

NK 115 Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações Financeiras
Referentes ao Exercício Findo em
31 de Dezembro de 2022 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
NK 115 Empreendimentos e Participações S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da NK 115 Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 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.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da NK 115 Empreendimentos e Participações S.A. em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, 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

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.

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.
- 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 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, 6 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

NK 115 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

<u>ATIVO</u>	<u>Notas</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
CIRCULANTE			
Caixa e equivalentes de caixa	4	628	440
Contas a receber	5	86	77
Total do ativo circulante		714	517
NÃO CIRCULANTE			
Estoques	6	85.000	81.946
Total do ativo não circulante		85.000	81.946
TOTAL DO ATIVO		85.714	82.463
<u>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u>			
CIRCULANTE			
Fornecedores a pagar		33	5
Impostos e contribuições		30	26
Valores a pagar - aquisição de estoque	7	15.317	14.357
Dividendos provisionados a pagar	10	202	48
Outras contas a pagar partes relacionadas	8	15	9
Total do passivo circulante		15.597	14.445
NÃO CIRCULANTE			
Valores a pagar - aquisição de estoque	7	16.569	29.965
Total do passivo não circulante		16.569	29.965
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Capital social	10	52.900	37.900
Reservas de Lucros	10	648	153
Total do patrimônio líquido		53.548	38.053
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		85.714	82.463

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

NK 115 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022

E PARA O PERÍODO DE 16 DE ABRIL DE 2021 (DATA DE CONSTITUIÇÃO DA COMPANHIA) A 31 DE DEZEMBRO DE 2021

(Em milhares de reais)

	Notas	2022	Período de 16/04/2021 a 31/12/2021
RECEITA LÍQUIDA	11	1.064	406
LUCRO BRUTO		<u>1.064</u>	<u>406</u>
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS			
Gerais e administrativas	12	(347)	(181)
Receitas financeiras	13	47	22
Despesas financeiras		<u>(2)</u>	<u>(5)</u>
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		762	242
Imposto de renda e contribuição social correntes	14	(112)	(41)
LUCRO DO EXERCÍCIO/PERÍODO		<u>650</u>	<u>201</u>
Média ponderada de ações ordinárias		38.166	37.900
Lucro básico e diluído por ação - R\$		0,02	0,01

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

NK 115 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE

PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E

PARA O PERÍODO DE 16 DE ABRIL DE 2021 (DATA DE CONSTITUIÇÃO DA COMPANHIA) A 31 DE DEZEMBRO DE 2021

(Em milhares de reais)

	Notas	31/12/2022	Período de 16/04/2021 a 31/12/2021
LUCRO DO EXERCÍCIO/PERÍODO	10	650	201
Outros resultados abrangentes		-	-
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO/PERÍODO		<u>650</u>	<u>201</u>

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

NK 115 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A

DEMONSTRAÇÕES DA MUTAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E

PARA O PERÍODO DE 16 DE ABRIL DE 2021 (DATA DE CONSTITUIÇÃO DA COMPANHIA) A 31 DE DEZEMBRO DE 2021

(Em milhares de reais)

	Nota	Capital social Integralizado	Legal	Reservas de lucros	Lucros acumulados	Total
SALDOS EM 16 DE ABRIL DE 2021		-	-	-	-	-
Integralização das ações no período		33.700	-	-	-	33.700
Integralização de AFACS no período		4.200	-	-	-	4.200
Destinação do resultado		-	-	-	-	-
Lucro do período		-	-	-	201	201
Constituição de reservas		-	10	143	(153)	-
Dividendos propostos		-	-	-	(48)	(48)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021	10	37.900	10	143	-	38.053
Integralização das ações no período	10	15.000	-	-	-	15.000
Lucro do exercício	10	-	-	-	650	650
Constituição de reservas	10	-	32	463	(495)	-
Dividendos propostos	10	-	-	-	(155)	(155)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022	10	<u>52.900</u>	<u>42</u>	<u>606</u>	<u>-</u>	<u>53.548</u>

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

NK 115 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO FLUXO DE CAIXA

PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022

E PARA O PERÍODO DE 16 DE ABRIL DE 2021 (DATA DE CONSTITUIÇÃO DA COMPANHIA) A 31 DE DEZEMBRO DE 2021

(Em milhares de reais)

