

# **BPG Dutra III Empreendimentos e Participações S.A.**

Demonstrações Financeiras  
Referentes ao Período de  
20 de Julho de 2023 (Data de Constituição da  
Companhia) a 31 de Dezembro de 2023 e  
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Acionistas e à Administração da  
BPG Dutra III Empreendimentos e Participações S.A.

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras da BPG Dutra III Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 20 de julho de 2023 (data de constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2023, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da BPG Dutra III Empreendimentos e Participações S.A. em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 20 de julho de 2023 (data de constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2023, 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 - CFC, 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.

### **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 e 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.

A Deloitte refere-se a uma ou mais empresas da Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), sua rede global de firmas-membro e suas entidades relacionadas (coletivamente, a “organização Deloitte”). A DTTL (também chamada de “Deloitte Global”) e cada uma de suas firmas-membro e entidades relacionadas são legalmente separadas e independentes, que não podem se obrigar ou se vincular a terceiros. A DTTL, cada firma-membro da DTTL e cada entidade relacionada são responsáveis apenas por seus próprios atos e omissões, e não entre si. A DTTL não fornece serviços para clientes. Por favor, consulte [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about)

A Deloitte fornece serviços de auditoria e asseguração, consultoria tributária, consultoria empresarial, assessoria financeira e consultoria em gestão de riscos para quase 90% das organizações da lista da Fortune Global 500® e milhares de outras empresas. Nossas pessoas proporcionam resultados mensuráveis e duradouros para ajudar a reforçar a confiança pública nos mercados de capitais e permitir aos clientes transformar e prosperar, e lideram o caminho para uma economia mais forte, uma sociedade mais equitativa e um mundo sustentável. Com base nos seus mais de 175 anos de história, a Deloitte abrange mais de 150 países e territórios. Saiba como os cerca de 457 mil profissionais da Deloitte em todo o mundo causam um impacto importante em [www.deloitte.com](http://www.deloitte.com).

## Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

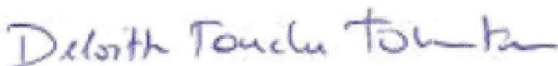
Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não 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.

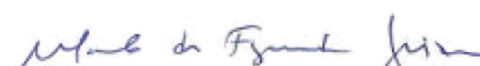
Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar a 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.

Rio de Janeiro, 2 de setembro de 2024

  
DELOITTE TOUCHE TOHMATSU  
Auditores Independentes Ltda.  
CRC nº 2 SP 011609/O-8 "F" RJ

  
Marcelo de Figueiredo Seixas  
Contador  
CRC nº 1 PR 045179/O-9

BPG DUTRA III EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

BALANÇO PATRIMONIAL

PERÍODO DE 20 DE JULHO DE 2023 A 31 DE DEZEMBRO DE 2023

(Em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Nota explicativa	2023	PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota explicativa	2023
CIRCULANTES			CIRCULANTES		
Caixa e equivalentes de caixa	4	8.613	Dividendos a pagar	9	2.959
Contas a receber	5	510	Impostos e contribuições	7	5.872
Adiantamentos a fornecedores		42	Outros passivos circulantes		2.775
Despesas antecipadas		942			
Total dos ativos circulantes		<u>10.107</u>	Total dos passivos circulantes		<u>11.606</u>
NÃO CIRCULANTES			PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
Contas a receber	5	6.762	Capital social	9	56.872
Propriedades para investimentos	6	61.109	Reserva de lucros	9	8.877
			Reserva legal	9	623
Total dos ativos não circulantes		<u>67.871</u>	Total do patrimônio líquido		<u>66.372</u>
TOTAL DOS ATIVOS		<u>77.978</u>	TOTAL DOS PASSIVOS E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>77.978</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BPG DUTRA III EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

PARA O PERÍODO DE 20 DE JULHO DE 2023 (DATA DE CONSTITUIÇÃO DA COMPANHIA) A 31 DE DEZEMBRO DE 2023

(Em milhares de reais - R\$)

