

Cetus Participações S.A.

**Demonstrações em
31 de dezembro de 2024**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	5
Demonstrações dos resultados	6
Demonstrações dos resultados abrangentes	7
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	8
Demonstração dos fluxos de caixa – método indireto	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras	10



KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 12º andar - Torre A
04711-904 - São Paulo/SP - Brasil
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil
Telefone +55 (11) 3940-1500
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Acionistas e Administradores da Cetus Participações S.A.

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Cetus 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 referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Cetus Participações S.A. 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 dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

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 administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manterem 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 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, 14 de abril de 2025

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



Thais de Lima Rodrigues Leandrini
Contadora CRC-1SP280836/O-5

Cetus Participações S.A.**Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2024 e 2023***(Em milhares de reais - R\$)*

Ativo	Nota explicativa	2024	2023	Passivo e patrimônio líquido	Nota explicativa	2024	2023
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	5	6	1	Contas a pagar	9	26.758	27.331
Contas a receber	6	2.353	-	Dividendos a pagar	10	2.709	-
Contas a receber - partes relacionadas		17	-	Obrigações fiscais	11	514	401
Impostos e contribuições a compensar	7	1.345	-	Imposto de renda e contribuição social a pagar	18	2.414	-
Total do ativo circulante		<u>3.721</u>	<u>1</u>	Outros passivos circulantes		<u>99</u>	<u>99</u>
				Total do passivo circulante		<u>32.494</u>	<u>27.831</u>
Não circulante				Patrimônio líquido			
Contas a receber	6	20.003	-	Capital social	14	347.775	334.155
Propriedades para investimentos	8	365.242	360.378	Reserva de lucros	14	8.127	-
Total do ativo não circulante		<u>385.245</u>	<u>360.378</u>	Reserva legal	14	570	-
				Prejuízo acumulado	14	-	(1.607)
				Total do patrimônio líquido		<u>356.472</u>	<u>332.548</u>
Total do ativo		<u><u>388.966</u></u>	<u><u>360.379</u></u>	Total do passivo e patrimônio líquido		<u><u>388.966</u></u>	<u><u>360.379</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Cetus Participações S.A.
Demonstrações de resultados
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

	Nota explicativa	2024	2023
Receita líquida	15	21.540	-
Custo dos serviços prestados	8	(5.899)	(1.475)
Resultado bruto		<u>15.641</u>	<u>(1.475)</u>
Despesas operacionais			
Despesas gerais e administrativas	16	(157)	(93)
Provisão / (reversão) para redução de valor recuperável	8	-	1.729
Lucro operacional antes do resultado financeiro		<u>15.484</u>	<u>161</u>
Resultado Financeiro			
Despesas Financeiras	17	(57)	(10)
Receitas financeiras	17	-	16
Resultado financeiro líquido		<u>(57)</u>	<u>6</u>
Lucro operacional e antes do imposto de renda e da contribuição social		<u>15.427</u>	<u>167</u>
Imposto de renda e contribuição social			
Corrente	18	(2.414)	-
Diferido	18	-	(600)
Lucro/(Prejuízo) do exercício		<u>13.013</u>	<u>(433)</u>
Lucro/(Prejuízo) por ação - R\$	14	0,0382	(0,0013)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Cetus Participações S.A.
Demonstrações de resultados abrangentes
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$)

	2024	2023
Lucro/(Prejuízo) do exercício	13.013	(433)
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado abrangente total do exercício / período	<u><u>13.013</u></u>	<u><u>(433)</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Cetus Participações S.A.
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Capital social		Reserva legal	Reserva de lucros	Prejuízos acumulados	Total
		Subscrito	A integralizar				
Saldos em 31 de dezembro de 2022		<u>261.302</u>	<u>(36.475)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1.174)</u>	<u>223.653</u>
Prejuízo do exercício	14	-	-	-	-	(433)	(433)
Aumento de capital social	14	100.000	(100.000)	-	-	-	-
Integralização de capital	14	-	109.328	-	-	-	109.328
Saldos em 31 de dezembro de 2023		<u>361.302</u>	<u>(27.147)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1.607)</u>	<u>332.548</u>
Lucro do exercício	14	-	-	-	-	13.013	13.013
Reserva legal	14	-	-	570	-	(570)	-
Dividendos mínimos obrigatórios	14	-	-	-	-	(2.709)	(2.709)
Reserva de retenção de lucros	14	-	-	-	8.127	(8.127)	-
Integralização de capital	14	-	13.620	-	-	-	13.620
Saldos em 31 de dezembro de 2024		<u>361.302</u>	<u>(13.527)</u>	<u>570</u>	<u>8.127</u>	<u>-</u>	<u>356.472</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Cetus Participações S.A.
Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$)

