

HRE Varginha
Empreendimentos
Imobiliários S.A.

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

Conteúdo

Relatório da Administração	3
Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	5
Balancos patrimoniais	8
Demonstrações do resultados	9
Demonstrações do resultado abrangente	10
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	11
Demonstrações dos fluxos de caixa	12
Notas explicativas às demonstrações financeiras	13

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Prezados,

A Companhia tem como objeto social:

- (i) a gestão, locação, compra e venda de bens imóveis próprios.

STATUS DO DESENVOLVIMENTO

O contrato de construção do empreendimento foi firmado em agosto de 2022, com início das atividades em setembro do mesmo ano, incluindo no escopo as obras do BTS Marelli, para os módulos 1 a 4 do galpão.

Em março de 2023 foi firmado contrato para a implantação dos investimentos específicos do BTS Libbs. O início das obras se deu no mesmo mês e a entrega substancial se deu em 31 de agosto de 2023.

Em 15 de maio de 2023 foi cumprida a primeira etapa do empreendimento, com a entrega substancial do BTS Marelli e áreas de Portaria e Administração, com emissão de AVCB e Habite-se parciais destas áreas, permitindo o início da operação do locatário e contando com a mobilização e início da Administração do Condomínio a partir do mês de maio.

Em 31 de julho de 2023 foi concluída a segunda etapa, com a entrega substancial de todo o empreendimento, isto é, sem pendências relevantes e com a emissão do AVCB e Habite-se final. Em 1º de agosto de 2023 foram formalizadas as entregas e início da vigência das locações dos módulos 5 ao 12 aos respectivos locatários. No mês de outubro foram concluídas as atividades de atendimento ao check-list de pendências.

No mês de novembro foram concluídas as obras de recomposição do talude de aterro, que sofreu erosões por conta de chuvas ao longo da obra. Em dezembro, houve sequência na execução dos serviços de drenagem e cobertura vegetal deste mesmo talude.

Em novembro foi concluída a implantação complementar do sistema de CFTV e segurança do empreendimento, melhoria iniciada em outubro, com a ampliação da quantidade de câmeras associado a um software de sistema analítico que permite detectar comportamentos e padrões considerados suspeitos em tempo real e de forma automatizada, podendo enviar alertas para a equipe de segurança do condomínio.

No caso do BTS Libbs, no mês de novembro foi concluído o atendimento aos apontamentos de check-list. Também no mês de novembro, após pleito da Locatária, houve a inclusão de uma nova melhoria no sistema de climatização, objeto de aditivo ao escopo do BTS, cuja execução foi concluída no mês de dezembro. Ainda está previsto para fevereiro a troca dos equipamentos do sistema de climatização, em substituição aos equipamentos alugados e instalados provisoriamente até que os equipamentos definitivos, que são importados, fossem entregues.

Com as finalizações acima para o BTS Libbs, o comissionamento do sistema de climatização foi validado, permitindo que a locatária iniciasse a mobilização para operação do imóvel a partir do início de janeiro.

Em relação à operação do condomínio, em dezembro houve a definição na seleção da empresa vencedora da concorrência para operação do restaurante, mediante contrato de cessão onerosa de espaço para a operação e exploração. A partir de janeiro será iniciada a mobilização dos equipamentos e mobiliários, com expectativa de inauguração do restaurante no primeiro trimestre de 2024.

Outro destaque importante do empreendimento foi a obtenção em novembro do selo LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) com classificação Silver, obtido junto ao Green Building Council (GBC), na tipologia Building Design + Construction. Conforme descrito pelo GBC, “o LEED é um sistema internacional de certificação e orientação ambiental para edificações utilizado em mais de 160 países, e possui o intuito de incentivar a transformação dos projetos, obra e operação das edificações, sempre com foco na sustentabilidade de suas atuações”. Esta certificação coloca o empreendimento no mais alto padrão de empreendimentos logísticos, estando em linha com as melhores práticas e procedimentos construtivos com vista à eficiência ambiental e sustentabilidade

GOVERNANÇA CORPORATIVA

A Assembleia Geral é o órgão soberano da Companhia, tendo todos os poderes para decidir sobre os negócios relativos ao objeto social e tomar as decisões que julgar convenientes à sua defesa e desenvolvimento, e deverá se reunir na sede social ou, excepcionalmente, em outro local, onde todos os acionistas acordarem.

