

## **Demonstrações Financeiras**

### **IBC Empreendimentos e Participações S.A.**

31 de dezembro de 2024  
com Relatório do Auditor Independente

# **IBC Empreendimentos e Participações S.A.**

## **Demonstrações financeiras**

31 de dezembro de 2024

### **Índice**

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



**Shape the future  
with confidence**

São Paulo Corporate Towers  
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909  
6º ao 10º andar - Vila Nova Conceição  
04543-011 - São Paulo – SP - Brasil  
Tel: +55 11 2573-3000  
ey.com.br

## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras**

Aos  
Acionistas e Administradores da  
**IBC Empreendimentos e Participações S.A.**

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras da IBC Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

### **Base para opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### **Outros assuntos**

#### *Auditoria dos valores correspondentes*

As demonstrações financeiras da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório em 19 de abril de 2024 com opinião sem modificação sobre essas demonstrações financeiras.



**Shape the future  
with confidence**

São Paulo Corporate Towers  
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909  
6º ao 10º andar - Vila Nova Conceição  
04543-011 - São Paulo – SP - Brasil  
Tel: +55 11 2573-3000  
ey.com.br

## **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, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a diretoria pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

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



**Shape the future  
with confidence**

São Paulo Corporate Towers  
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909  
6º ao 10º andar - Vila Nova Conceição  
04543-011 - São Paulo – SP - Brasil  
Tel: +55 11 2573-3000  
ey.com.br

- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e 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 da apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela Administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 31 de março de 2025.

ERNST & YOUNG  
Auditores Independentes S/S Ltda.  
CRC-SP034519/O



Marcos Kenji de Sá Pimentel Ohata  
Contador CRC SP-209240-O

## IBC Empreendimentos e Participações S.A.

Balanço patrimonial  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de reais)

	Notas	31/12/2024	31/12/2023
<b>ATIVO</b>			
<b>CIRCULANTE</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	5	636	1.725
Títulos e valores mobiliários	6	-	7.010
Contas a receber clientes	8	2.784	2.480
Adiantamento de fornecedores		67	45
Tributos a compensar e a recuperar	7	1.090	1.749
Linearização de contratos	9	4.490	4.115
Custos contratuais	10	213	213
Empréstimos terceiros a receber	12	-	4.253
Outros ativos	11	63	35
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>9.343</b>	<b>21.625</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>			
Linearização de contratos	9	-	4.490
Impostos diferidos	13	-	12.496
Custos contratuais	10	1.454	1.667
Estoques - Imóveis		-	402.431
Propriedade para investimento	14	404.572	-
Outros ativos	11	2.927	2.764
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>408.953</b>	<b>423.848</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<b>418.296</b>	<b>445.848</b>
<b>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>			
<b>CIRCULANTE</b>			
Fornecedores	15	658	2.315
Impostos e contribuições correntes		262	234
Impostos e contribuições diferidos	13	1.527	-
Contas a pagar com partes relacionadas	17	259	252
Empréstimos e financiamentos	16	348.178	2.109
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>350.884</b>	<b>4.910</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>			
Empréstimos e financiamentos		-	345.000
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>-</b>	<b>345.000</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>			
Capital social		118.875	118.875
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital		4.500	-
Prejuízos acumulados		(55.963)	(23.312)
<b>Total do patrimônio líquido</b>	19	<b>67.412</b>	<b>95.563</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<b>418.296</b>	<b>445.473</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## IBC Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração do resultado  
31 de dezembro de 2024  
(Em milhares de reais)

	Notas	31/12/2024	31/12/2023
Receitas operacional líquida			
	20	25.231	23.891
Custos de operações	21	(1.260)	(569)
<b>Lucro Bruto</b>		<b>23.971</b>	<b>23.322</b>
Despesas gerais e administrativas	22	(215)	(995)
Outras receitas operacionais			
<b>Lucro (Prejuízo) antes do resultado financeiro</b>		<b>23.756</b>	<b>22.327</b>
Receitas financeiras	23	1.517	2.394
Despesas financeiras	23	(43.901)	(51.278)
<b>Resultado financeiro líquido</b>		<b>(42.384)</b>	<b>(48.884)</b>
<b>LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL</b>		<b>(18.628)</b>	<b>(26.557)</b>
Imposto de renda e contribuição social correntes		-	-
Imposto de renda e contribuição social diferidos	13	(14.023)	9.029
<b>Lucro (Prejuízo) do exercício</b>		<b>(32.651)</b>	<b>(17.528)</b>
Prejuízo básico e diluído por ação - R\$		(0,2747)	(0,1674)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## IBC Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração do resultado abrangente  
31 de dezembro de 2024  
(Em milhares de reais)