	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro / (Prejuízo) operacional e antes do imposto de renda e da contribuição social	15.427	167
Ajustes para reconciliar o prejuízo antes do impostos de renda e da contribuição social com o caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais:		
(Reversão) / Provisão para impairment	-	(1.729)
Depreciação	5.899	1.475
Redução (aumento) nos ativos operacionais:		
Contas a receber	(22.356)	-
Contas a receber - partes relacionadas	(17)	-
Impostos e contribuições a compensar	(1.345)	-
Aumento (redução) nos passivos operacionais:		
Contas a pagar	(573)	(14.962)
Obrigações fiscais	113	(797)
Outros passivos circulantes	-	99
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	<u>(2.852)</u>	<u>(15.747)</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Adições as propriedades para investimentos	(10.763)	(93.581)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	<u>(10.763)</u>	<u>(93.581)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de capital social	13.620	109.328
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	<u>13.620</u>	<u>109.328</u>
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u>5</u>	<u>-</u>
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício / período	1	1
No fim do exercício / período	<u>6</u>	<u>1</u>
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u>5</u>	<u>-</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras *(Valores expressos em milhares de reais - R\$)*

1 Contexto operacional

A Cetus Participações S.A. (“Companhia”) é uma sociedade anônima de capital fechado com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. A Sede da Companhia está localizada na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.900 - 5º andar. Constituída em 16 de maio de 2022.

A Companhia tem por objeto social: (1) o investimento e participação em outras Companhias, empreendimentos e outras formas de associação, como sócia, acionista ou cotista; (2) promover e incorporar empreendimentos imobiliários próprios de qualquer natureza; (3) alienar, adquirir, locar e administrar imóveis próprios de qualquer natureza; e (4) desenvolver e implementar estratégias de marketing relativas a empreendimentos imobiliários próprios.

Atualmente a Companhia possui 1 galpão situado em Guarulhos, totalizando aproximadamente 112.002 m² de área bruta locável. Esse galpão encontra-se 100% ocupado por um locatário.

A Companhia resolveu em comum acordo com a companhia REC Guarulhos II S.A., na constituição do consórcio GLP Guarulhos II, em 31 de agosto de 2022, onde foi nomeada como líder, cabendo a consorciada Cetus Participações S.A. a contribuir com 44% dos recursos necessários à execução do empreendimento. A constituição do consórcio, foi em função da cisão do galpão H, para dar continuidade ao desenvolvimento em conjunto do galpão A, de forma a facilitar no trâmite de construção.

A GLP Capital Partners Gestão de Recursos e Administração Imobiliária Ltda (GCP), é responsável pela gestão das operações e assume determinados custos corporativos decorrentes da estrutura utilizada.

Situação econômica e financeira

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia apresenta capital circulante negativo de R\$ 28.773 (R\$ 27.830 em 2023) decorrente do volume de gastos necessários para a construção de suas propriedades para investimento, além da política de caixa mínimo na Companhia, de maneira que caso seja necessário o fundo de gestão realiza aportes para a Companhia cumprir suas dívidas e obrigações.

2 Base de apresentação das demonstrações financeiras

2.1 Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

A Companhia adotou todas as normas, revisões de normas e interpretações emitidas pelo CPC, e demais órgãos reguladores que estavam em vigor em 31 de dezembro de 2024.

As informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas, e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.

3 Resumo das políticas contábeis materiais

As políticas contábeis materiais aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras estão definidas a seguir. Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente em todos os exercícios apresentados, salvo disposição em contrário.