	Nota Explicativa	Período de 20/07/2023 a 31/12/2023
RECEITA LÍQUIDA	10	2.335
Custo dos serviços prestados	12	<u>(341)</u>
LUCRO BRUTO		1.995
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS		
Gerais e administrativas	13	(81)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	11	16.426
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		<u>18.340</u>
RESULTADO FINANCEIRO		
Despesas financeiras	14	<u>(38)</u>
Resultado financeiro líquido		(38)
LUCRO OPERACIONAL E ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		<u>18.302</u>
Imposto de renda e contribuição social corrente	15	(5.843)
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO	9	<u>12.459</u>
Média ponderada de ações por lote de mil ações		10.262
Lucro básico e diluído por ação - R\$	9	1,2141

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BPG DUTRA III EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE

PARA O PERÍODO DE 20 DE JULHO DE 2023 (DATA DE CONSTITUIÇÃO DA COMPANHIA) A 31 DE DEZEMBRO DE 2023  
(Em milhares de reais - R\$)

---

	Nota Explicativa	Período de 20/07/2023 a 31/12/2023
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO	9	12.459
Outros resultados abrangentes		-
TOTAL DO RESULTADO ABRANGENTE DO PERÍODO		<u>12.459</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BPG DUTRA III EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DA MUTAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO  
PARA O PERÍODO DE 20 DE JULHO DE 2023 (DATA DE CONSTITUIÇÃO DA COMPANHIA) A 31 DE DEZEMBRO DE 2023  
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota Explicativa	Capital social			Reserva de lucros	Lucros/Prej. Acumulados	Total
		Subscrito	A integralizar	Reserva Legal			
SALDOS EM 20 DE JULHO DE 2023		1	-	-	-	-	1
Aumento de capital social parcela cindida	9	46.992	-	-	-	-	46.992
Aumento de Capital Social	9	10.000	(121)	-	-	-	9.879
Redução de capital social - Realizada	9	(121)	121	-	-	-	-
Lucro líquido do período		-	-	-	-	12.459	12.459
Reserva legal	9	-	-	623	-	(623)	-
Dividendo mínimo obrigatório	9	-	-	-	-	(2.959)	(2.959)
Reserva de retenção de lucros	9	-	-	-	8.877	(8.877)	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023		<u>56.872</u>	<u>-</u>	<u>623</u>	<u>8.877</u>	<u>-</u>	<u>66.372</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BPG DUTRA III EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA

PARA O PERÍODO DE 20 DE JULHO DE 2023 (DATA DE CONSTITUIÇÃO DA COMPANHIA) A 31 DE DEZEMBRO DE 2023

(Em milhares de reais - R\$)

	Período de 20/07/2023 a 31/12/2023
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	
Lucro líquido do período	12.459
Ajustes para reconciliar o lucro:	
Outras Receitas(Multa Distrato)	(16.426)
Depreciação e amortização	340
Linearização de receita de aluguel	(2.424)
Apropriação despesa antecipada(sem efeito caixa)	52
Rendimento Caução	38
Redução (aumento) nos ativos operacionais:	
Contas a receber	
Despesas antecipadas	(72)
Adiantamento Fornecedores	(43)
Redução (aumento) nos passivos operacionais:	
Obrigações fiscais	5.872
Outros passivos circulante	
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	<u>(204)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO	
Adições as propriedades para investimentos	(1.064)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	<u>(1.064)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	
Integralizações de capital	9.880
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	<u>9.880</u>
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u><u>8.612</u></u>
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	
No início do período	-
No final do período	8.613
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u><u>8.613</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## BPG DUTRA III EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

PARA O PERÍODO DE 20 DE JULHO (DATA DE CONSTITUIÇÃO DA COMPANHIA) A 31 DE DEZEMBRO DE 2023  
(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

---

#### 1. CONTEXTO OPERACIONAL

A BPG DUTRA III Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia” ou “BPG DUTRA III”), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Parque da Cidade – Torre Paineira, Vila Gertrudes, foi constituída em 20 de julho de 2023 e tem por objeto social (a) o investimento e participação em outras sociedades, empreendimentos e outras de associação, como sócia, acionista ou quotista; (b) promover e incorporar empreendimentos imobiliários próprios de qualquer natureza; (c) alienar, adquirir, locar e administrar imóveis próprios de qualquer natureza; e (d) desenvolver e implementar estratégias de marketing relativas a empreendimentos imobiliários próprios.