AUDITORES INDEPENDENTES

A política de atuação da Companhia na contratação de serviços não relacionados à auditoria externa junto aos auditores independentes se fundamenta nos princípios que preservam a autonomia do auditor independente. Esses princípios, internacionalmente aceitos, consistem em: (a) o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, (b) o auditor não deve exercer funções gerenciais no seu cliente, e (c) o auditor não deve promover os interesses de seu cliente.

DECLARAÇÃO DA DIRETORIA

A Diretoria declara, em atendimento ao artigo 27, parágrafo 1º., inciso V, da Resolução CVM Nº 59/2021, que revisou, discutiu e concorda com as Demonstrações Contábeis contidas neste Relatório e opinião expressa no parecer dos Auditores Independentes referente as mesmas.



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

HRE Varginha Empreendimentos Imobiliários S.A.

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da HRE Varginha 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 HRE Varginha 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 aplicáveis às pequenas e médias empresas.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras". 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.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras e o relatório dos auditores

A administração 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 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 administração pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, 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 a 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, 25 de março de 2024

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


Vinicius Telles Leal
Contador CRC 1RJ111421/O-5

HRE Varginha Empreendimentos Imobiliários S.A.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	2023	2022	Passivo	Nota	2023	2022
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	-	-	Fornecedores	8	4.146	19.066
Instrumentos financeiros mensurados ao valor justo por meio de resultado	5	3.952	21.805	Obrigações tributárias	9	256	579
Estoques	6	193.951	67.000	Total do passivo circulante		4.402	19.645
Locações a receber e outros	7.1	767	-				
Impostos e contribuições a compensar		3	3				
Despesas Antecipadas		119	175				
Total do ativo circulante		198.792	88.983	Patrimônio líquido			
				Capital social	10.1	194.458	69.458
				Prejuízos Acumulados	10.2	(61)	(120)
				Total do patrimônio líquido		194.397	69.338
Imobilizado		7	-				
Total do ativo não circulante		7	-				
Total do ativo		198.799	88.983	Total do passivo e patrimônio líquido		198.799	88.983

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

HRE Varginha Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações do resultado do exercício

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 23 de fevereiro de 2022 (início das atividades da Companhia) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais)

	Nota	2023	2022
Receita líquida dos aluguéis recebidos		1.607	-
Outras despesas e receitas operacionais		(1.723)	(388)
Despesas Administrativas	11	(1.523)	(345)
Despesas Tributárias		(199)	(43)
Despesas com Depreciação		(1)	-
Resultado operacional		(116)	(388)
Resultado financeiro líquido	12	516	303
Receitas financeiras		542	314
(-) Despesas financeiras		(26)	(11)
Resultado antes do imposto de renda de contribuição social		400	(85)
Imposto de renda e contribuição social	13	(341)	(35)
Provisão para imposto de renda e contribuição social corrente		(341)	(35)
Resultado do exercício		59	(120)
Resultado do exercício por ação		0,00000094	

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

HRE Varginha Empreendimentos Imobiliarios S.A.

Demonstrações do resultado abrangente

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 23 de fevereiro de 2022 (início das atividades da Companhia) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Lucro/(Prejuízo) do exercício	59	(120)
Outros resultados abrangentes	-	-
Resultado abrangente do exercício	<u>59</u>	<u>(120)</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

HRE Varginha Empreendimentos Imobiliários S.A.
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 23 de fevereiro de 2022 (início das atividades da Companhia) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais)

	Capital social subscrito	Capital Social a Integralizar (-)	Lucro/Prejuízo acumulado	Total
Em 23 de fevereiro de 2022	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Subscrição e integralização de capital	109.458	-	-	109.458
Capital Social a Integralizar	-	(40.000)	-	(40.000)
Resultado líquido do exercício	-	-	(120)	(120)
Em 31 de dezembro de 2022	<u>109.458</u>	<u>(40.000)</u>	<u>(120)</u>	<u>69.338</u>
Subscrição e integralização de capital	100.542	40.000	-	140.542
Capital Social a Integralizar	-	(15.542)	-	(15.542)
Resultado líquido do exercício	-	-	59	59
Em 31 de dezembro de 2023	<u>210.000</u>	<u>(15.542)</u>	<u>(61)</u>	<u>194.397</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