3.1 Base de elaboração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

Todas as informações financeiras apresentadas em Real foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetuou uma avaliação da capacidade da Companhia em dar continuidade às suas atividades e não identificou dúvidas da capacidade operacional.

A Diretoria da Companhia autorizou a conclusão das demonstrações financeiras em 14 de abril de 2025.

3.2 Uso de estimativas

Na preparação das demonstrações financeiras a Administração utilizou estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas são revisadas de forma contínua. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente.

As informações sobre incertezas, premissas e estimativas que possuam um risco significativo de resultar em uma alteração no próximo exercício estão relacionadas, principalmente, aos seguintes aspectos:

a. *Provisões para riscos fiscais, cíveis e trabalhistas:*

As estimativas prováveis e possíveis são avaliadas de acordo com o andamento dos processos, que estão sujeitos à interpretação de cada jurisprudência, o que pode ter uma variação da avaliação inicial dos advogados e posteriormente avaliada pela Administração, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 11. A contingência possível é divulgada apenas como informação na nota explicativa diferentemente da provisão provável onde é realizada a sua contabilização.

b. *Divulgação do valor justo das propriedades para investimento:*

Utilizamos o método do fluxo de caixa descontado para definir o valor justo das nossas propriedades, o qual as premissas estão detalhadas na Nota Explicativa nº 8.

Mensuração do valor justo

Uma série de políticas e divulgações contábeis da Companhia requer a mensuração de valor justo para ativos e passivos financeiros e não financeiros.

Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, a Companhia usa dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (*inputs*) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma:

- **Nível 1:** preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos.
- **Nível 2:** *inputs*, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, direta (preços) ou indiretamente (derivado de preços).
- **Nível 3:** *inputs*, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (*inputs* não observáveis).

c. Provisão para redução ao valor recuperável de ativos não financeiros (*impairment*)

A Administração estabelece procedimentos para contabilização de ajuste para perdas por desvalorização de suas propriedades para investimentos conforme detalhado na Nota Explicativa nº 3.8.

3.3 Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras pós-fixadas resgatáveis a qualquer momento, com riscos insignificantes de mudança de seu valor de mercado e sem penalidades.

3.4 Provisão para imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social correntes são calculados pelo regime do Lucro Real observando os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente. O imposto de renda é calculado pela alíquota regular de 15% (acrescida de adicional de 10% sobre lucros anuais excedentes a R\$240 mil), e a contribuição social pela alíquota de 9%.

3.5 Contas a receber e provisão para perdas de créditos esperadas

Estão apresentadas a valores de realização, sendo a provisão para perdas de créditos esperadas calculada com base nas perdas avaliadas como prováveis na realização das contas a receber.

Mensalmente a Companhia realiza a análise do contas a receber e faturas em atraso e quando o atraso da fatura do cliente fica superior a 90 dias é realizada a provisão de 100% do saldo em aberto.

Ao final de cada exercício é realizada uma análise complementar para atender os requisitos do CPC 48. Essa revisão é feita com base no histórico de contas a receber versus os saldos em atraso de clientes nos últimos 3 anos e adotamos as taxas médias ponderadas abaixo para reconhecer as perdas esperadas dos títulos vencidos:

Taxa média ponderada de perda estimada	%
1 a 30 dias em atraso	4,86%
31 a 60 dias em atraso	29,70%
61 a 90 dias em atraso	29,17%

É verificado qual o percentual de necessidade de provisão por faixa de atraso, e utilizando-se desse indicador é calculado o montante a ser provisionado, para todas as faixas de atraso, sobre o saldo vencido na data-base.

Com o resultado desta análise, a Companhia efetua, se necessária a complementação da provisão atual, ou ainda, caso o montante da provisão apurada for menor que a provisão já constituída, não ocorrerá uma reversão, uma vez que a análise por cliente é qualitativa

3.6 Propriedades para investimentos

São propriedades mantidas para obter renda com aluguéis. As propriedades para investimento são mensuradas ao custo, incluindo custos da transação, deduzido da depreciação calculada pelo método linear com base na vida útil do ativo. O valor justo das propriedades para investimento é divulgado, conforme Nota Explicativa nº 8.

