

# **BPG GRU II 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  
BPG GRU II Empreendimentos e Participações S.A.

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras da BPG GRU II 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 BPG GRU II 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](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.
- 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

BPG GRU II EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

	Notas	31/12/2022	31/12/2021		Notas	31/12/2022	31/12/2021
<b>ATIVO</b>				<b>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>			
<b>CIRCULANTE</b>				<b>CIRCULANTE</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.056	1.459	Fornecedores a pagar		41	39
Contas a receber	5	452	406	Impostos e contribuições	7	194	165
Contas a receber partes relacionadas		-	8	Valores a pagar - aquisição de imóveis	8	10.789	10.113
Total do ativo circulante		<u>1.508</u>	<u>1.873</u>	Dividendos provisionados a pagar	11	1.582	374
				Outras contas a pagar partes relacionadas	9	<u>54</u>	<u>66</u>
				TOTAL DO PASSIVO CIRCULANTE		<u>12.660</u>	<u>10.757</u>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>				<b>NÃO CIRCULANTE</b>			
Propriedade para Investimento	6	<u>61.404</u>	<u>59.193</u>	Valores a pagar - aquisição de imóveis	8	<u>11.671</u>	<u>21.107</u>
TOTAL DO ATIVO NÃO CIRCULANTE		<u>61.404</u>	<u>59.193</u>	TOTAL DO PASSIVO NÃO CIRCULANTE		<u>11.671</u>	<u>21.107</u>
				<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>			
				Capital social	11	33.500	28.000
				Reservas de Lucros	11	<u>5.081</u>	<u>1.202</u>
				Prejuízos acumulados		<u>38.581</u>	<u>29.202</u>
				TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
TOTAL DO ATIVO		<u>62.912</u>	<u>61.066</u>	TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>62.912</u>	<u>61.066</u>

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

BPG GRU II EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO

PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E PARA O PERÍODO DE 29 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 29/04/2021 a 31/12/2021
RECEITA LÍQUIDA	12	6.402	2.021
LUCRO BRUTO		<u>6.402</u>	<u>2.021</u>
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS			
Gerais e administrativas	13	(658)	(249)
Receitas financeiras	14	73	35
Despesas financeiras		(6)	(3)
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		<u>5.811</u>	<u>1.804</u>
Imposto de renda e contribuição social correntes	15	(724)	(228)
LUCRO DO EXERCÍCIO/PERÍODO		<u><u>5.087</u></u>	<u><u>1.576</u></u>
Média ponderada de ações ordinárias	11	28.059	28.000
Lucro básico e diluído por ação - R\$		0,18	0,06

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

BPG GRU II EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE

PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E PARA O PERÍODO DE 29 DE ABRIL DE 2021

(DATA DE CONSTITUIÇÃO DA COMPANHIA) A 31 DE DEZEMBRO DE 2021

(Em milhares de reais)

---

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>Período de 29/04/2021 a 31/12/2021</u>
LUCRO DO PERÍODO	11	5.087	1.576
Outros resultados abrangentes		-	-
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO PERÍODO		<u>5.087</u>	<u>1.576</u>

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

BPG GRU II EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DA MUTAÇÃO DO PATRIMONIO LIQUIDO

PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E PARA O PERÍODO DE 29 DE ABRIL DE 2021 (DATA DE CONSTITUIÇÃO DA COMPANHIA) A 31 DE DEZEMBRO DE 2021

(Em milhares de reais)

	Notas	Capital social		Reservas de	Lucros	Total
		Integralizado	Legal	lucros	acumulados	
SALDOS EM 29 DE ABRIL DE 2021		-	-	-	-	-
Integralização das ações no período		24.000	-	-	-	24.000
Integralização das AFACS no período		4.000	-	-	-	4.000
Lucro do período		-	-	-	1.576	1.576
Constituição de reservas		-	79	1.123	(1.202)	
Dividendos propostos		-	-	-	(374)	(374)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021	11	28.000	79	1.123	(0)	29.202
Integralização das ações no período	11	5.500				5.500
Lucro do período	11				5.087	5.087
Constituição de reservas	11		254	3.625	(3.879)	-
Dividendos propostos	11				(1.208)	(1.208)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022	11	<u>33.500</u>	<u>333</u>	<u>4.747</u>	<u>-</u>	<u>38.581</u>

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

BPG GRU II EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA

PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E PARA O PERÍODO DE 29 DE ABRIL DE 2021

(DATA DE CONSTITUIÇÃO DA COMPANHIA) A 31 DE DEZEMBRO DE 2021

(Em milhares de reais)