A NK 265 Empreendimentos e Participações S.A. (“NK 265”), detém 100% das ações da Companhia.

Em 31 de outubro de 2023, em ata de Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovada o aumento de capital social da Companhia, equivalente ao valor exato da parcela cindida incorporada pela Companhia no montante de R\$56.992 mediante a emissão de 56.992 ações ordinárias, passando o capital para R\$56.993 composto por 56.993 ações ordinárias, conforme o resumo abaixo:

#### Ativos

Contas a receber	4.848
Adiantamentos	921
Propriedade para investimentos	60.385
Total de ativos	<u>66.154</u>

#### Passivos

Adiantamentos de clientes	16.426
Outros passivos	2.736
Total do passivo	<u>19.162</u>

Total do patrimônio líquido 46.992

#### 2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

##### 2.1. Base de elaboração

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira, pronunciamentos, orientações e as interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”) e aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (“CFC”).

A Companhia preparou essas demonstrações financeiras com base no pressuposto de que continuará em operação futura. A Administração não tem conhecimento de nenhuma incerteza material que possa gerar dúvida significativa sobre a continuidade da Companhia.

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

## 2.2. Moeda funcional e moeda de apresentação

Essas demonstrações financeiras são apresentadas em Reais (R\$), que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras estão apresentadas em milhares de R\$ e foram arredondadas para o valor mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

As políticas contábeis materiais estão descritas a seguir.

## 2.3. Caixa e equivalentes de caixa

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. A Companhia considera equivalente de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo, por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

## 2.3. Contas a receber

Valores de locações de imóvel comercial a receber de clientes correspondentes aos contratos firmados junto à Companhia, apropriados conforme o regime de competência. Sua classificação é apresentada no circulante, pois o prazo de recebimento é inferior a um ano. A Companhia não possui contratos de locação com componentes variáveis.

A provisão para perda estimada de créditos é constituída em montante considerado suficiente pela Administração da Companhia para fazer face às eventuais perdas na realização dos créditos e teve como critério a análise individual dos saldos de clientes com risco de inadimplência.

### 2.3.1. Linearização

O reconhecimento contábil da receita de locação, incluindo o aluguel sazonal e os reajustes contratuais quando aplicáveis, é baseado na linearização da receita durante o prazo do contrato independente do prazo de recebimento e de reajustes de inflação.

## 2.4. Propriedades para investimentos

Propriedade para investimento é definida como propriedade (terreno, edificações, parte de edificações, ou ambos) mantida pelo proprietário, ou pelo arrendatário segundo contrato de arrendamento financeiro, para rendimento de aluguéis ou valorização ou ambos, e não para: (a) uso na produção de bens ou serviços ou para fins administrativos; ou (b) venda no curso das atividades normais do negócio.

A Companhia é proprietária de imóveis, localizados na cidade de São Paulo no estado de São Paulo, que será mantido para rendimento de locações e para valorização. Os imóveis não serão ocupados pela Companhia.

A Administração reconhece a propriedade para investimento através do método de custo menos a sua depreciação e qualquer provisão para perda acumulada. O custo representa o custo histórico de aquisição.

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.

## 2.5. Provisões para riscos

As provisões para processos de naturezas cíveis, trabalhista, previdenciária e fiscal objeto de contestação judicial são reavaliadas periodicamente, e são contabilizadas com base na melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no final de cada exercício, considerando o risco e incerteza nas opiniões do Departamento Jurídico interno, dos consultores legais independentes e da Administração sobre o provável desfecho dos processos judiciais nas datas dos balanços.

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

## 2.6. 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 despesas de venda.

## 2.7. Impostos

### 2.7.1. Impostos correntes

A provisão para imposto de renda é constituída à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável anual excedente a R\$240. A contribuição social é calculada à alíquota de 9% sobre o lucro contábil ajustado.