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.

3.7 Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

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

São provisionadas quando a probabilidade de perda for avaliada como provável e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Quando as perdas forem avaliadas como prováveis, mas os montantes envolvidos não forem mensuráveis com suficiente segurança, ou quando as probabilidades de perdas são consideradas possíveis, são divulgadas em nota explicativa. Os demais riscos referentes a demandas judiciais e administrativas, cuja probabilidade de perda é considerada remota, não são provisionados nem divulgados.

Quando alguns ou todos os benefícios econômicos requeridos para a liquidação de uma provisão são esperados que seja recuperado de um terceiro, um ativo é reconhecido se, e somente se, o reembolso for virtualmente certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável.

3.8 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 despesa de venda.

3.9 Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos 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, após o 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.

Ativos financeiros

Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado

Os ativos financeiros são classificados ao valor justo por meio do resultado quando são mantidos para negociação ou designados pelo valor justo por meio do resultado (caixa e equivalentes de caixa).

Os ativos financeiros por meio do resultado são demonstrados ao valor justo e quaisquer ganhos ou perdas resultantes de sua mensuração são reconhecidos no resultado.

Passivos financeiros

Os passivos financeiros são classificados como passivos financeiros registrados ao custo amortizado.

Passivos financeiros registrados ao custo amortizado

Os passivos financeiros (incluindo empréstimos e outras contas a pagar) são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos.

O método de juros efetivos é utilizado para calcular o custo amortizado de um passivo financeiro e alocar sua despesa de juros pelo respectivo período. A taxa de juros efetiva é a taxa que desconta exatamente os fluxos de caixa futuros estimados ao longo da vida estimada do passivo financeiro ou, quando apropriado, por um período menor, para o reconhecimento inicial do valor contábil líquido.

3.10 Prejuízo básico e diluído por ação

Calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia, usando a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício.

Não há diferença entre prejuízo básico e diluído por ação, pois não há instrumentos patrimoniais com efeitos dilutivos.

4 Pronunciamentos contábeis

- **Novos requerimentos atualmente em vigor**

Data efetiva	Novas normas ou alterações
1º de janeiro de 2024	Passivo não circulante com covenants e Classificação de passivos como circulante ou não circulante (alterações ao CPC 26) Acordos de financiamento de fornecedores ("Risco Sacado") (alterações ao CPC 26 e CPC 40). Passivo de arrendamento em uma venda e leaseback (alterações ao CPC 06)

A Companhia avaliou e não identificou nos assuntos acima aplicabilidade para seus negócios até 31 de dezembro de 2024.

- **Futuros requerimentos**

A tabela abaixo apresenta as alterações recentes nas normas que deverão ser aplicadas a partir de sua data efetiva. A adoção antecipada não é permitida para entidades que reportam de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil em períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2025, o que se aplica a esta Companhia.

Data efetiva	Novas normas ou alterações
1º de janeiro de 2025	Ausência de conversibilidade (alterações ao CPC 02/IAS21)

5 Caixa e equivalentes de caixa

	31.12.2024	31.12.2023
Caixa e bancos	<u>6</u>	<u>1</u>
Total	<u><u>6</u></u>	<u><u>1</u></u>

6 Contas a receber

	31.12.2024
Contas a receber linearização de aluguéis (a)	<u>22.356</u>
Total	<u>22.356</u>
Circulante	2.353
Não circulante	20.003

(a) Refere-se a diferença entre a vigência dos contratos de locação e os períodos de pagamentos, com o intuito da receita ser reconhecida de forma linear.

A Companhia constitui provisão para perdas esperadas de créditos para 100% das contas a receber vencidas há mais de 90 dias, uma vez que, com base na sua experiência histórica, contas vencidas há mais de 90 dias geralmente não são mais recuperáveis, conforme Nota Explicativa 3.5.

O vencimento das contas a receber em 31 de dezembro de 2024 está assim representado:

	31.12.2024
A vencer	22.356
Saldo fim do exercício	<u>22.356</u>

Aluguéis mínimos futuros para os contratos vigentes

	31.12.2024
Ano de 2025	39.995
Ano de 2026	39.995
Ano de 2027	39.995
Ano de 2028	39.995
Ano de 2029	39.995
Posteriores a 2029	<u>183.310</u>
Total	<u>383.285</u>

Em 31 de dezembro de 2023 a Companhia não possuía contas a receber.