			Período de 29/04/2021 a
	Notas	31/12/2022	31/12/2021
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>			
Lucro do período/exercício	11	5.087	1.576
<b>(Aumento) redução nos ativos operacionais:</b>			
Contas a receber	5	(38)	(414)
Custos incorridos Propriedade para investimento	6	(372)	(27.972)
Valores pagos - aquisição de imóveis	8	(10.595)	-
<b>Aumento (redução) nos passivos operacionais:</b>			
Contas a pagar		(2)	39
Contas a pagar com partes relacionadas	9	(12)	66
Impostos e contribuições	7	29	165
Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais		<u>(5.903)</u>	<u>(26.540)</u>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS</b>			
Integralização de capital no período	11	5.500	28.000
Caixa aplicado nas atividades de financiamentos		<u>5.500</u>	<u>59.221</u>
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>		<u><b>(403)</b></u>	<u><b>1.459</b></u>
<b>CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>			
Saldo inicial	4	1.459	-
Saldo final	4	1.056	1.459
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>		<u><b>(403)</b></u>	<u><b>1.459</b></u>

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

## BPG GRU II 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 BPG GRU II EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. (“Companhia” ou “BPG GRU II”), 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 (B2), Vila Gertrudes, foi constituída em 29 de abril de 2021 e iniciou suas atividades em 09 de julho 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 acionistas, no país ou no exterior (holding). A BPG GRU II possui uma filial localizada na cidade Guarulhos, Estado de São Paulo. Seu exercício social encerra-se em 31 de dezembro.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a Companhia apresenta capital circulante líquido negativo de R\$11.152 (R\$8.884 em 2021) decorrente dos valores a pagar pela aquisição do imóvel. 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”), constituído sob a forma de condomínio fechado e destinado, exclusivamente, a investidores profissionais e 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. 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.

### 2.5. 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.

#### 2.5.1. 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 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.

### 2.6. Propriedade para Investimento

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, localizado na cidade de Guarulhos, 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.

## 2.7. 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.

## 2.8. Valores a pagar – Aquisição de imóveis

Se referem à valores a pagar de aquisição de imóveis, 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\$804 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 CPC 28.

## 2.9. 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.

## 2.10. Impostos

### 2.10.1. Impostos correntes

Conforme facultado pela legislação tributária, a Companhia 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.

## 2.11. 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.

#### 2.12. 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 2022.

#### 2.13. Receita de Aluguel

As receitas de aluguéis resultantes de arrendamentos mercantis operacionais das propriedades para investimento são reconhecidas de forma linear ao longo do prazo dos compromissos de arrendamento mercantil. A Companhia avaliou seus contratos na data-base e não identificou contratos com diferença entre a vigência dos contratos de locação e os períodos de pagamentos, de tal forma que não houve a contabilização de "linearização" de receitas de locação para serem reconhecidas de forma linear.

### 3. ADOÇÃO DOS CPCs/IFRS NOVOS E REVISADOS

#### 3.1. CPCs 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 CPC 06 - Passivo de arrendamento em uma transação de venda e retroarrendamento ("sale and leaseback")
- 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.
- Alterações ao 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 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 2022 e exercícios comparativos.

#### 4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Caixa e bancos	1	71
Aplicações financeiras	<u>1.055</u>	<u>1.388</u>
Total de caixa e equivalentes de caixa	<u>1.056</u>	<u>1.459</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 (99% em 2021).

#### 5. CONTAS A RECEBER

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia registrou em Contas a receber o montante de R\$452 a receber relativo a contratos de locação a vencer (R\$ 406 em 2021).

No exercício de 2022, não foi realizada a provisão de perda esperada devido não ter ocorrido atraso superiores a 360 dias nos recebimentos de aluguel do imóvel.

#### 6. PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO

A Companhia é proprietária de um imóvel do Distrito de Guarulhos, Estado de São Paulo, conforme matrícula 147.345 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, no valor de R\$51.354 pagos aos vendedores mediante pagamento à vista de R\$17.586 e o saldo restante de R\$33.768 por meio de 42 notas promissórias.

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

	<u>Saldo</u> <u>31/12/2021</u>	<u>Adições</u>	<u>Saldo</u> <u>31/12/2022</u>
Terrenos	53.625	-	53.625
Edificações	3.922	-	3.922
Obras em andamento (b)	50	372	422
Juros capitalizados (a)	<u>1.596</u>	<u>1.839</u>	<u>3.435</u>
Total	<u>59.193</u>	<u>2.211</u>	<u>61.404</u>

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

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

A propriedade para investimentos é representada por um terreno dividido em três áreas destinadas às atividades diversificadas: locação de posto de combustíveis, restaurantes e estacionamento.

Em 31 de dezembro de 2022, a propriedade para investimento da Companhia era representada pelo custo no montante R\$61.404. O custo líquido de aquisição já considerava a depreciação integral das edificações destinadas ao posto de combustíveis, considerando o tempo de uso no período em que era propriedade dos vendedores do imóvel. Na área destinada ao restaurante não houve depreciação a registrar, devido todas as benfeitorias nas edificações terem sido implementadas pelo atual locatário.

