recebidos que constituem parte integrante da taxa de juros efetiva, custos da transação e outros prêmios ou descontos) ao longo da vida estimada do passivo financeiro ou, quando apropriado, por um período menor, para o reconhecimento inicial do valor contábil líquido.

g) Avaliação do valor recuperável de ativos

A diretoria revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar “impairment” ou perda de seu valor recuperável.

Quando tais evidências são identificadas, é constituída provisão para deterioração, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

Real Estate XXIV Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$)

3. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

h) Imposto de renda e contribuição social

A Companhia vem adotando o regime de tributação com base no lucro presumido. Em cada trimestre, para determinação da base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social sobre o lucro líquido, aplica-se sobre a receita bruta auferida o coeficiente fixado pela legislação vigente de 32% aplicável a receitas de aluguel. O imposto de renda é calculado com base na alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$240 ao ano. A contribuição social é calculada com base na alíquota de 9% sobre o lucro tributável.

i) Resultado por ação

A Companhia efetua os cálculos do resultado por ação utilizando o número médio ponderado de ações ordinárias totais em circulação, durante o exercício correspondente ao resultado conforme pronunciamento técnico CPC 41 (IAS 33) - Resultado por Ação. O resultado básico por ação é calculado pela divisão do prejuízo do exercício pela média ponderada da quantidade de ações emitidas.

Real Estate XXIV Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$)

3. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

j) Pronunciamentos novos e revisados

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras da Companhia, estão descritas a seguir. A Companhia pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

Alterações ao IAS 1: Classificação de passivos como circulante ou não circulante

Em janeiro de 2020, o IASB emitiu alterações nos parágrafos 69 a 76 do IAS 1, correlato ao CPC 26, de forma a especificar os requisitos para classificar o passivo como circulante ou não circulante. As alterações esclarecem:

- O que significa um direito de postergar a liquidação;
- Que o direito de postergar deve existir na data-base do relatório;
- Que essa classificação não é afetada pela probabilidade de uma entidade exercer seu direito de postergação;
- Que somente se um derivativo embutido em um passivo conversível for em si um instrumento de capital próprio os termos de um passivo não afetariam sua classificação.

As alterações são válidas para exercícios iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023 e devem ser aplicadas retrospectivamente.

Acordos de financiamento de fornecedores - Alterações ao IAS 7 e IFRS 7

Em maio de 2023, o IASB emitiu alterações ao IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) - Demonstrações do fluxo de caixa) e ao IFRS 7 (equivalente ao CPC 40 (R1) - Instrumentos financeiros: evidenciação) para esclarecer as características de acordos de financiamento de fornecedores e exigir divulgações adicionais desses acordos. Os requisitos de divulgação nas alterações têm como objetivo auxiliar os usuários das demonstrações financeiras a compreender os efeitos dos acordos de financiamento com fornecedores nas obrigações, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez de uma entidade.

As alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras anuais que se iniciam em ou após 1 de janeiro de 2024. A adoção antecipada é permitida, mas deve ser divulgada

Real Estate XXIV Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$)

4. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2023	2022
Bancos conta movimento	4.695	314
Aplicações financeiras (i)	33	1.874
Total	<u>4.728</u>	<u>2.188</u>

- (i) Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, as operações compromissadas possuem liquidez imediata e as operações compromissadas são efetuadas com vencimento em D+1 com taxas que variam entre 98% e 100% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

5. Contas a receber

Descrição	2023	2022
Contas a receber aluguéis - BRF	1.171	633
Linearização - BRF	1.358	1.697
Total	<u>2.529</u>	<u>2.330</u>

Circulante	2.529	972
Não circulante	-	1.358

Correspondem, substancialmente, aos valores a receber de clientes pela locação de imóveis. Os aluguéis a receber são contabilizados com base no contrato.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a Companhia possuía o seguinte aging-list dos saldos de contas a receber:

	2023	2022
<i>Parcelas a vencer</i>		
A vencer até 360 dias	2.529	633
A vencer acima de 360 dias	-	1.697
Total	<u>2.529</u>	<u>2.330</u>

6. Despesas antecipadas

Descrição	2023	2022
Adiantamento a fornecedores	5	-
Seguros a apropriar	966	67
Total	<u>971</u>	<u>67</u>

Real Estate XXIV Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$)