7 Impostos e contribuições a compensar

	31.12.2024
Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) sobre aplicação financeira	2
Antecipação de imposto de renda	985
Antecipação de contribuição social	<u>358</u>
Total	<u>1.345</u>

Em 31 de dezembro de 2023 a Companhia não possuía impostos e contribuições a compensar.

8 Propriedades para investimentos

	Vida útil média em anos	31.12.2024	31.12.2023
Terrenos		120.390	120.390
Edificações e instalações	40	235.969	235.969
Obras em andamento		16.257	5.494
Depreciação		<u>(7.374)</u>	<u>(1.475)</u>
Total		<u>365.242</u>	<u>360.378</u>

Movimentação das propriedades para investimentos

Descrição	Saldo em 31.12.2023	Adições	Depreciação	Saldo em 31.12.2024
Terrenos	120.390	-	-	120.390
Edificações, instalações e outros	234.494	-	(5.899)	228.595
Obras em andamento	5.494	10.763	-	16.257
Total	360.378	10.763	(5.899)	365.242

Descrição	Saldo em 31.12.2022	Adições	Transferências(ii)	Baixas (i)	Depreciação	Impairment	Saldo em 31.12.2023
Terrenos	105.710	656	15.233	(1.209)	-	-	120.390
Edificações, instalações e outros	-	-	238.353	(2.384)	(1.475)	-	234.494
Obras em andamento	165.499	93.581	(253.586)	-	-	-	5.494
Reversão/Provisão para impairment	(1.729)	-	-	-	-	1.729	-
Total	269.480	94.237	-	(3.593)	(1.475)	1.729	360.378

Todas as propriedades para investimento da Companhia são mantidas sob direito de propriedade plena.

A Companhia anualmente estima o valor justo das propriedades para investimento, conforme demonstrado a seguir:

	31.12.2024	31.12.2023
Valor justo		
Propriedades para investimentos	550.303	537.333

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o valor justo das propriedades para investimento foi estimado com base em avaliações realizadas trimestralmente pelos especialistas internos e compara semestralmente com as avaliações efetuadas pela empresa Cushman & Wakefield. O valor justo dos imóveis não foi determinado em transações observáveis no mercado devido à natureza dos imóveis e a ausência de dados comparáveis, tendo sido aplicado um método de avaliação segundo a recomendação do International Valuation Standards Committee (Comitê de Normas Internacionais de Avaliação), o fluxo de caixa descontado.

De acordo com o método do fluxo de caixa descontado, o valor justo é estimado utilizando as premissas referentes aos benefícios e passivos da titularidade em relação à vida dos ativos, incluindo valor de saída ou final. Esse método envolve a projeção de fluxo de caixa individualizado para cada galpão. Para o fluxo de caixa descontado é aplicada uma taxa de desconto derivada do mercado para constituir o valor presente do fluxo de receita associado com ativo. A taxa de desconto é extraída do relatório de FMV preparado pela Cushman & Wakefield com base na metodologia de valuation própria e pautada no RICS, pesquisas de mercado, bases de dados internas e informações enviadas pela companhia a respeito do ativo como contratos e especificações técnicas. A taxa final é normalmente apurada separadamente e difere da taxa de desconto. Adicionalmente, as taxas de capitalização também foram obtidas nas avaliações internas, os quais consideraram a perpetuidade do imóvel.

A duração do fluxo de caixa e a época específica de fluxo de entrada e saída são determinadas por eventos, tais como revisões de aluguel, renovação de arrendamento e correspondente relocação, readequação ou reforma. A adequada duração é geralmente determinada pelo comportamento de mercado, característico da classe de imóveis.

Aumentos (reduções) significativos no valor de aluguel estimado e crescimento de aluguel por ano isoladamente resultariam em valor justo significativamente mais alto (mais baixo) das propriedades. Aumentos (reduções) significativos em taxa de vacância de longo prazo e taxa de desconto (e taxa final) isoladamente resultariam em valor justo mais baixo (mais alto).