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Lucro (Prejuízo) do exercício	(32.651)	(17.528)
Outros resultados abrangentes	-	-
Total dos resultados abrangentes do exercício	<u><b>(32.651)</b></u>	<u><b>(17.528)</b></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## IBC Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido  
31 de dezembro de 2024  
(Em milhares de reais)

	Notas	Capital Social	Adiantamento para futuro aumento de Capital	Reserva de lucros	Lucros (Prejuízos) acumulados	Patrimônio Líquido
<b>SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022</b>		91.115	-	-	(5.784)	85.331
Integralização de AFACs no exercício		6.000	-	-	-	6.000
Aumento (Redução) de capital social		21.760	-	-	-	21.760
Adiantamento para futuro aumento de capital		-	-	-	-	-
Constituição de reserva legal		-	-	-	-	-
Dividendos		-	-	-	-	-
Prejuízo do exercício		-	-	-	(17.528)	(17.528)
<b>SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023</b>		<b>118.875</b>	-	-	<b>(23.312)</b>	<b>95.563</b>
Aumento (Redução) de capital social		-	-	-	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	18	-	4.500	-	-	4.500
Constituição de reserva legal		-	-	-	-	-
Dividendos		-	-	-	-	-
Lucro (Prejuízo) do exercício	18	-	-	-	(32.651)	(32.651)
<b>SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024</b>		<b>118.875</b>	<b>4.500</b>	-	<b>(55.963)</b>	<b>67.412</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

## IBC Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa  
31 de dezembro de 2024  
(Em milhares de reais)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	(32.651)	(17.528)
<b>Ajustes para reconciliar prejuízo do exercício</b>		
Imposto de renda e contribuição diferidos	14.023	(9.029)
Juros provisionados	42.721	49.788
Linearização de Receita de aluguel	4.115	(6.174)
Amortização custo de transação	1.174	240
<b>Variações no capital circulante</b>		
Tributos a compensar e a recuperar	659	(363)
Contas a receber clientes	(304)	(2.480)
Adiantamentos a fornecedores	(22)	229
Custos Contratuais	213	214
Estoques - imóveis	(2.141)	(6.408)
Outros ativos	(191)	(2.573)
Fornecedores a pagar	(1.657)	(4.761)
Contas a pagar com partes relacionadas	7	(640)
Impostos e contribuições	28	176
<b>Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais</b>	<b>25.974</b>	<b>691</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS</b>		
Títulos e valores mobiliários	7.010	1.996
<b>Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimentos</b>	<b>7.010</b>	<b>1.996</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS</b>		
Integralização de capital no período	-	27.760
Empréstimos a Receber	4.253	3.934
Adiantamento para futuro aumento de capital	4.500	-
Pagamento de Juros	(42.826)	(49.674)
<b>Caixa líquido gerado pelas (aplicados nas) atividades de financiamentos</b>	<b>(34.073)</b>	<b>(17.980)</b>
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<b>(1.089)</b>	<b>(15.293)</b>
<b>CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>		
Saldo inicial do exercício	1.725	17.018
Saldo final do exercício	636	1.725
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<b>(1.089)</b>	<b>(15.293)</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# **IBC Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

## **1. Contexto operacional**

A IBC Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia” ou “IBC”), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Parque da Cidade, Vila Gertrudes, foi constituída em 29 de julho de 2019 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 IBC possui uma filial localizada na cidade de Barueri, Estado de São Paulo. Seu exercício social encerra-se em 31 de dezembro.

## **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”) e com as normas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, conforme descritos nas práticas contábeis a seguir.

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.

## **IBC Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

### **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. Títulos e Valores imobiliários**

Os títulos de valores imobiliários são os recursos obtidos através de empréstimos destinados exclusivamente à aquisição e a construção dos imóveis qualificados e classificados contabilmente como estoques. Os rendimentos considerados como redutores dos encargos financeiros dos imóveis em construção conforme CPC 16 (R1) e CPC 20 (R1).2.4.

### **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. 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.

#### **2.5.2. Custos contratuais**

A Companhia considera, como custos contratuais os gastos incorridos para obtenção de contratos de clientes, os valores firmados por meio de comissões, corretagens e outros adicionais contratados com intermediários em virtude da celebração de contratos de locação de imóveis logísticos. Esses custos são amortizados com base linear de acordo com os prazos de contrato conforme CPC 47.

## **IBC Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

### **2.6. Tributos a Compensar e a Recuperar**

Em 31 de Dezembro de 2023 os saldos de tributos a compensar e a recuperar eram compostos pelas rubricas de IRRF a recuperar, tributos recolhidos a maior e saldo negativo de IRRF compensar conforme regime do lucro real.