HRE Varginha Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 23 de fevereiro de 2022 (início das atividades da Companhia) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício ajustado	401	(85)
Lucro / Prejuízo líquido do exercício	59	(120)
Imposto de renda e contribuição social	341	35
Depreciação	1	-
Varição de ativos e obrigações		
Varição em impostos a recuperar	-	(3)
Varição em outros ativos	56	(175)
Varição em estoque	(126.951)	(67.000)
Varição em instrumentos financeiros	17.853	(21.805)
Varição em fornecedores	(14.920)	19.066
Varição em obrigações tributárias	(664)	544
Caixa líquido / proveniente das atividades operacionais	(124.225)	(69.458)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de imobilizado	(8)	-
Caixa líquido (utilizado) nas atividades de investimento	(8)	-
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de capital	125.000	69.458
Caixa líquido (utilizado) nas atividades de financiamento	125.000	69.458
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	-	-
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício/período	-	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício/período	-	-
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	-	-

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1 Contexto operacional

A HRE Varginha Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Companhia ou “HRE Varginha”), foi constituída em 23 de fevereiro de 2022 sob forma de sociedade empresária limitada com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3600 – conjunto 112 (parte), Itaim Bibi, cidade de São Paulo, estado de São Paulo - Brasil.

A Companhia tem como objeto social gestão, locação, compra e venda de bens imóveis próprios.

Em 5 de outubro de 2022, a Companhia passou de sociedade empresária limitada para sociedade anônima de capital fechado. A Companhia decidiu por manter o capital social inalterado convertendo as quotas em ações ordinárias nominativas e sem valor nominal.

Em 26 de outubro de 2022, a HRE Varginha realizou a abertura da sua filial, com sede na Rua Citlog, 333 – bairro Aeroporto – Varginha – Minas Gerais com intuito de agilizar os processos decorrentes a obra em desenvolvimento.

2 Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

a. Declaração de Conformidade

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem os pronunciamentos, interpretações e orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”), observando as diretrizes contábeis emanadas da legislação societária (Lei nº 6.404/76) que incluem os novos dispositivos introduzidos, alterados e revogados pelas Leis nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, e nº 11.941, de 27 de maio de 2009. A Companhia elaborou e está apresentando as suas demonstrações financeiras de acordo com a NBC TG 1000, aprovada pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC, através das Resoluções nº 1.255/09, nº 1.285/10 e nº 1.319/10. Estes pronunciamentos foram emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) através do CPC PME – Contabilidade para pequenas e médias empresas.

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e apenas essas informações, estão sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas na gestão da Administração da Companhia.

b. Bases de preparação e apresentação

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor (exceto quando exigido critério diferente) e ajustadas para refletir a avaliação de ativos e passivos mensurados a valor justo.

As Demonstrações dos Fluxos de Caixa foram preparadas conforme o pronunciamento técnico CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa e reflete as modificações no caixa que ocorreram nos exercícios apresentados utilizando-se o método indireto.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando for provável que sua realização ou liquidação ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são classificados e demonstrados como não circulantes.

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e o exercício do julgamento por parte da Administração da Companhia na aplicação das suas políticas contábeis. Essas estimativas são baseadas na experiência, melhor conhecimento, informações disponíveis na data do encerramento do exercício social e outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros que se acredita serem razoáveis nas circunstâncias. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido aos critérios inerentes ao processo de estimativas. A Companhia revisa suas estimativas pelo menos anualmente.

A aprovação destas demonstrações financeiras ocorreu na reunião de Diretoria realizada em 25 de março de 2024.

c. Moeda funcional e de apresentação

As demonstrações financeiras da Companhia são apresentadas em milhares de reais (exceto quando mencionado de outra forma). A moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras da Companhia é o Real (R\$).

3 Resumo das principais políticas contábeis

A Companhia adotou todas as normas, revisões de normas e interpretações emitidas pelo CPC que estavam em vigor em 31 de dezembro de 2023, aplicáveis às suas operações.

A Companhia não adotou antecipadamente qualquer pronunciamento ou interpretação que tenha sido emitido, cuja aplicação não é obrigatória.

A seguir, apresentamos as políticas contábeis significativas e relevantes para a compreensão da base de reconhecimento e mensuração aplicadas na preparação das demonstrações financeiras da Companhia e sua controlada.

3.1 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem depósitos bancários disponíveis, bem como aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor, quando aplicáveis.

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros fins.