	Notas	31/12/2022	Período de 16/04/2021 a 31/12/2021
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Lucro líquido do período/exercício	10	650	201
(Aumento) redução nos ativos operacionais:			
Estoques - Obras	6	(443)	(37.624)
Valores pagos - aquisição de estoques	7	(15.048)	-
Contas a receber	5	(9)	(77)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:			
Contas a pagar		28	5
Contas a pagar com partes relacionadas	8	6	9
Impostos e contribuições		4	26
Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais		<u>(14.812)</u>	<u>(37.460)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS			
Integralização de capital no período	10	15.000	37.900
Caixa aplicado nas atividades de financiamentos		<u>15.000</u>	<u>37.900</u>
AUMENTO (REDUÇÃO) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		<u>188</u>	<u>440</u>
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA			
Saldo inicial	4	440	-
Saldo final	4	628	440
AUMENTO (REDUÇÃO) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		<u>188</u>	<u>440</u>

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

NK 115 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 (Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A NK 115 Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia” ou “NK 115”), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 14.401, 15º andar, Parque da Cidade, Vila Gertrudes, foi constituída em 16 de abril de 2021 e iniciou suas atividades em 11 de maio de 2021 e tem por objeto social a exploração do ramo de incorporação imobiliária, compra e venda de bens imóveis comerciais, prontos ou a construir, terrenos ou frações ideais, a locação de imóveis, a administração de bens próprios e a participação em outras sociedades, como sócia ou acionista, no país ou no exterior (holding). A NK 115 possui uma filial localizada na cidade Guarulhos, Estado de São Paulo. Seu exercício social encerra-se em 31 de dezembro.

No período findo em 31 de dezembro de 2022, a Companhia apresenta capital circulante líquido negativo de R\$14.883 (R\$13.928 em 2021) decorrente do volume de gastos necessários para a construção do imóvel e sua aquisição. Além da política de caixa mínimo na Companhia, de maneira que caso seja necessário o Fundo controlador, realizará aportes para a Companhia cumprir suas dívidas e obrigações.

O BPG III Logístico Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia (“FIP Logístico” ou “Fundo”) detém 100% das ações da Companhia.

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.

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, conforme descritos nas práticas contábeis a seguir, exceto as aplicações financeiras que são atualizadas a valor justo.

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 principais políticas contábeis adotadas 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.

2.4. Contas a receber

Valores de locação 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.

2.4.1. Provisão para perdas de crédito esperadas

Mensalmente a Companhia analisa do contas a receber e verifica faturas em atraso para a realização da provisão de perda estimada dos aluguéis. Em atendimento ao pronunciamento técnico CPC 48, ao final do exercício essa análise é revisada com base no histórico de contas a receber versus os saldos em atraso de clientes.

2.5. Estoques - Imóveis a comercializar

Os imóveis em estoques são representados por terreno para construção e desenvolvimento de acordo com os projetos imobiliários logísticos da Companhia, com o objetivo de venda imobiliária.

Nesse cenário, apesar da Companhia ter iniciado obras de construção de galpões logísticos, ao adquirir o imóvel para operação, passou a ser detentora do contrato atípico de locação firmado com uma sociedade operadora de estacionamentos pelo prazo de 120 (cento e vinte) meses com a finalidade locação parcial do terreno, contrato que foi aditado em 9 de agosto de 2021 considerando que a área de locação poderá ser reduzida conforme o desenvolvimento do parque logístico. Cabe ressaltar, que a atividade empresarial de locação dos imóveis visa apenas a maximização do valor dos imóveis no momento da venda, o que corrobora com a intenção estratégica e modelo de negócio da Companhia no curso ordinário de seu negócio.

Os estoques de terrenos e galpões logísticos em construção são registrados pelo custo histórico de aquisição e pelos custos incorridos de construção que incluem todos os gastos diretamente vinculados à construção do centro logístico e mensuráveis conforme o pronunciamento técnico CPC 16 (R1) - Estoques.

O valor realizável líquido dos estoques de imóveis é apurado conforme, pronunciamento técnico CPC 16 (R1), no qual, o valor contabilizado em estoques é efetuado pelo valor de custo ou pelo valor realizável líquido, dos dois o menor.