### **2.7. Estoques - Imóveis a comercializar**

Os imóveis em estoques são representados por terreno contemplando novos galpões logísticos em construção, incluindo a revitalização e ampliação do galpão edificado existente de acordo com projetos imobiliários logísticos da Companhia, com o objetivo de venda imobiliária.

Nesse cenário, ao longo dos negócios a Companhia poderá exercer atividade empresarial de aluguel de imóveis visando apenas a maximização do valor dos imóveis no momento da venda, considerando que os ganhos com aluguéis não são significativos em relação aos ganhos sobre a venda dos imóveis, 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 CPC 16 (R1) - Estoques.

O valor realizável líquido dos estoques de imóveis é apurado conforme, 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.

### **2.8. Empréstimos e financiamentos**

Os empréstimos e financiamentos da Companhia são captados para a obtenção de recursos para a aquisição e desenvolvimento dos ativos imobiliários da Companhia.

A Companhia adota como política capitalizar os custos de empréstimos que são diretamente atribuíveis à aquisição e à construção dos imóveis qualificados e classificados contabilmente como estoques.

Ativo qualificável é um ativo que, necessariamente, demanda um período de tempo substancial para ficar pronto para seu uso ou venda pretendidos conforme CPC 20 (R1).

## **IBC Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

Os custos de empréstimos, que a Companhia considera, são os juros, prêmios e outros custos que incorrem em conexão com o empréstimo e financiamento de recursos. De acordo com a CPC 20 (R1), os custos de empréstimos e financiamentos incluem:

- Encargos financeiros calculados com base no método da taxa efetiva de juros, como descrito no CPC 08 - Custos de Transação e Prêmios na Emissão de Títulos e Valores Mobiliários e no CPC 48 - Instrumentos Financeiros.

Outros custos de empréstimos devem ser reconhecidos como despesa.

### 2.9. 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.

### 2.10. 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.

### 2.11. Impostos

#### 2.11.1. Impostos correntes

A provisão para imposto de renda e contribuição social está baseada no lucro tributável do trimestre. 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 real.

## **IBC Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

### **2.11.2. Impostos diferidos**

O imposto de renda e contribuição social diferidos são reconhecidos sobre as diferenças temporárias no final de cada trimestre de relatório entre os saldos de ativos e passivos reconhecidos nas demonstrações financeiras e as bases fiscais correspondentes usadas na apuração do lucro tributável, incluindo saldo de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, quando aplicável. Os impostos diferidos passivos são geralmente reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias tributáveis e os impostos diferidos ativos são reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias dedutíveis, apenas quando for provável que a Companhia apresentará lucro tributável futuro em montante suficiente para que tais diferenças temporárias dedutíveis possam ser utilizadas.

O valor contábil dos impostos diferidos ativos é revisado em cada data do balanço e baixado na extensão em que não é mais provável que lucros tributáveis estarão disponíveis para permitir que todo ou parte do ativo tributário diferido venha a ser utilizado. Impostos diferidos ativos baixados são revisados a cada data do balanço e são reconhecidos na extensão em que se torna provável que lucros tributáveis futuros permitirão que os ativos tributários diferidos sejam recuperados.

Impostos diferidos ativos e passivos são mensurados à taxa de imposto que é esperada de ser aplicável no ano em que o ativo será realizado ou o passivo liquidado, com base nas taxas de imposto (e lei tributária) que foram promulgadas na data do balanço. Imposto diferido relacionado a itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido também é reconhecido no patrimônio líquido, e não na demonstração do resultado. Itens de imposto diferido são reconhecidos de acordo com a transação que originou o imposto diferido, no resultado do período ou diretamente no patrimônio líquido.

Impostos diferidos ativos e passivos serão apresentados líquidos se existe um direito legal ou contratual para compensar o ativo fiscal contra o passivo fiscal e os impostos diferidos são relacionados à mesma entidade tributada e sujeitos à mesma autoridade tributária.

## **IBC Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

### 2.12. 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.

## **IBC Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

### 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.

### 2.13. Resultado 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 e de 2022.

## **3. Adoção dos CPCs/IFRSs novos e revisados**

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

No exercício corrente, a Companhia avaliou uma série de alterações aos CPCs/IFRSs emitidas pelo "International Accounting Standards Board - IASB" que são obrigatoriamente válidas para um período contábil que se inicie em ou após 1º de janeiro de 2024. A sua adoção não teve qualquer impacto material nas divulgações ou nos valores apresentados nessas demonstrações financeiras.