Adicionalmente, a Companhia considerou como valor justo das propriedades para investimento o montante de R\$141.324, com base nas condições de mercado suportadas por avaliação externa elaborada por empresa terceira especializada neste tipo de análise através do método de Fluxo de Caixa Descontado.

## 7. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
PIS e COFINS	19	18
Imposto de Renda e Contribuição Social	<u>175</u>	<u>147</u>
Total	<u><u>194</u></u>	<u><u>165</u></u>

## 8. VALORES A PAGAR – AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

Conforme escritura pública de compra e venda do imóvel, foi ajustado com o vendedor que o saldo de R\$33.768 será pago em 42 parcelas, por meio de notas promissórias no valor de R\$804 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 2021, a composição dos valores a pagar por aquisição de imóveis é representada pelas seguintes parcelas de curto e longo prazo:

<u>Ano</u>	<u>Saldo anterior</u>	<u>Parcelas</u>	<u>Valor parcela</u>	<u>Parcelas pagas</u>	<u>Juros provisionados</u>	<u>Montante amortizado</u>	<u>Saldo(R\$)</u>	<u>Saldo parcelas</u>
2021	33.768	42	804	5	1.594	4.142	31.220	37
2022	31.220	37	804	12	1.835	10.595	22.460	25
							<u>2022</u>	<u>2021</u>
Circulante							10.789	10.113
Não circulante							<u>11.671</u>	<u>21.107</u>
Total							<u><u>22.460</u></u>	<u><u>31.220</u></u>

## 9. PARTES RELACIONADAS

Em 04 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 e equivalente entre a 3,5% (três e meio por cento) apurada sobre o resultado operacional líquido (NOI) e com relação a 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\$16 (R\$ 2 em 2021) relativos à taxa de gestão de obras e R\$213 (R\$65 em 2021) relativo à consultoria imobiliária.

### Remuneração dos Administradores

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

## 10. 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.

## 11. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

### a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2022, o capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, era de R\$33.500 (R\$28.000 em 2021) e está representado por 33.500.100 (28.000.100 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 no montante de R\$5.500, passando o capital de R\$ 28.000 para R\$33.500, com consequente emissão de 5.500 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\$5.087 (R\$1.576 em 2021).

Em 31 de dezembro de 2022, foram registrados R\$254 (R\$79 em 2021) para reserva legal e R\$3.625 (R\$1.123 em 2021) para reserva de investimento e capital de giro. Adicionalmente, foram provisionados dividendos no montante de R\$1.208 (R\$374 em 2021).

c) 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 exercício.

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Lucro do exercício/ período	5.087	1.576
Média ponderada de ações ordinárias	28.059	28.000
Lucro básico e diluído por ação - R\$	0,18	0,06

12. RECEITAS DE ALUGUEL

	<u>31/12/2022</u>	<u>Período de 29/04/2021 a 31/12/2021</u>
Receita bruta de aluguel	6.644	2.097
PIS e COFINS	(242)	(77)
Receita líquida	<u>6.402</u>	<u>2.021</u>

13. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

	<u>31/12/2022</u>	<u>Período de 29/04/2021 a 31/12/2021</u>
Despesas com imóvel	(329)	(151)
Consultorias gerais e administrativas	(116)	(33)
Taxa Realty	(213)	(65)
Total	<u>(658)</u>	<u>(181)</u>

14. RECEITAS FINANCEIRAS

As receitas financeiras de R\$73 (R\$35 em 2021) da Companhia são representadas pelos rendimentos decorrentes de investimentos em aplicações financeiras CDB-DI.

15. 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	6.643	2.097
(x) alíquota de presunção	32%	32%
(=) Base de cálculo sobre receitas de aluguel	2.126	671
(+) Receita financeira	73	35
(=) Base de cálculo	2.199	706
(=) Expectativa de despesa de IRPJ e CSLL		
Expectativa de IRPJ - a alíquota de 15%	(330)	(106)
Expectativa de IRPJ - a alíquota de 10%	(196)	(59)
Expectativa de CSLL - a alíquota de 9%	(198)	(64)
(=) Despesa de imposto de renda e contribuição social	(724)	(228)

## 16. 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:

### 16.1. 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 três locatários de seu imóvel comercial e monitora, permanentemente, o nível de suas contas a receber, o que limita o risco de contas inadimplentes.

### 16.2. 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.

## 16.3. 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.

<u>Categoria dos instrumentos financeiros</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Ativos financeiros</u>		
Valor justo por meio do resultado:		
Caixa e equivalentes de caixa	1.056	1.459
<u>Passivos financeiros</u>		
Custo amortizado:		
Contas a pagar	41	39
Valores a pagar - aquisição de estoques	22.460	31.220

## 17. 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\$6.300, R\$400 e R\$9.000.

## 18. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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