3.2 Instrumentos financeiros

a. Reconhecimento e mensuração inicial

O contas a receber de clientes são reconhecidos inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos inicialmente quando a Companhia se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

Um ativo financeiro (a menos que seja um contas a receber de clientes sem um componente de financeiro significativo) ou passivo financeiro é inicialmente mensurado a valor justo, mais ou menos, para um item não mensurado a VJR, os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão. Um contas a receber de clientes sem um componente significativo de financiamento é mensurado inicialmente ao preço da operação.

b. Classificação e mensuração subsequente

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado: ao custo amortizado, ao VJORA – instrumento de dívida, ao VJORA – instrumento patrimonial; ou ao VJR.

Os ativos financeiros não são reclassificados subsequentemente ao reconhecimento inicial, a não ser que a Companhia mude o modelo de negócios para a gestão de ativos financeiros, e neste caso todos os ativos financeiros afetados são reclassificados no primeiro dia do período de apresentação posterior à mudança no modelo de negócios.

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR:

- É mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto; e
- Seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Um instrumento de dívida é mensurado ao VJORA se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR:

- É mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e
- Seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Passivos financeiros – classificação, mensuração subsequente e ganhos e perdas

Os passivos financeiros foram classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJR.

Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso for classificado como mantido para negociação, for um derivativo ou for designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao VJR são mensurados ao valor justo e resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado.

Outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A despesa de juros, ganhos e perdas são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

c. Desreconhecimento

Ativos financeiros

A Companhia desreconhece um ativo financeiro quando:

- Os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram; ou
- Transfere os direitos contratuais de recebimento aos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação em que:
- Substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos; ou
- A Companhia nem transfere nem mantém substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro e também não retém o controle sobre o ativo financeiro.

Passivos financeiros

A Companhia desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expira. A Companhia também desreconhece um passivo financeiro quando os termos são modificados e os fluxos de caixa do passivo modificado são substancialmente diferentes, caso em que um novo passivo financeiro baseado nos termos modificados é reconhecido ao valor justo.

No desreconhecimento de um passivo financeiro, a diferença entre o valor contábil extinto e a contraprestação paga (incluindo ativos transferidos que não transitam pelo caixa ou passivos assumidos) é reconhecida no resultado.

d. Compensação

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial, quando e somente quando, a Companhia tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

Em 31 de dezembro de 2023 a Companhia possuía somente Instrumentos Financeiros classificados como Valor Justo por meio do Resultado (nota 5).

3.3 Estoques

O estoque compreende o custo de aquisição do terreno somado ao custo da obra para desenvolvimento de um galpão Logístico.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o estoque está sendo reconhecido pelo valor de custo.

3.4 Ajuste ao valor recuperável de ativos

Em relação à redução do valor recuperável de ativos financeiros e não financeiros (“*impairment*”), é reconhecida uma perda por “*impairment*” se o valor recuperável de um ativo ou de sua unidade geradora de caixa excede seu valor recuperável. As perdas por “*impairment*”, quando aplicável, são registradas no resultado do período em que foram identificadas.

Os valores dos ativos financeiros e não financeiros são objeto de revisão periódica, no mínimo anual, para determinar se existe alguma indicação de perda no valor recuperável ou de realização destes ativos.

A administração da Companhia 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 deterioração ou perda de seu valor recuperável, e não tem conhecimento de quaisquer ajustes que possam afetar a capacidade de recuperação dos valores dos ativos financeiros e não financeiros em 31 de dezembro de 2023.

3.5 Ativos e passivos contingentes e obrigações legais

O reconhecimento, a mensuração e a divulgação dos ativos contingentes, contingências passivas e obrigações legais são efetuados de acordo com os critérios abaixo:

a. Ativos contingentes

Os ativos contingentes não são reconhecidos, exceto quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, sobre as quais não cabem mais recursos, caracterizando a confirmação da capacidade do ganho, seja ele por recuperação ou compensação com outra obrigação. Os ativos contingentes com êxito provável, quando existentes, são apenas divulgados nas demonstrações financeiras.

b. Passivos contingentes

Os passivos contingentes são provisionados contabilmente quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações e quando os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança.

Para os processos cujo o risco de perda é possível, as provisões não são constituídas e as informações são divulgadas nas notas explicativas e para os processos cujo risco de perda é remoto não é efetuada qualquer divulgação.