## IBC Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

Data efetiva	Novas normas ou alterações
01 de janeiro de 2024	Acordos de financiamento de fornecedores – Alterações ao IAS 7 e IFRS 7: as alterações à IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa) e à IFRS 7 (equivalente ao CPC 40 (R1) – Instrumentos Financeiros: Divulgações) esclarecem as características dos acordos de financiamento de fornecedores e exigem divulgação adicional de tais acordos. Os requisitos de divulgação nas alterações visam auxiliar os usuários das demonstrações financeiras a compreenderem os efeitos dos acordos de financiamento de fornecedores sobre os passivos, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez de uma entidade.

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

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

Data efetiva	Normas emitidas, mas não vigentes
01 de janeiro de 2027	<p>IFRS 18 - Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras: em abril de 2024, o IASB emitiu o IFRS 18, que substitui o IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) - Apresentação de Demonstrações Financeiras). O IFRS 18 introduz novos requisitos para apresentação dentro da demonstração do resultado do exercício, incluindo totais e subtotais especificados. Além disso, as entidades são obrigadas a classificar todas as receitas e despesas dentro da demonstração do resultado do exercício em uma das cinco categorias: operacional, investimento, financiamento, impostos de renda e operações descontinuadas, das quais as três primeiras são novas.</p> <p>A norma também exige a divulgação de medidas de desempenho definidas pela administração, subtotais de receitas e despesas, e inclui novos requisitos para a agregação e desagregação de informações financeiras com base nas "funções" identificadas das demonstrações financeiras primárias (<i>primary financial statements</i> (PFS)) e das notas explicativas. Além disso, alterações de escopo restrito foram feitas ao IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa), que incluem a alteração do ponto de partida para determinar os fluxos de caixa das operações pelo método indireto, de "lucro ou prejuízo do período" para "lucro ou prejuízo operacional" e a remoção da opcionalidade à classificação dos fluxos de caixa de dividendos e juros. Além disso, há alterações consequentes em vários outros padrões. O IFRS 18 será aplicado retrospectivamente.</p>
01 de janeiro de 2027	<p>IFRS 19 - Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações: em maio de 2024, o IASB emitiu o IFRS 19, que permite que entidades elegíveis optem por aplicar seus requisitos de divulgação reduzidos enquanto ainda aplicam os requisitos de reconhecimento, mensuração e apresentação em outros padrões contábeis IFRS. Para ser elegível, no final do período de relatório, uma entidade deve ser uma controlada conforme definido no IFRS 10 (CPC 36 (R3) – Demonstrações Consolidadas), não pode ter responsabilidade pública e deve ter uma controladora (final ou intermediária) que prepare demonstrações financeiras consolidadas, disponíveis para uso público, que estejam em conformidade com os padrões contábeis IFRS.</p>

## IBC Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

Data efetiva	Normas emitidas, mas não vigentes
01 de janeiro de 2025	<p>Alterações ao CPC 18 (R3) - Investimento em Coligada, Em Controlada e Empreendimento Controlado Em Conjunto e a ICPC 09 - Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método da Equivalência Patrimonial: em setembro de 2024, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) emitiu alterações ao Pronunciamento Técnico CPC 18 (R3) e à Interpretação Técnica ICPC 09 (R3), com o objetivo de alinhar as normativas contábeis brasileiras com os padrões internacionais emitidos pelo IASB. A atualização do Pronunciamento Técnico CPC 18 contempla a aplicação do método da equivalência patrimonial (MEP) para a mensuração de investimentos em controladas nas Demonstrações Contábeis Individuais, refletindo a alteração nas normas internacionais que agora permitem essa prática nas Demonstrações Contábeis Separadas. Essa convergência harmoniza as práticas contábeis adotadas no Brasil com as internacionais, sem gerar impactos materiais em relação à norma atualmente vigente, concentrando-se apenas em ajustes de redação e na atualização das referências normativas. A ICPC 09, por sua vez, não tem correspondência direta com normas do IASB e por consequência estava desatualizada, exigindo alterações para alinhar sua redação a fim de ajustá-lo a atualizações posteriores a sua emissão e atualmente observadas nos documentos emitidos pelo CPC.</p>
01 de janeiro de 2025	<p>Alterações ao CPC 02 (R2) – Efeitos nas Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis e CPC 37 (R1) – Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade: em setembro de 2024, O Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), emitiu a Revisão de Pronunciamentos Técnicos nº 27, que contempla alterações trazidas pelo <i>Lack of Exchangeability</i> emitido pelo IASB, com alterações no Pronunciamento Técnico CPC 02 (R2) - Efeitos das Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis e no CPC 37 (R1) - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade. As alterações buscam definir o conceito de moeda conversível e orientam sobre os procedimentos para moedas não conversíveis, determinando que a conversibilidade deve ser avaliada na data de mensuração com base no propósito da transação. Caso a moeda não seja conversível, a entidade deve estimar a taxa de câmbio que reflita as condições de mercado. Em situações com múltiplas taxas, deve-se utilizar a que melhor represente a liquidação dos fluxos de caixa. O pronunciamento também destaca a importância das divulgações sobre moedas não conversíveis, para que os usuários das demonstrações contábeis compreendam os impactos financeiros, riscos envolvidos e critérios utilizados na estimativa da taxa de câmbio.</p>