Conforme facultado pela legislação tributária, a BPG BSB optou pelo regime de tributação com base no lucro presumido, o qual a base de apuração do imposto de renda e da contribuição social é calculada à razão de 32% sobre as receitas brutas provenientes da prestação de serviços, 8% sobre venda de mercadoria (12% para contribuição social) e de 100% das receitas financeiras e outras receitas, sobre as quais se aplica a alíquota regular de 15%, acrescida do adicional de 10%, para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social.

## 2.8. Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos no balanço patrimonial 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, no 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.

i. Classificação dos ativos e passivos financeiros

Todos os ativos financeiros reconhecidos são subsequentemente mensurados na sua totalidade ao custo amortizado ou ao valor justo, dependendo da classificação dos ativos financeiros.

Os instrumentos da dívida que atendem às condições a seguir são subsequentemente mensurados ao custo amortizado:

- O ativo financeiro é mantido em um modelo de negócios cujo objetivo é manter ativos financeiros a fim de coletar fluxos de caixa contratuais.
- Os termos contratuais do ativo financeiro geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros incidentes sobre o valor do principal em aberto.

Em geral, todos os outros ativos financeiros são subsequentemente mensurados ao valor justo por meio do resultado.

Todos os passivos financeiros são subsequentemente mensurados ao custo amortizado pelo método da taxa de juros efetiva ou ao valor justo por meio do resultado.

Passivos financeiros são classificados ao valor justo por meio do resultado quando o passivo financeiro for (i) uma contraprestação contingente de um comprador em uma combinação de negócios, (ii) mantido para negociação, ou (iii) designado ao valor justo por meio do resultado.

Em geral, todos os outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados ao custo amortizado pelo método da taxa de juros efetiva.

ii. Baixa de ativos e passivos financeiros

A Companhia baixa um ativo financeiro apenas quando os ativos de contrato aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere o ativo financeiro e, substancialmente, todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo para outra entidade. Se a Companhia não transfere ou retém, substancialmente, todos os riscos e benefícios da titularidade e continua a controlar o ativo transferido, a Companhia reconhece sua parcela retida no ativo e um correspondente passivo em relação aos valores que a Companhia pode ter que pagar. Se a Companhia retém, substancialmente, todos os riscos e benefícios da titularidade de um ativo transferido, a Companhia continua a reconhecer o ativo financeiro e reconhece ainda um empréstimo garantido em relação aos recursos recebidos.

A Companhia baixa um passivo financeiro se, e apenas se, suas obrigações são retiradas, canceladas ou quando elas vencem. A diferença entre o valor contábil do passivo financeiro baixado e a contraprestação paga e a pagar é reconhecida no resultado.

A Companhia contabiliza a modificação substancial dos termos e as condições de um passivo existente, ou parte dele, como liquidação do passivo financeiro original e baixa do novo passivo.

## 2.9. Lucro básico e diluído por ação

Conforme CPC 41 - Resultado por ação, o cálculo do resultado básico e diluído por ação consiste na razão entre o resultado líquido do exercício, atribuído aos detentores de ações ordinárias da Companhia, pela média ponderada de ações disponíveis durante o exercício.

Não houve afetação do resultado por ação com relação a quaisquer instrumentos financeiros assumidos pela Companhia em 31 de dezembro de 2023.

## 3. NORMAS E INTERPRETAÇÕES NOVAS E REVISADAS

### 3.1. Alterações recentes em pronunciamentos contábeis aplicados em vigor

#### CPCs/IFRSs novos e alterados em vigor no exercício corrente

No exercício corrente, a Companhia avaliou uma série de alterações aos CPCs que são obrigatoriamente válidas para um período contábil que se inicie em ou após 1 de janeiro de 2023. A sua adoção não teve qualquer impacto material nas divulgações ou nos valores apresentados nessas demonstrações financeiras.

- CPC 50 Contratos de Seguro (incluindo alterações publicadas em junho de 2020 e dezembro de 2021).
- Alterações ao CPC 26 (R1) Apresentação das Demonstrações Financeiras - Fazendo Julgamentos de Materialidade.
- Alterações ao CPC 32 Tributos sobre o Lucro — Impostos Diferidos relacionados com Ativos e Passivos decorrentes de uma Única Transação.
- Alterações ao CPC 32 - Tributos sobre o Lucro — Reforma Tributária Internacional — Regra do Modelo do Pilar Dois\*.
- Alterações ao CPC 23- Políticas Contábeis, Mudanças de Estimativas e Retificação de Erros — Definição de Estimativas Contábeis.