A Companhia está sujeita no curso normal dos negócios, a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias civil, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, dentre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que sejam movidos contra a Companhia poderão ser adversamente afetados, independentemente do respectivo resultado final.

Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

3.6 Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social, dos exercícios findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022, são calculados sobre o Lucro presumido através do regime de competência. Dessa forma, a base para tributação é de 32% sobre a receita operacional bruta dos serviços prestados acrescida das receitas financeiras apuradas. A provisão para o imposto de renda é constituída à alíquota de 15% sobre a base de cálculo citada acrescida do adicional de 10% sobre a mesma base que superar R\$ 60 ao trimestre ou R\$ 20 por mês. A provisão para contribuição social sobre o lucro presumido é calculada considerando a alíquota de 9% sobre a base de cálculo ora citada.

3.7 Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e o exercício do julgamento por parte da Administração da Companhia na aplicação das suas políticas contábeis.

Essas estimativas são baseadas na experiência, melhor conhecimento, informações disponíveis na data do encerramento do exercício social e outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros que se acredita serem razoáveis nas circunstâncias. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido aos critérios inerentes ao processo de estimativas. A Companhia e suas controladas revisam suas estimativas pelo menos anualmente.

3.8 Apuração do resultado

Os custos e despesas são contabilizados pelo regime de competência, incluindo os efeitos das variações monetárias computados sobre ativos e passivos indexados.

4 Caixa e equivalentes de caixa

Os saldos são mantidos junto as instituições financeiras de primeira linha, com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de valor. Sendo que o saldo da conta foi de um real.

5 Instrumentos financeiros

	2023	2022
Aplicação financeira	3.952	21.805
Total	3.952	21.805

Produtos indexados à variação do DI, aplicados no Itaú Unibanco S.A. e no Banco Bradesco, reconhecidos a valor justo por meio de resultado. As aplicações em fundos de renda fixa do Itaú Unibanco S.A. e Bradesco S.A., e não possuem vencimentos e há a possibilidade de liquidação diária.

6 Estoque

Em outubro de 2022 a companhia, aumentou seu capital social em R\$ 9.458 através da integralização de um terreno situado em Varginha/MG. Tal terreno foi destinado a estoque e está em processo de desenvolvimento, os valores despendidos para pagamento de taxas e tributos sobre o bem também foram alocados como custas de aquisição do terreno.

Este terreno encontra-se em fase de construção de galpões, onde uma vez concluídos a intenção da administração é vendê-los. Todavia, tendo em vista que as obras iniciaram em setembro de 2022 e tem previsão de conclusão no ano de 2024, os galpões que já estão concluídos foram alugados como forma de geração de caixa até a conclusão de 100% do empreendimento, assim atendendo o propósito da Companhia de venda.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o estoque está assim representado:

	2023	2022
Terreno (i)	9.458	9.647
Custos com obra/desenvolvimento	184.493	57.353
Total	193.951	67.000

(i) A variação do terreno, refere-se ao recebimento de isenção ITBI.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022, tendo em vista que a construção dos galpões estão em andamento e os valores recuperáveis representam atualmente o gasto incorrido com as obras, a administração da Companhia não identificou indícios de *impairment* no custos incorridos.

7 Locações

A partir de maio de 2023, com alguns galpões em processo de finalização da construção para atingir o propósito da Companhia de venda dos mesmos, a HRE Varginha decidiu alugar os galpões prontos para geração de caixa enquanto aguarda a conclusão das obras, sendo que do total de 14 módulos em construção, 13 estão alugados até dezembro de 2023 para geração de caixa, conforme segue:

Módulos	Locatário	Área Locada (M ²)
01 ao 04	Marelli	21.223
05 e 06	Libbs	11.396
07 ao 10	Panpharma	23.232
11	Logati	5.606
12	Apsen	6.136
13	Daiichi Sankyo	6.172
Total		73.765

7.1 Locações a receber

As locações a receber, são calculadas através de seus contratos considerando a linearização dos alugueis a receber de cada módulo.

O saldo de locações a receber está representado, em 31 de dezembro de 2023 e 2022, da seguinte forma:

	2023	2022
Locações a receber	752	-
Total	752	-

8 Fornecedores

A rubrica de fornecedores está assim representada:

	2023	2022
Fornecedores diversos	4.146	19.066
Total	4.146	19.066

Os saldos referem-se aos valores devido aos fornecedores da obra sobre o terreno que está em desenvolvimento como explica a nota 6.