2.6. Fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens e serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios e prestadores de serviços e compra de materiais diretamente relacionados as obras relativas à construção, revitalização e manutenção dos imóveis.

2.7. Valores a pagar - Aquisição de estoques

Se referem à valores a pagar de aquisição de estoque, conforme escritura pública de compra e venda do imóvel, assinada em 15 de julho de 2021, ajustado com o vendedor os valores devidos por meio de 42 notas promissórias, no valor de R\$1.141 cada uma, todas corrigidas pela variação positiva do IPCA/IBGE, sendo que na ausência deste índice será aplicado o IGPM/IBGE. Os valores da correção são adicionados ao valor do custo do estoque, conforme pronunciamento técnico CPC 16(R1).

2.8. 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.

2.9. Impostos

2.9.1. Impostos correntes

A provisão para imposto de renda e contribuição social está baseada no lucro tributável do exercício. O lucro tributável difere do lucro apresentado na demonstração do resultado, porque exclui receitas ou despesas tributáveis ou dedutíveis em outros exercícios, além de excluir itens não tributáveis ou não dedutíveis de forma permanente. A provisão para imposto de renda e contribuição social é calculada com base nas alíquotas vigentes no fim do exercício. A Companhia adota, como regime de tributação, o lucro presumido.

2.10. 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.

2.11. Resultado básico e diluído por ação

Conforme pronunciamento técnico 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 2022.

3. NORMAS E INTERPRETAÇÕES NOVAS E REVISADAS

3.1. Pronunciamentos técnicos CPC novos e revisados emitidos e ainda não aplicáveis e revisadas

Na data de autorização destas demonstrações financeiras, a Companhia não adotou as normas novas e revisadas a seguir, já emitidas e ainda não aplicáveis.

- Alterações ao pronunciamento técnico CPC 06 - Passivo de arrendamento em uma transação de venda e retroarrendamento (“sale and leaseback”)
- Pronunciamento técnico CPC 50 Contratos de Seguro (incluindo alterações publicadas em junho de 2020 e dezembro de 2021).
- Alterações ao pronunciamento técnico CPC 26 (R1) - Apresentação das Demonstrações Financeiras - Fazendo Julgamentos de Materialidade.
- Alterações ao pronunciamento técnico CPC 32 - Tributos sobre o Lucro - Impostos Diferidos relacionados com Ativos e Passivos decorrentes de uma Única Transação.
- Alterações ao pronunciamento técnico CPC 32 - Tributos sobre o Lucro - Reforma Tributária Internacional - Regra do Modelo do Pilar Dois*.
- Alterações ao pronunciamento técnico CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudanças de Estimativas e Retificação de Erros — Definição de Estimativas Contábeis.
- Alterações aos pronunciamentos técnicos CPC 36 (R3) e CPC 18 (R2) - Venda ou Contribuição na forma de Ativos entre um Investidor e sua Coligada ou Controlada em Conjunto.
- Alterações ao pronunciamento técnico CPC 26 (R1) Classificação do Passivo como Circulante ou Não Circulante.
- Alterações ao pronunciamento técnico CPC 26 (R1) Passivo Não Circulante com “Covenants”.
- Alterações ao pronunciamento técnico 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 2022 e exercícios comparativos.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Caixa e bancos	9	1
Aplicações financeiras	619	439
Total de caixa e equivalentes de caixa	<u>628</u>	<u>440</u>

Em 31 de dezembro de 2022, as aplicações financeiras da Companhia estavam representadas, substancialmente, por operações compromissadas lastreadas em CDBs de emissão de instituições financeiras de primeira linha, sendo resgatáveis em prazo inferior a 90 dias da data das respectivas operações e remuneradas a taxa de 99% do Certificado de Depósito Interbancário (75% em 2021).

5. CONTAS A RECEBER

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia registrou em Contas a Receber o montante de R\$86 (R\$77 em 2021) a receber relativo ao contrato atípico de locação para uso de parte do imóvel, a vencer, em atividades de estacionamento.