### 3.2. CPCs novos e revisados emitidos e ainda não aplicáveis e revisadas

- Alterações ao CPC 36 (R3) e ao CPC 18 (R2) Venda ou Contribuição na forma de Ativos entre um Investidor e sua Coligada ou Controlada em Conjunto.
- Alterações ao CPC 26 (R1) Classificação do Passivo como Circulante ou Não Circulante.
- Alterações ao CPC 26 (R1) Passivo Não Circulante com “Covenants”.
- Alterações ao CPC 40 (R1) Acordos de Financiamento de Fornecedores.

A adoção dessas novas normas e alterações não resultou em impactos significativos nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023 e exercícios comparativos.

## 4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	<u>31/12/2023</u>
Caixa e bancos	5.838
Caixa Restrito – Aplicação poupança	<u>2.775</u>
Total de caixa e equivalentes de caixa	<u><u>8.613</u></u>

Em 31 de dezembro de 2023 o caixa restrito da Companhia estava representada, por aplicação em carteira de poupança de instituições financeiras de primeira linha com remuneração composta, conforme legislação, por parcela de remuneração básica dada pela Taxa Referencial e remuneração adicional correspondente a 0,5% ao mês quando a taxa da Selic ao ano for superior a 8,5%, ou 70% da meta da taxa Selic ao ano for igual ou inferior a 8,5%.

A aplicação refere-se a caução garantia do contrato do contrato de locação.

## 5. CONTAS A RECEBER

Circulante	<u>510</u>
Contas a receber de aluguéis - linearização	<u>510</u>
Não Circulante	<u>6.762</u>
Contas a receber de aluguéis - linearização	<u><u>6.762</u></u>

Em 31 de dezembro de 2023, foi reconhecido em contas a receber somente os valores referente a linearização do contrato de locação vigente devido contrato ainda estar em período de carência.

A linearização refere-se à diferença entre a vigência dos contratos de locação e os períodos de pagamentos, com o intuito da receita ser reconhecida de forma linear

No período de 20 de julho a 31 de dezembro de 2023 não foi realizada a provisão de perda esperada devido a Companhia não ter expectativa de perdas.

## 6. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTOS

	<u>Vida útil</u> <u>média em anos</u>	<u>31/12/2023</u>
Saldo inicial em 20/07/2023		-
Terrenos		20.863
Edificações, instalações e outros	40	53.973
ITBI		1.064
Depreciação e amortização		(340)
Saldo final em 31/12/2023		<u><u>61.109</u></u>

(a) Refere-se ao valor remanescente das áreas comuns (infraestrutura do parque logístico) que ainda serão capitalizadas em conexão com a finalização das obras

Movimentação das propriedades para investimentos

31 de dezembro de 2023

<u>Descrição</u>	<u>Cindido</u>	<u>Adições</u>	<u>Depreciações e amortizações</u>	<u>31/12/2023</u>
Terrenos	20.864		-	20.863
Edificações e instalações	39.521	1.064	(340)	40.485
<b>Total</b>	<b>60.385</b>	<b>1.064</b>	<b>(340)</b>	<b>61.109</b>

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. Em 2023 foi adotado como valor justo o valor de aquisição da Companhia conforme CCV assinado em 31 de outubro de 2023, excluindo o seu caixa, contas a receber e passivos:

<u>Valor Aquisição ações</u>	<u>Caixa/Contas a Receber</u>	<u>Passivos</u>	<u>Valor Justo</u>	
109.450		16.653	8.615	101.412
<b>Valor Justo</b>				<b>31/12/2023</b>
Propriedades para investimentos				101.412

Em 22 de dezembro de 2023, foi deliberado em Ata de Assembleia Geral Extraordinária a autorização pela Companhia, da oneração dos imóveis, por meio das respectivas Alienações Fiduciárias de Imóveis e da constituição dos Contratos de Cessão Fiduciária.