9 Obrigações tributárias

	2023	2022
Pis a pagar	23	-
Cofins a pagar	5	-
IRPJ a pagar	82	-
CSLL a pagar	34	11
Impostos retidos de terceiros	112	568
Total	256	579

Em junho de 2023, a Companhia iniciou o recebimento das locações dos galpões, passando a ter base de cálculo para pagamento de PIS e COFINS.

10 Patrimônio líquido

10.1 Capital social

A Companhia foi constituída em 23 de fevereiro de 2022 com capital social inicial R\$ 100,00 (cem reais), representada por 100 ações com valor nominal unitário.

Em outubro de 2022, a Companhia aumentou o seu capital social em R\$ 9.458, representadas por 9.457.998 novas ações, passando de 100 para 9.457.998 ações e R\$ 100,00 (cem reais) para R\$ 9.458 reais, através da integralização do terreno situado em Varginha/MG pela investidora Cafezais de Minas. No mesmo ato, também foi aprovado o aumento do capital social em R\$ 100.000 (cem milhões de reais), mediante a emissão de 53.594.655 novas ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal e com direito a voto, a ser integralizado pela HRE Log Participações S.A.

Em maio de 2023, houve o aumento do capital social em R\$ 60.542 (sessenta milhões, quinhentos e quarenta e dois mil e dois reais) mediante a emissão de 100 novas ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal e com direito a voto, e integralizado pela HRE Log Participações S.A., e ainda em outubro de 2023, a Companhia aprovou o seu aumento em mais 100 cotas representados por R\$ 40.000 (quarenta milhões de reais) passando a totalidade de ações para 63.052.853 e o capital social para R\$ 210.000 (duzentos e dez milhões de reais).

Do montante de R\$ 40.000, foram integralizados R\$ 24.457, tendo um valor ainda a integralizar de R\$ 15.542.

Ficando assim, a distribuição do capital da Companhia:

Acionistas	Ações	%
HRE Log Participações S.a.	53.594.925	85%
Cafezais de Minas Agropecuária e Empreendimentos S.A.	9.457.928	15%
Total	63.052.853	100%

No exercício de 2023, o resultado por ação foi de R\$ 0,00000094.

10.2 Reserva de lucros

O lucro líquido anualmente obtido, a critério dos sócios representando a maioria do capital social poderá ser distribuído entre os sócios, na proporção estabelecida por aqueles representando a maioria do capital social; retido, total ou parcialmente, em conta de reserva de lucros.

Em 31 de dezembro de 2023, foi apurado lucro de R\$ 59 (prejuízo de R\$ 120 em 2022), e o saldo do prejuízo acumulado é de R\$ 61 (R\$ 120 em 2022).

11 Despesas administrativas

	2023	2022
Outras despesas administrativas	440	44
Serviços técnicos especializados	412	301
Instalações	671	-
Total	1.523	345

12 Resultado financeiro

	2023	2022
Receitas financeiras	542	314
Rendimento com aplicação financeira	522	314
Outras receitas financeiras	20	-
(-) Despesas financeiras	(26)	(11)
Despesas bancárias	(2)	-
Outras despesas financeiras	(24)	(11)
Total	516	303

13 Imposto de renda e contribuição social

A apuração da base de cálculo do imposto de renda e contribuição social da Companhia, foi pelo regime de lucro presumido, conforme demonstrado a seguir:

	2023	2022
Receita operacional	1.668	-
Parcela tributável	32%	32%
Base tributável operacional	534	-
(+) Receitas financeiras realizadas	539	120
Base de cálculo tributável	1.073	120
Imposto de renda (15%)	(161)	(18)
Imposto de renda adicional (10%)	(83)	(6)
Contribuição social (9%)	(97)	(11)
Total Imposto de renda e Contribuição social	(341)	(35)

14 Partes relacionadas

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a Companhia não realizou outras transações com partes relacionadas, que não as transações de aumento de capital, conforme nota explicativa nº 10, realizada com os seus acionistas.

15 Contingências

A Companhia não faz parte de qualquer processo do qual é necessária a menção nas demonstrações financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

16 Eventos subsequentes

Correspondem aos eventos ocorridos entre a data base das demonstrações financeiras e a data de autorização para sua emissão.

A obra ainda continua em andamento e tem previsão de finalização em julho de 2024. A Companhia já possui contrato de locação firmado.