A adoção dessas novas normas e alterações não resultou em impactos significativos nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024 e exercícios comparativos.

## IBC Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

### 4. Mudança nas políticas contábeis

Durante o exercício social de 2024, a Companhia revisou e alterou a classificação contábil dos ativos anteriormente registrados como estoques para a categoria de propriedades para investimento, conforme estabelecido pelo CPC 28 – Propriedade para Investimento. Esta mudança foi realizada com base na análise da estratégia de uso desses ativos, refletindo adequadamente a intenção de manter esses bens com o objetivo de gerar retornos por meio de aluguel ou valorização do capital, e não para venda no curso normal dos negócios.

#### 4.1. Justificativa da mudança

A mudança na classificação foi realizada com base na atual estratégia da Companhia quanto ao uso de certos imóveis anteriormente mantidos para revenda. Essa mudança está alinhada com o conceito definido pelo CPC 28, que estabelece que a propriedade para investimento é mantida com o objetivo de obter ganhos com a valorização do capital ou receitas provenientes de aluguel, e não com a finalidade de venda.

#### 4.2. Impacto da Mudança nas Demonstrações Financeiras

A reclassificação dos ativos registrados em estoque anteriormente, para propriedade para investimento foram realizadas em 31 de dezembro de 2024, não havendo necessidade de ajustes retroativos. Os efeitos principais são os seguintes:

Item	Descrição
Justificativa	Revisão da estratégia de uso dos ativos, agora destinados à geração de retorno por valorização ou aluguel, conforme o CPC 28.
Data da Reclassificação	31 de dezembro de 2024
Impacto no Ativo	- <b>Propriedades para Investimento:</b> Reclassificação de R\$404.572. <b>Estoques:</b> Redução de R\$404.572 (R\$402.431 em 31/12/2023).
Impacto no Resultado	Não houve impacto direto no resultado do exercício, uma vez que a reclassificação ocorreu em 31 de dezembro de 2024.

### 5. Caixa e equivalentes de caixa

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Caixa e bancos	1	91
Aplicações financeiras	635	6.990
Total de caixa e equivalentes de caixa	<u>636</u>	<u>7.081</u>

## IBC Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

Em 31 de dezembro de 2024, 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 100% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

### 6. Títulos e valores mobiliários

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Aplicações em fundos de investimentos	-	1.654
Total de títulos e valores mobiliários	-	1.654

### 7. Tributos e contribuições

Em 31 de dezembro de 2023, os saldos de tributos a compensar e a recuperar eram compostos, principalmente, pelas rubricas de IRRF a recuperar e saldo negativo de IRRF a compensar conforme regime do lucro real.

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
IR Sobre Aplicação Financeira	111	482
IR Pago a Maior	6	6
IRPJ Saldo Negativo 2020	-	-
CSLL Saldo Negativo 2020	-	-
IRPJ Saldo Negativo 2021	-	-
IRPJ Saldo Negativo 2022	491	1.262
IRPJ Saldo Negativo 2023	482	-
Total Impostos a Recuperar	1.090	1.750

### 8. Contas a receber clientes

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Contrato de locação – Mercado Livre	2.784	2.480
Total de contas a receber clientes	2.784	2.480

Em 2024, a entidade manteve a sua carteira de clientes. Não há expectativa de perda referente aos contratos de locação pela Companhia.



## IBC Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

### 12. Empréstimos a receber

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Empréstimos a receber CP	-	4.253
Empréstimos a receber LP	-	-
Total	<u>-</u>	<u>4.253</u>

Em 31 de dezembro de 2023 a Companhia mantinha um Instrumento Particular de Empréstimo, no montante de R\$4.253, sujeito aos acréscimos legais aplicáveis firmado em 5 de outubro de 2021. Em 31 de dezembro de 2024, não havia saldos em aberto, sendo estes devidamente recebidos durante o ano de 2024.