## 7. PROVISÕES PARA RISCOS

A Companhia constitui provisões para riscos levando-se em conta apenas os processos classificados pela Administração como prováveis de perda com base na opinião de seus assessores jurídicos e provisões integrais relacionadas às obrigações legais cuja legalidade vem sendo questionada pela Companhia. Nenhuma contingência envolvendo a Companhia possui estas características, motivo pelo qual não há provisão registrada nas demonstrações financeiras.

Não existem processos com probabilidade de perda possível ou remota sendo movidas contra a Companhia.

## 8. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

## a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2023, o capital da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, era de R\$56.872, composto por 56.87 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em 20 de Julho de 2023, em instrumento particular de constituição de sociedade o capital social foi constituído no valor de R\$1 (mil reais), equivalente a 1 (mil) quotas.

Em 4 de outubro de 2023, em escritura pública, foi aprovado o aumento de capital da Companhia de R\$10.000 e alteração da sociedade limitada para sociedade anônima, com consequente emissão de 10.000 ações. Passando o capital da Companhia de R\$1 para 10.001 ações nominativas, ordinárias e sem valor nominal

Em consequência da aprovação da cisão em 31 de outubro de 2023, em ata de Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovada um aumento de capital social da Companhia no valor exato da fração da Parcela Cindida da REC LOG 331 Empreendimentos Imobiliários S.A., no montante de R\$46.992 passando o capital de 10.001 para R\$56.993 composto por 56.993 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em 22 de dezembro de 2023, em ata de Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovado o cancelamento do aumento do capital subscrito e não integralizado da Companhia no valor de R\$121. Consequentemente, o capital social da Companhia passa de R\$56.993 para R\$56.872 composto de 56.872 ações ordinárias.

#### 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 somado 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 Assembleias para pagamento de dividendos adicionais ou compensação de prejuízos.

#### Dividendos

O Estatuto Social da Companhia confere aos titulares das ações dividendos mínimos obrigatórios de 25% do lucro líquido do exercício, ajustado conforme os termos do art. 202 da Lei nº 6.404/76.

A destinação do resultado para o período findo é conforme segue:

	<u>31/12/2023</u>
Lucro líquido do período	<u>12.459</u>
Reserva legal - 5%	(623)
Base para cálculo dos dividendos	11.836
Dividendos mínimos obrigatórios – 25%	<u>(2.959)</u>
Retenção de lucros	<u>(8.877)</u>

#### Resultado por ação

Conforme CPC 41 - Resultado por ação, o cálculo do resultado básico e diluído por ação consiste na razão entre o resultado líquido do exercício, atribuído aos detentores de ações ordinárias da Companhia, pela média ponderada de ações disponíveis durante o período.

A seguir, a demonstração do cálculo do resultado Básico e Diluído por Ação:

	<u>2023</u>
Lucro do período	12.459
Média ponderada de ações por lote de mil ações	10.262
Lucro básico e diluído por ação - R\$	1,2141

#### 9. RECEITA LÍQUIDA

As despesas gerais e administrativas da Companhia representam provisões relacionadas

	<u>Período de 20/07/2021 a 31/12/2023</u>
Receita total	<u>5.116</u>
Receita de linearização	2.423
Receita bruta de aluguel	2.693
Deduções da receita total	<u>(2.781)</u>
Descontos concedidos	(2.693)
Impostos sobre locação	(88)
Total	<u><u>2.335</u></u>

A receita de locação é registrada de forma linear, considerando o prazo de vigência e tais condições especiais constantes do contrato.

#### 10. OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS

	<u>Período de 20/07/2021 a 31/12/2023</u>
Outras receitas operacionais	<u>16,426</u>
Total	<u><u>16,426</u></u>

O valor refere-se a multa contratual baseado no Distrato do contrato de Locação. Tal distrato inclui indenização por danos ao ativo que foi deduzido do valor da multa. As obras e reformas foram realizadas ao longo de 2023 e o valor de R\$16.426 refere-se ao valor da multa deduzido dos custos de obra.