7. Propriedades para investimento

a) Composição dos saldos

Descrição	Custo	Depreciação	2023	2022
Terreno	16.685	-	16.685	16.685
Edificações	54.060	(4.737)	49.323	50.047
Obras em andamento	22.614	-	22.614	22.314
Total	93.359	(4.737)	88.622	89.046

Movimentação dos saldos para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023:

Descrição	Taxa % a.a	2022	Adição	Depreciação	2023
Terreno	-	16.685	-	-	16.685
Edificações	1,30%	50.046	-	(724)	49.322
Obras em andamento	-	22.315	300	-	22.615
Total		89.046	300	(724)	88.622

Movimentação dos saldos para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022:

Descrição	Taxa % a.a.	2021	Adição	Depreciação	2022
Terreno	-	16.685	-	-	16.685
Edificações	1,30%	50.770	-	(724)	50.046
Obras em andamento	-	11.581	10.734	-	22.315
Total		79.036	10.734	(724)	89.046

Refere-se ao imóvel situado na cidade de Nova Santa Rita, Estado de Rio Grande do Sul. O valor do imóvel está acrescido dos custos de taxas e emolumentos necessários à sua aquisição. O Pátria Investimentos Ltda., como investidor imobiliário e gestor do FIP, avalia que o valor justo do imóvel no exercício de 2023 é de R\$108.800 (R\$129.300 em 31 de dezembro 2022). Esse valor foi calculado utilizando-se uma taxa de capitalização (“cap rate”) de 8%, uma taxa de desconto de 10% ao ano e um período de desconto igual a 10 anos.

O terreno possui uma área total de 188.876 (m²), com uma área construída de 19.820 (m²).

Real Estate XXIV Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$)

8. Imobilizado

Descrição	Custo	Depreciação	Saldo líquido em 31/12/2023	Saldo líquido em 31/12/2022
Máquinas e equipamentos	9.905	(6.684)	3.221	4.212
Móveis e utensílios	81	(56)	25	33
Instalações	1.167	(820)	348	464
Total	11.153	(7.560)	3.594	4.709

Na compra do imóvel em 2016, a Companhia adquiriu também o ativo imobilizado, constituído principalmente por máquinas, sistemas centrais e equipamentos frigoríficos.

Movimentação do imobilizado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022:

Descrição	Taxa % a.a	Saldo em 31/12/2022	Depreciação	Saldo líquido em 31/12/2023
Máquinas e equipamentos	10,00%	4.212	(991)	3.221
Móveis e utensílios	10,00%	33	(8)	25
Instalações	10,00%	464	(116)	348
Total		4.709	(1.115)	3.594

Descrição	Taxa % a.a.	Saldo em 31/12/2021	Depreciação	Saldo líquido em 31/12/2022
Máquinas e equipamentos	10,00%	5.203	(991)	4.212
Móveis e utensílios	10,00%	41	(8)	33
Instalações	10,00%	580	(116)	464
Total		5.824	(1.115)	4.709

9. Outras contas a pagar

Descrição	2023	2022
Iptu a pagar	30	-
Seguros a pagar	1.038	-
Total	1.068	-

10. Obrigações tributárias

Descrição	2023	2022
COFINS a recolher	34	34
IRPJ a recolher	268	278
CSLL a recolher	99	102

Real Estate XXIV Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$)

INSS terceiros a recolher	5	151
Outros	16	29
Total	<u>423</u>	<u>595</u>

11. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o capital social subscrito é de R\$86.442, representado por 86.441.500 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

b) Reserva legal

É constituída, quando aplicável, à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social nos termos do art. 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social. No ano de 2022 foi constituída uma reserva legal no valor de R\$399 (R\$196 em 2022). O saldo da reserva legal em 31 de dezembro de 2023 é de R\$1.087.

c) Destinação dos lucros e política de dividendos

O Estatuto Social prevê que, do resultado apurado em cada exercício social, ajustado na forma da Lei nº 6.404/76, 1% será distribuído como dividendos mínimos obrigatórios.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram destinados para distribuição lucros os montantes de R\$4.923 a título de dividendos de exercícios anteriores (R\$2.891 em 31 de dezembro de 2022) e R\$76 a título de dividendos mínimos obrigatórios (R\$37 em 31 de dezembro de 2022). No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi pago o montante de R\$6.999, sendo R\$2.500 já provisionado no passivo circulante em 31 de dezembro de 2022. Em 31 de dezembro de 2023 a Companhia tem saldo de R\$500 a pagar a título de dividendos (R\$2.500 em 31 de dezembro de 2022).