### 13. Impostos diferidos

O imposto de renda e contribuição social diferidos são reconhecidos sobre as diferenças temporárias no final de cada período de relatório entre os saldos de ativos e passivos reconhecidos nas demonstrações financeiras e as bases fiscais correspondentes usadas na apuração trimestral do lucro tributável, incluindo saldo de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, quando aplicável considerando-se a expectativa de lucro fiscal pela Companhia.

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia mantinha os seguintes saldos:

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Prejuízo fiscal	-	45.360
Linearização de receita de locação	(4.490)	(8.605)
Base tributária	(4.490)	36.755
(X) Alíquota nominal de	34%	34%
<b>Imposto de renda e contribuição social diferidos (Ativo/ Passivo)</b>	<u>(1.527)</u>	<u>12.496</u>
Reversão diferido anos anteriores	<u>(12.496)</u>	<u>(3.467)</u>
<b>Imposto de renda e contribuição social diferidos (Resultado)</b>	<u>(14.023)</u>	<u>9.029</u>

## IBC Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

### 14. Propriedades para investimentos

A Companhia é proprietária de um Terreno plano em Barueri/SP, onde se encontram construídos o galpão, expedição, manutenção, enlonação, sala de brigada, 3 residências, cabine primária, vestiários, prédio administrativo, refeitório e áreas de estacionamento e manobras, com área total de 214.683m<sup>2</sup> e área construída de 101.333m<sup>2</sup>, conforme publicado no Diário Oficial da União em 24 de dezembro de 2019. Em 1º de dezembro de 2022 a Companhia recebeu o auto de conclusão das obras e iniciou a implementação das operações logísticas e processo de conclusão de obras.

Companhia revisou e alterou a classificação contábil dos ativos registrados para revenda (estoque), para propriedades para investimento, conforme estabelecido pelo CPC 28 - Propriedade para Investimento. Esta mudança foi realizada em conformidade com a análise da estratégia de uso desses ativos, refletindo adequadamente a intenção de manter esses bens com o objetivo de gerar retornos por meio de aluguel ou valorização do capital, e não para venda no curso normal dos negócios.

	Vida útil média em anos	31/12/2024	31/12/2023
Edificações, instalações e outros	80	402.480	-
Obras de melhoria em andamento		2.092	-
Depreciação		-	-
		<u>404.572</u>	<u>-</u>

#### Movimentação das propriedades para investimentos em 31 de dezembro de 2024:

Descrição	31/12/2023	Baixas	Adições (a)	Depreciações e amortizações	31/12/2024
Edificações e instalações	-	-	402.480	-	402.480
Obras em andamento	-	-	2.092	-	2.092
Total	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>404.572</u>	<u>-</u>	<u>404.572</u>

(a) Adições em decorrência da transferência dos saldos de estoque para propriedade para investimento em 31/12/2024. Maiores detalhes sobre a transferências dos saldos podem ser observados na nota 4.

## IBC Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

A Companhia adotou a metodologia de cálculo do valor justo, por meio do fluxo de caixa descontado - modelo Nominal (valor justo - nível III). O valor justo é definido como o montante que seria obtido em uma transação voluntária entre partes independentes e bem-informadas, refletindo as condições de mercado vigentes na data de mensuração. Esta abordagem está em conformidade com os preceitos estabelecidos pelo pronunciamento técnico CPC 46 - Valor Justo, consequentemente, os imóveis da Parque Logístico Guarulhos III foram contabilizados pelo preço efetivamente pago, representativo do valor justo na referida data.

Propriedades	Area Locável Valor Justo	
	31/12/2024	31/12/2024
Parque Logístico Guarulhos III	111	582.400
Total	111	582.400

A Empresa adotou a metodologia de cálculo do valor justo, por meio do fluxo de caixa descontado - modelo Nominal (valor justo - nível III), o qual foi preparado por especialistas externos, considerando, qualificações físicas, premissas e estimativas ponderadas com informações do mercado imobiliário, bem como tendências macroeconômicas para um período de dez anos.

As seguintes premissas foram utilizadas para avaliação em 2024:

Propriedade/empreendimento	Área Locável (m <sup>2</sup> )	Taxa média de desconto real	Cap rate	Taxa de ocupação	Taxa de crescimento real na perpetuidade
Empreendimento - Barueri	111	8%	7,5%	91,2%	1%

## 15. Fornecedores

	31/12/2024	31/12/2023
Fornecedores	658	1.860
Caução retida (a)	-	455
Total	658	2.315

(a) Refere-se às retenções dos prestadores de serviços para assegurar o cumprimento das condições contratuais estabelecidas, sendo liberadas, quando da confirmação da conclusão de tais condições.