Nos exercícios não foram realizadas provisões de perda esperada devido a Companhia não ter expectativa de perdas, conforme análise de histórico de inadimplência de seus locatários.

6. ESTOQUES

A Companhia é proprietária de um imóvel no Município de Guarulhos, Estado de São Paulo com área de 110.659,73 m², denominado “gleba A”, no valor de R\$72.905, pagos aos vendedores mediante pagamento à vista de R\$24.966 e o saldo restante de R\$47.939 por meio de 42 notas promissórias.

A movimentação, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, é representada da seguinte forma:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Saldo no início do período	81.946	-
Custo de aquisição	-	74.905
ITBI	-	1.458
Cartórios e honorários	12	486
Encargos financeiros (a)	2.612	2.266
Comissões sobre aquisição	-	2.818
Consultorias e despesas de projetos	-	5
Obras em andamento (b)	<u>430</u>	<u>8</u>
Saldo no final do período	<u>85.000</u>	<u>81.946</u>

(a) Valores referente a juros sobre parcelas de aquisição do terreno.

(b) Custos com o desenvolvimento das obras para construção de novos galpões.

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, a Companhia avaliou o valor realizável líquido dos estoques e não identificou necessidade de ajuste contábil que resultasse na redução do montante registrado na rubrica de estoque de imóveis a comercializar. Nesses períodos, também não ocorreram perdas por deterioração ou sucateamento que resultassem na desvalorização do valor realizável líquido.

7. VALORES A PAGAR - AQUISIÇÃO DE ESTOQUE

Conforme escritura pública de compra e venda do imóvel, foi ajustado com o vendedor que o saldo de R\$47.939 será pago em 42 parcelas, por meio de notas promissórias, no valor de R\$1.141 cada uma com primeiro vencimento em 30 dias contados da data da escritura, todas corrigidas pela variação positiva do IPCA/IBGE, sendo que na ausência deste índice será aplicado o IGPM/IBGE.

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, a composição dos valores a pagar por aquisição de imóveis é representada pelas seguintes parcelas de curto e longo prazo:

Ano	Saldo anterior	Parcelas	Valor parcela	Parcelas pagas	Juros provisionados	Montante amortizado	Saldo(R\$)	Saldo parcelas
2021	47,939	42	1,141	5	2,266	5,883	44,322	37
2022	44,322	37	1,141	12	2,612	15,048	31,886	25
							<u>2022</u>	<u>2021</u>
							15.317	14.357
							<u>16.569</u>	<u>29.965</u>
							<u>31.886</u>	<u>44.322</u>

8. PARTES RELACIONADAS

Em 4 de novembro de 2021, foi celebrado contrato de prestação de serviço de consultoria imobiliária entre a Companhia e a Brookfield Properties Brasil Realty Administrações de Imóveis Ltda. "Realty", com prazo de vigência de 5 (cinco) anos, cuja remuneração, calculada trimestralmente, é equivalente a 3,5% (três e meio por cento) apurada sobre o resultado operacional líquido (NOI) e com relação ao Gestão das obras de construção dos Ativos o montante de 4,5% (quatro por cento) de todos os custos incorridos para construção de cada Ativo Alvo.

Em 31 de dezembro de 2022, foram registradas taxas no valor de R\$28 (R\$9 em 2021) referente ao resultado operacional e R\$19 de gestão de obras.

Remuneração dos Administradores

A Administração não exerceu o direito de recebimento de remuneração nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

9. 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 em 31 de dezembro de 2022.

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

10. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2022, o capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, era de R\$52.900 (R\$37.900 em 2022) e estava representado por 52.900.100 (37.900.100 em 2021) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em 12 de janeiro de 2022, em ata de Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovado o aumento de capital social da Companhia, no valor de R\$15.000, passando o capital de R\$37.900 para R\$52.900, com consequente emissão de 15.000 novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

b) Destinação do resultado do exercício

Conforme o Estatuto Social da Companhia, do lucro líquido do exercício, obtido após a dedução de eventuais prejuízos acumulados e da provisão para o imposto de renda e a contribuição social sobre o lucro, destinar-se-ão, sucessivamente e nesta ordem:

- 5% (cinco por cento) para Reserva Legal, até atingir 20% (vinte por cento) do capital social.
- 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, para pagamento de dividendo obrigatório a todos os acionistas.