O Estatuto Social prevê que o saldo remanescente após as destinações do exercício deverá permanecer na reserva de retenção de lucros enquanto aguarda pela definição pela diretoria quanto ao seu uso.

Destinação do resultado	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Lucro líquido do exercício	7.917	3.919
Constituição de reserva legal	399	196
Lucro do exercício líquido da reserva legal	7.518	3.723
Dividendos mínimos obrigatórios	76	37
Destinação para reserva de lucros	7.442	3.686

Real Estate XXIV Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$)

d) Lucro por ação

O lucro por ações é calculado mediante a divisão do lucro atribuível aos sócios da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações em circulação durante cada um dos períodos. A média ponderada de ações é calculada com base nos exercícios nos quais as ações estavam em circulação.

Além disso, a Companhia não possui outras dívidas conversíveis em ações ou outros instrumentos potencialmente diluidores, dessa forma, o lucro diluído por ação é igual ao lucro básico por ação.

	Controladora e Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
<u>Lucro básico e diluído por ação</u>		
Lucro líquido do exercício	7.917	3.919
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro básico por ação	87.824.833	87.824.833
Lucro básico e diluído por ação (*)	0,090	0,045

(*) Valores expressos em Reais. Não existem eventos dilutórios ao lucro nos períodos de apresentação.

12. Receita líquida

Refere-se à locação de um edifício de sua propriedade (nota explicativa nº 6). A realização é feita no prazo de vigência dos contratos de locação. As receitas são apresentadas da seguinte maneira:

Descrição	2023	2022
Receita de aluguéis	13.566	10.007
(-) Impostos sobre a receita	(495)	(365)
Total	13.071	9.642

Real Estate XXIV Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$)

13. Custos e despesas gerais e administrativas

Descrição	2023	2022
Depreciação	(1.840)	(1.840)
Advogados	(645)	(437)
Segurança e vigilância	(269)	(918)
Manutenção e reparos	(212)	-
Demais serviços com consultoria	(102)	-
Despesas tributárias	(89)	-
Contabilidade	(83)	(76)
Seguros diversos	(67)	(106)
Assessoria	(57)	(18)
Outras receitas e despesas	(49)	(1.063)
Condomínio	(31)	(384)
Auditoria	(26)	(23)
Consultoria	(6)	(31)
Publicidade	-	(13)
Total	<u>(3.476)</u>	<u>(4.909)</u>
Classificados como:		
Custo dos serviços prestados	(724)	(724)
Despesas gerais e administrativas	(2.752)	(3.811)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	-	(374)
Total	<u>(3.476)</u>	<u>(4.909)</u>

Real Estate XXIV Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$)

14. Resultado financeiro

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Rendimento de aplicação financeira	28	549
Variação Monetária ativa	30	13
Total	<u>58</u>	<u>562</u>
Despesas bancárias	(112)	(105)
IOF	(71)	(9)
Multas e juros pagos	(62)	(6)
Total	<u>(245)</u>	<u>(120)</u>
Total de resultado financeiro	<u>(187)</u>	<u>442</u>

15. Provisão para riscos

Atualmente a Companhia não tem conhecimento de ser parte em nenhuma ação judicial, tributária, trabalhista e nenhum outro processo administrativo.

16. Imposto de renda e contribuição social

<u>Descrição</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Receitas operacionais em regime de competência	13.566	10.007
Receitas financeiras	58	562
Percentual de presunção - IRPJ/CSLL	32%	32%
Base de cálculo IRPJ	<u>4.399</u>	<u>3.764</u>
Imposto de renda - 15%	(668)	(565)
Adicional de imposto de renda - 10%	(422)	(352)
Contribuição social - 9%	(401)	(339)
Total IRPJ e CSLL	<u>(1.491)</u>	<u>(1.256)</u>

Real Estate XXIV Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$)

17. Instrumentos financeiros

Em 31 de dezembro de 2023, os principais instrumentos financeiros estão descritos a seguir:

- Caixa e equivalentes de caixa

São classificados como ativos financeiros pelo custo amortizado.

- Contas a receber

Decorrem diretamente das operações da Companhia, são classificados como custo amortizado e estão registrados pelos seus valores originais, sujeitos a provisão para perdas e ajuste a valor presente, quando aplicável.

- Fornecedores

Decorrem diretamente das operações da Companhia e de suas controladas e são classificados como passivos financeiros pelo custo amortizado.