Os fornecedores são representados, principalmente, por prestadores de serviços e compra de materiais diretamente relacionados as obras relativas à construção de novos galpões logísticos assim como a revitalização do galpão existente, descritas na nota explicativa nº 14, e custos com comissões referentes aos contratos de locação, descritas na nota explicativa nº 10.

## IBC Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

### 16. Empréstimos e financiamentos

	Agente fiduciário	Banco liquidante e escriturador	Índice	Cupom (%) a.a.	Vencimento final	2024	2023
Saldo inicial							
CRI- 1ª emissão Principal (a)	VÓRTX	Bradesco	CDI	1,70%	23/11/2025	163.000	163.000
CRI- Juros a Pagar	VÓRTX	Bradesco	CDI	1,70%	23/11/2025	1.892	1.979
CRI - emissão Principal (b)	VÓRTX	Bradesco	CDI	1,70%	23/11/2025	182.000	182.000
CRI - Juros a Pagar	VÓRTX	Bradesco	CDI	1,70%	23/11/2025	2.306	2.210
Custos de transação a amortizar						(1.020)	(2.434)
Saldo no final do exercício						<b>348.178</b>	<b>346.755</b>
Circulante						348.178	1.755
Não circulante						-	345.000
Total						<u>348.178</u>	<u>346.755</u>

Movimentação dos empréstimos e financiamentos nos respectivos exercícios:

CRI:	2024	2023
Saldo inicial	349.303	349.189
Nova Captação	-	-
Juros provisionados	42.721	49.788
Amortizações e pagamentos	(42.826)	(49.674)
Saldo final	<u>349.198</u>	<u>349.303</u>
<b>Custos de transação:</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Saldo inicial	(2.194)	(2.434)
Custos adicionados	-	(852)
Custos amortizados	1.174	1.092
Saldo final	<u>(1.020)</u>	<u>(2.194)</u>

(a) Em 23 de novembro de 2022, a Companhia realizou a emissão do Termo De Securitização De Créditos Imobiliários Certificados De Recebíveis Imobiliários "CRI", da 1ª série da 87ª emissão da OPEA, lastreados em créditos devidos pela Companhia, no montante de R\$163.000, bem como do Instrumento Particular de Escritura da 2ª (segunda) Emissão de Debêntures Simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em espécie com garantia real, em série única, para colocação privada da Companhia. A liquidação ocorreu em 01.12.22.

(b) Em 23 de dezembro de 2022, a Companhia realizou a emissão do Instrumento Particular de Escritura da 3ª (terceira) Emissão de Debêntures Simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em espécie com garantia real, em série única, para distribuição pública com esforços restritos de distribuição, da Companhia no montante de R\$182.000. A liquidação ocorreu em 01.12.22.

Os juros remuneratórios correspondem à variação acumulada de 100% das taxas médias diárias do DI, acrescida de spread de 1,70% ao ano, pagos semestralmente e o valor principal amortizado em uma única parcela 23 de novembro de 2025.

## **IBC Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

### Garantias, fianças, hipotecas concedidas em favor de credores

Foram oferecidos como garantia a alienação fiduciária de imóvel, bem como todas as construções, benfeitorias, acessões e acessórios que se encontram no Imóvel.

Foram oferecidas garantias representadas pela alienação fiduciária de todos e quaisquer direitos sobre conta corrente vinculada nos quais serão depositados direitos creditórios, atuais e futuros, decorrente dos contratos de locação.

Adicionalmente, como garantia de conclusão das obras objeto do financiamento, foi constituída uma Garantia Corporativa Pessoal pela investidora da Companhia.

A Companhia sujeita-se às condições operacionais pré-estabelecidas nos termos dos contratos de empréstimos e financiamentos. Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a Companhia atendeu aos compromissos contratuais de empréstimos e financiamentos. Os pagamentos dos juros remuneratórios foram realizados pontualmente e as garantias cumpridas.

## **17. Partes relacionadas**

Em 1º de abril de 2020, 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 vírgula cinco por cento) apurada sobre o resultado operacional líquido (NOI) da Companhia e a 4,5% (quatro vírgula cinco por cento) de todos os custos incorridos para construção de cada Ativo Alvo referente a gestão das obras de construção dos Ativos. O referido percentual contempla os serviços de Administração de forma centralizada, e com isso os pagamentos estão contemplados nessa taxa. Em 31 de dezembro de 2024, foram registradas taxas referentes ao resultado operacional no valor de R\$259.