#### 11. CUSTO

	<u>Período de 20/07/2021 a 31/12/2023</u>
Depreciação	<u>(341)</u>
Total	<u><u>(341)</u></u>

## 12. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

	Período de 20/07/2021 a 31/12/2023
Despesa com seguros	(26)
IPTU	(37)
Despesa com comissão	(14)
Despesa com advogados, auditores e consultores	(4)
Total	<u>(81)</u>

## 13. RESULTADO FINANCEIRO

	Período de 20/07/2021 a 31/12/2023
Outras despesas financeiras	(38)
Total	<u>(38)</u>

## 14. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

A despesa de imposto de renda e contribuição social do período pode ser conciliada com o lucro contábil, conforme a seguir:

Base de cálculo IRPJ/CSLL - 2023	31/12/2023
(=) Base Receita Operacional	2.424
Alíquota (32%)	32%
Base de cálculo Receita Operacional	776
(=) Rendas Diversas	16.426
Total de Receitas	17.202
Alíquota imposto de renda	15%
Alíquota imposto de renda (adicional 10%)	10%
(=) Imposto de renda normal (15%)	2.580
(=) Imposto de renda adicional	1.714
Imposto CSLL apurado	Total
(=) Total de Receitas	17.202
Alíquota contribuição social	9%
(=) Imposto CSLL normal (9%)	1.548
Total	5.843

## 15. GERENCIAMENTO DE RISCOS

A Companhia participa de operações envolvendo instrumentos financeiros com o objetivo de financiar suas atividades ou aplicar seus recursos financeiros disponíveis. A administração desses riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando liquidez, rentabilidade e segurança.

A Companhia restringe sua exposição a riscos de crédito associados a bancos e a aplicações financeiras efetuando seus investimentos em instituições financeiras com boas classificações de riscos (“rating”) e em títulos de curto prazo.

Os principais riscos financeiros são:

### 15.1. Risco de crédito

O risco de crédito ao qual a Companhia está sujeita se divide em dois grupos: ao crédito bancário (bancos conta movimento e aplicações financeiras) e crédito a clientes.

No que concerne ao risco de crédito bancário, existe um comitê financeiro na Companhia que determina os limites de crédito de aplicação para cada banco, mantendo aplicações somente nos bancos de com boa classificação de “rating”, nacionais ou estrangeiros.

A Companhia possui apenas um locatário de seu galpão comercial com contrato de locação até 31 de março de 2038 e monitora, permanentemente, o nível de suas contas a receber, o que limita o risco de contas inadimplentes.

### 15.2. Risco de liquidez

A Companhia gerencia o risco de liquidez efetuando uma administração baseada em fluxo de caixa, de forma a manter uma sólida estrutura de capital e minimizar o risco derivado de saídas de caixa imprevistas ou intempestivas. Além disso, eventuais descasamentos entre ativos e passivos são constantemente monitorados.

<u>Categoria dos instrumentos financeiros</u>	<u>2023</u>
<u>Ativos financeiros</u>	
Caixa e equivalentes de caixa	8.613
Contas a receber	7.272
<u>Passivos financeiros</u>	
Contas a pagar	-

## 16. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 20 de fevereiro de 2024, a NK 265 celebrou Ata da Assembleia Geral Extraordinária cujos acionistas deliberaram pela aprovação do Protocolo de Incorporação pela Companhia da NK 265, bem como do Laudo de Avaliação, para fins de tal incorporação emitido pelo avaliador especializado Meden Consultoria Empresarial Ltda. O acervo líquido da NK 265, no montante de R\$298, foi incorporado pela Companhia, nos termos do Protocolo de Incorporação e Laudo de Avaliação. Por fim, foi aprovado a extinção da NK 265, em razão da incorporação pela Companhia, a qual a sucederá em todos os seus direitos e obrigações, inclusive aqueles gerados em atos ou fatos gerados posteriormente a presente data, tudo em conformidade com as deliberações supramencionadas.

Em 08 de julho de 2024 ocorreu a reunião de assembleia geral para integralização do capital social no valor de R\$6.770.

Em 18 de abril de 2024 foram celebrados os instrumentos de aditamento para futuro aumento de capital no valor de R\$3.200, para atendimento das suas necessidades imediatas de capital de giro.

#### 17. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram aprovadas e autorizadas para a divulgação pela Diretoria da Companhia em 2 de setembro de 2024.

---