Classificação dos instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros está apresentada a seguir, e não existem instrumentos financeiros classificados em outras categorias além das informadas em 31 de dezembro de 2023 e de 2022:

	Classificação	Notas	2023	2022
<u>Ativo</u>				
Caixas e equivalentes de caixa	Custo amortizado	4	4.728	2.188
Contas a receber	Custo amortizado	5	2.529	2.330
			7.257	4.518
<u>Passivo</u>				
Fornecedores	Custo amortizado	8	26	51
			26	51

As operações da Companhia estão sujeitas aos fatores de risco a seguir descritos:
Alguns riscos, inerentes às atividades da Companhia envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis, risco de liquidez, bem como risco de crédito nas suas operações, que são minimizados pela adoção de mecanismos de proteção e controle, conforme exposto a seguir:

Real Estate XXIV Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$)

17. Instrumentos financeiros--Continuação

Classificação dos instrumentos financeiros--Continuação

I) Risco de Mercado

Risco de mercado é o risco de que alterações nos preços de mercado - tais como taxas de câmbio, taxas de juros e preços no mercado imobiliário - irão afetar os ganhos da Companhia ou o valor de seus instrumentos financeiros. O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar e controlar as exposições a riscos de mercado, dentro de parâmetros aceitáveis, e ao mesmo tempo otimizar o retorno.

II) Risco de Crédito

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente, o que levaria ao prejuízo financeiro. Os saldos de contas a receber de clientes são apresentados nas demonstrações financeiras líquidos da provisão para créditos de liquidação duvidosa, estimada pela Companhia com base em análise individual, considerando o ambiente econômico atual.

A Companhia adotou a política de somente negociar com contrapartes confiáveis e de obter garantia adequada, quando apropriado, como meio de reduzir o risco de prejuízo financeiro devido à inadimplência. A Companhia utiliza outras informações financeiras disponíveis ao público e seus registros para a classificação de crédito de seus principais clientes e fornecedores. A exposição da Companhia e o crédito de suas contrapartes são continuamente monitorados, e o valor global das transações concluídas é distribuído entre as contrapartes aprovadas.

III) Risco de Liquidez

A Companhia acompanha o risco de escassez de recursos por meio de avaliações regulares de sua administração, e mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

IV) Análise de Sensibilidade

A seguir é apresentada a tabela do demonstrativo de análise de sensibilidade dos instrumentos financeiros que possam gerar impactos significativos para a Companhia. Evidenciação e os saldos dos principais instrumentos financeiros, convertidos a uma taxa

Real Estate XXIV Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais - R\$)

projetada para a liquidação final de cada contrato, convertido a valor de mercado (Cenário I), com apreciação de 25% (Cenário II) e 50% (Cenário III).

Com relação aos ativos financeiros atrelados ao CDI, o cenário I considerou a manutenção da cotação do CDI em 13,04% a.a. em 31 de dezembro de 2023 (CDI em 12,39% em 31 de dezembro de 2022):

Em 31 de dezembro de 2023

<u>Instrumento</u>	<u>Indexador</u>	<u>Exposição</u>	<u>Cenário 1</u>	<u>Redução de índice em 25%</u>	<u>Redução de índice em 50%</u>	<u>Elevação de índice em 25%</u>	<u>Elevação de índice em 50%</u>
Aplicações financeiras	CDI	33	4	3	2	5	6

Em 31 de dezembro de 2022

<u>Instrumento</u>	<u>Indexador</u>	<u>Exposição</u>	<u>Cenário 1</u>	<u>Redução de índice em 25%</u>	<u>Redução de índice em 50%</u>	<u>Elevação de índice em 25%</u>	<u>Elevação de índice em 50%</u>
Aplicações financeiras	CDI	1.874	232	174	116	290	348

Real Estate XXIV Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$)

18. Seguros

A Companhia mantém cobertura de seguros visando cobrir eventuais riscos operacionais, cujas coberturas são compatíveis com o seu porte e operação. As coberturas foram contratadas junto a instituições seguradoras, por montantes considerados suficientes pela diretoria para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza da atividade, os riscos envolvidos nas operações e com base na orientação de consultores de seguros.

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia tinha as seguintes principais apólices de seguro contratadas com terceiros:

Categoria	2023	Vigência
Seguro empresarial	48.474	30/07/2024
Responsabilidade civil	10.000	30/07/2024