### Remuneração dos Administradores

A Administração não exerceu o direito de recebimento de remuneração no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

## **IBC Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

### **18. 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.

### **19. Patrimônio líquido**

#### **a) Capital social**

Em 31 de dezembro de 2024, o capital social da Companhia era de R\$118.875 (R\$118.875 em 31 de dezembro de 2023), dividido em 118.874.925 (118.874.925 em 31 de dezembro de 2023) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

#### **b) Adiantamento para futuro aumento de capital**

Em 22 de novembro de 2024 no Instrumento de adiantamento para futuro aumento de capital o fundo entregou a companhia IBC Empreendimentos e Participações S.A. mediante a transferência bancária, a quantia de R\$4.500 a título de adiantamento para futuro aumento de capital social. A companhia terá um prazo máximo de até 120 dias contados do fim do exercício social para promover o aumento de seu capital.

#### **c) 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.

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia apresentou prejuízo de R\$32.651 (Prejuízo de R\$17.528 em 2023).

## IBC Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

### d) 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:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Prejuízo do exercício	(32.651)	(17.528)
Média ponderada de ações por lote de mil ações	118.875	104.680
Prejuízo básico e diluído por ação - R\$	<u>(0,2747)</u>	<u>(0,1674)</u>

## 20. Receita líquida de aluguel

A receita operacional líquida de aluguel, é composta conforme abaixo:

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Receita de aluguéis	34.450	22.354
Linearização de Aluguel Galpões	(4.115)	6.174
Descontos sobre contratos de locações	(2.113)	(2.831)
(-) PIS	(534)	(322)
(-) COFINS	(2.457)	(1.484)
Receita líquida	<b>25.231</b>	<b>23.891</b>

## 21. Custos

Companhia considera como custos de suas operações de locação de imóveis logísticos os seguintes gastos:

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Condomínio	(10)	-
IPTU	-	-
Energia elétrica	-	(236)
Manutenção e Conservação predial	-	(56)
Seguros	(13)	(64)
Taxas e contribuições	-	-
Comissões e corretagens	(213)	(213)
Taxa Realty	(1.024)	-
<b>Total</b>	<b>(1.260)</b>	<b>(569)</b>

## IBC Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

### 22. Despesas gerais e administrativas

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Taxas e Contribuições	(1)	(1)
Consultorias e auditorias	(121)	(23)
Honorários advocatícios	(47)	(300)
Serviços e manutenções gerais	(1)	-
Assessoria Técnica	(36)	(654)
Laudo de avaliação e consultorias	(9)	(9)
Publicações oficiais	-	(8)
<b>Total</b>	<b><u>(215)</u></b>	<b><u>(995)</u></b>

### 23. Resultado financeiro líquido

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Rendimento aplicação financeira	1.130	1.785
Outras Receitas	387	609
Multas e juros	-	-
<b>Total</b>	<b><u>1.517</u></b>	<b><u>2.394</u></b>
Despesas Bancárias	-	(1)
Multas e Juros	(12)	(2)
IOF	(13)	(3)
PIS demais receitas	(10)	(19)
COFINS demais receitas	(63)	(117)
IR sobre Aplicações Financeiras	-	(100)
Amortização de Encargos sobre Empréstimos	(1.174)	(1.248)
Juros diversos	-	-
Juros sobre Financiamento e Empréstimos	(42.629)	(49.788)
<b>Total</b>	<b><u>(43.901)</u></b>	<b><u>(51.278)</u></b>
<b>Resultado Financeiro</b>	<b><u>(42.384)</u></b>	<b><u>(48.884)</u></b>

As receitas financeiras da Companhia são representadas pelos rendimentos decorrentes de investimentos em aplicações financeiras CDB-DI e compromissadas e juros referente a empréstimos a receber.

As despesas financeiras estão relacionadas principalmente aos encargos e juros sobre empréstimos atribuíveis a operações da Companhia, considerando a conclusão das obras do imóvel e reconhecimento contábil dos custos financeiros das captações de dívidas.

## **IBC Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

### **24. 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:

#### **24.1. 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 galpão comercial e monitora, permanentemente, o nível de suas contas a receber, o que limita o risco de contas inadimplentes.

#### **24.2. 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.

#### **24.3. 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.

## IBC Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

<u>Categoria dos instrumentos financeiros</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
<u>Ativos financeiros</u>		
Caixa e equivalentes de caixa	636	1.725
Títulos e valores mobiliários	-	7.010
Empréstimos de terceiros a receber	-	4.253
<b>Total</b>	<b>636</b>	<b>12.988</b>
<u>Passivos financeiros</u>		
Fornecedores	658	2.315
Empréstimos e financiamentos	348.178	347.109
<b>Total</b>	<b>348.836</b>	<b>349.424</b>

### 25. Aprovação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram aprovadas e autorizadas pela Administração da Companhia em 31 de março de 2025.