A Companhia não tem restrições sobre a capacidade de realização de suas propriedades para investimento. Sem obrigações contratuais, pode comprar, construir ou desenvolver propriedades para investimento ou para reparações, manutenções ou melhorias.

As taxas de desconto utilizadas no cálculo do fluxo de caixa para os imóveis construídos foram elaboradas partindo de uma taxa de juros em uma aplicação livre de risco, mais prêmios de risco de mercado (localidade, valor de aluguel, rating do locatário do imóvel) e estão demonstradas abaixo:

	31.12.2024	31.12.2023
Taxa de desconto	8,25%	8,25%
Taxa de capitalização	8,00%	7,50%

A mensuração do valor justo de todas as propriedades para investimento foram classificadas como Nível 3 com base nos inputs utilizados.

9 Contas a pagar

	31.12.2024	31.12.2023
Contas a pagar – Consórcio (a)	26.669	27.072
Contas a pagar	169	-
Retenções técnicas	122	242
Fornecedores	-	-
Provisões diversas (b)	18	17
Total	26.978	27.331

(a) Refere-se a participação da Cetus no consórcio em relação às obras

(b) Refere-se a provisões prestados no período e que serão pagos no exercício subsequente

10 Dividendos a pagar

Composição de Dividendos e juros sobre o capital próprio a pagar

	31/12/2024	31/12/2023
Dividendos a Pagar 2024	2.709	-
Total	2.709	-

Movimentação dos Dividendos

	31/12/2024	31/12/2023
Saldo no início do exercício	-	-
Dividendos provisionados	2.709	-
Saldo no fim do exercício	2.709	-

11 Obrigações fiscais

	31.12.2024	31.12.2023
Imposto retido a recolher (Consórcio)	391	401
PIS a recolher	21	-
Cofins a recolher	99	-
Pis, Cofins e CSLL retido	3	-
Total	514	401

12 Provisão para contingências

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 a Companhia não tem conhecimento de ser parte em algum processo de natureza tributária, cível, ambiental, tampouco em outros processos administrativos, que tenham sido classificadas como provável e possível, conforme seus assessores jurídicos.

13 Partes relacionadas

Remuneração dos administradores

Os administradores são as pessoas que têm autoridade e responsabilidade por planejamento, direção e controle das atividades da Companhia, incluindo qualquer administrador (executivo ou outro). Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 não houve remuneração à Administração, como salários, encargos e outros.

14 Patrimônio líquido

Capital social

Em 2024 e 2023 o capital social subscrito está representado por 361.302.520 ações nominativas, todas ordinárias e sem valor nominal, no montante de R\$ 361.302, que deverão ser totalmente integralizados até 31 de dezembro de 2059. Desse montante, R\$ 347.776 (R\$ 334.156 em 2023), correspondentes a 347.775.867 (334.155.545 em 2023) ações que já foram integralizadas. Foi integralizado durante o ano de 2024 o montante de R\$ 13.620 (R\$ 109.328 em 2023).

Em 31 de agosto de 2022, em ata de Assembleia Geral Extraordinária, foi deliberado o aumento de capital de R\$ 100.000, passando dos atuais R\$ 161.302 para R\$ 261.302 a serem integralizadas até 31 de dezembro de 2059.

Em 23 de maio de 2023, em ata de Assembleia Geral Extraordinária, foi deliberado o aumento de capital no montante de R\$ 100.000, mediante a emissão de 100.000.000 novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, passando o saldo dos atuais R\$ 261.302 para R\$ 361.302 a serem integralizadas até 31 de dezembro de 2059.

Reserva legal

A reserva legal é constituída com base em 5% do lucro de cada exercício e não deve exceder 20% do capital social ou 30% do capital social considerando as reservas de capital. A reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízos ou aumentar o capital.

Reserva de lucros

Estabelecida no Estatuto Social pelo saldo do lucro de cada exercício não destinado à constituição de reserva legal ou pagamento de dividendo mínimo obrigatório. Somente poderá ser utilizada mediante deliberação em Assembleis para pagamento de dividendos adicionais ou compensação de prejuízos.