Atendida a distribuição prevista acima, o saldo, se houver, terá a destinação que lhe for dada pela Assembleia Geral, observados os ditames legais sendo que em 31 de dezembro de 2022, a Companhia apresentou lucro no exercício de R\$650 (R\$201 em 2021) .

Em 31 de dezembro de 2022, foram registrados R\$32 (R\$10 em 2021) para reserva legal e R\$463 (R\$143 em 2021) para reserva de investimento e capital de giro. Adicionalmente, foram provisionados dividendos no montante de R\$155 (R\$48 em 2021).

c) Resultado por ação

Conforme pronunciamento técnico 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.

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Lucro do exercício/período	650	201
Média ponderada de ações ordinárias	38.166	37.900
Lucro básico e diluído por ação - R\$	0,02	0,01

11. RECEITAS

	<u>31/12/2022</u>	<u>Período de 16/04/2021 a 31/12/2021</u>
Receita bruta de aluguel	1.104	422
PIS e COFINS	(40)	(16)
Receita líquida	<u>1.064</u>	<u>406</u>

12. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

	31/12/2022	Período de 16/04/2021 a 31/12/2021
Despesas com imóvel	(273)	(151)
Consultorias gerais e administrativas	(46)	(14)
Taxa Realty	(28)	(8)
Total	<u>(347)</u>	<u>(181)</u>

13. RECEITAS FINANCEIRAS

As receitas financeiras de R\$47 (R\$22 em 2021) da Companhia são representadas pelos rendimentos decorrentes de investimentos em aplicações financeiras CDB-DI.

14. IMPOSTOS CORRENTES

O Imposto de Renda e a Contribuição Social são apurados através de 'lucro presumido'. Com base nesse regime, o lucro tributável corresponde a: i) 32% (locação) do faturamento da Empresa acrescido de 100% das outras receitas operacionais para fins de imposto de renda; e ii) 32% da mesma base tributável para fins de contribuição social.

O imposto de renda corrente é calculado à alíquota de 15% sobre o lucro presumido tributável, acrescido do adicional de 10%. A contribuição social corrente é calculada à alíquota de 9% sobre o lucro presumido tributável.

Base de cálculo IRPJ/CSLL - Lucro Presumido	31/12/2022	31/12/2021
Receita bruta de aluguéis	1.104	422
(x) alíquota de presunção	32%	32%
(=) Base de cálculo sobre receitas de aluguel	353	135
(+) Receita financeira	47	21
(=) Base de cálculo	400	156
<u>(=) Expectativa de despesa de IRPJ e CSLL</u>		
Expectativa de IRPJ - a alíquota de 15%	(60)	(24)
Expectativa de IRPJ - a alíquota de 10%	(16)	(3)
Expectativa de CSLL - a alíquota de 9%	(36)	(14)
(=) Despesa de imposto de renda e contribuição social	<u>(112)</u>	<u>(41)</u>

15. INSTRUMENTOS FINANCEIROS E 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. O risco de crédito é minimizado, pois os contratos de aluguel foram celebrados com cliente que possui boa situação financeira para honrar esse compromisso de longo 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: crédito bancário (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 imóvel e monitora, permanentemente, o nível de suas contas a receber, o que limita o risco de contas inadimplentes.

15.2. Risco de taxa de juros

As receitas da Companhia são afetadas pelas mudanças nas taxas de juros devido aos impactos que essas alterações têm nas receitas de juros geradas a partir dos saldos de suas aplicações financeiras.

A Companhia procura reduzir estes riscos por meio da manutenção da totalidade de suas disponibilidades financeiras aplicadas a taxas variáveis, e de um cuidadoso monitoramento da evolução prospectiva dos indexadores aplicados a seus ativos e receitas.

15.3. 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.

16. EVENTOS SUBSEQUENTES

A companhia realizou aumento de capital em 13 de fevereiro de 2023, 29 de dezembro de 2023 e 15 de janeiro de 2024 nos valores respectivos de R\$15.100, R\$1.400 e R\$19.000.

17. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram aprovadas e autorizadas pela Administração da Companhia em 6 de setembro de 2024.