Destinação do resultado do exercício

Aos acionistas é garantido estatutariamente um dividendo mínimo obrigatório correspondente a 25% do lucro líquido do exercício nos termos da Lei das Companhias por Ações, apurado de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

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

	31/12/2024	31/12/2023
Lucro líquido do exercício	13.013	-
Absorção do prejuízo	(1.607)	-
Reserva legal - 5%	(570)	-
Base para cálculo dos dividendos	<u>10.836</u>	<u>-</u>
Dividendos mínimos obrigatórios - 25%	(2.709)	-
Retenção/(Absorção) da reserva de lucros	<u>(8.127)</u>	<u>-</u>

Estabelecida no Estatuto Social pelo saldo do lucro de cada exercício não destinado à constituição de reserva legal ou pagamento de dividendo mínimo obrigatório. Somente poderá ser utilizada mediante deliberação em Assembleia para pagamento de dividendos adicionais ou compensação de prejuízos.

Em dezembro de 2023, o resultado não foi distribuído em função dos prejuízos acumulados.

Lucro/(prejuízo) básico e diluído por ação

	31.12.2024	31.12.2023
Prejuízo do exercício / período	13.013	(433)
Quantidade média ponderada de ação (em milhares)	341.028	341.028
Prejuízo básico e diluído por ação - R\$	0,0382	(0,0013)

Não há diferença entre prejuízo básico e diluído por ação, pois não há instrumentos patrimoniais com efeitos dilutivos.

15 Receita líquida

	31.12.2024
Receita bruta de aluguel	47.658
Deduções da receita:	
Descontos concedidos	(25.302)
Impostos sobre locação	(816)
Total	<u>21.540</u>

E em 2024, a Companhia possui um cliente que representa 100% da receita líquida total. Em 2023, a Companhia não possuía receitas.

16 Despesas gerais e administrativas

	31.12.2024	31.12.2023
Despesas com advogados, auditores e consultores	(153)	(76)
Outras despesas administrativas	(4)	(17)
Total	<u>(157)</u>	<u>(93)</u>

17 Resultado financeiro

	31.12.2024	31.12.2023
Despesas financeiras		
Despesas bancárias	-	(1)
Outras despesas financeiras	(57)	(9)
Total	<u>(57)</u>	<u>(10)</u>
Receitas financeiras		
Rendimento de aplicação financeira	-	16
Total	<u>-</u>	<u>16</u>
Resultado financeiro líquido	<u>(57)</u>	<u>6</u>

18 Imposto de renda e contribuição social

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a Companhia optante pelo regime fiscal de Lucro Presumido, as despesas de imposto de renda e contribuição social do exercício pode ser conciliada, conforme a seguir:

	31/12/2024
Efeito de linearização de receitas	<u>22.356</u>
(=) Subtotal	22.356
(x) alíquota de presunção	32%
(=) Base de cálculo	<u>7.154</u>
(=) Expectativa de despesa de IRPJ e CSLL	
Expectativa de IRPJ - a alíquota de 15%	(1.073)
Expectativa de IRPJ - a alíquota de 10%	(697)
Expectativa de CSLL - a alíquota de 9%	<u>(644)</u>
(=) Despesa de imposto de renda e contribuição social	<u>(2.414)</u>
Correntes	(2.414)

Em 31 de dezembro de 2023 a Companhia apresenta saldo de prejuízo fiscal, motivo pelo qual não foi devido valores de imposto de renda e contribuição social corrente.

Imposto de renda e contribuição social diferido

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi definido que em 2024 a Companhia seria tributada pelo regime fiscal de Lucro Presumido, e para tanto foi estornado o saldo de diferido constituído anteriormente.

Movimentação da despesa de imposto de renda e contribuição social diferido

	31.12.2023
Saldo inicial	600
Gastos Capitalizáveis	5.179
Impairment	(588)
Prejuízo/Base Negativa CSLL	<u>(5.191)</u>
Saldo no fim do exercício	<u>-</u>

19 Instrumentos financeiros

Risco de liquidez

A Companhia gerencia o risco de liquidez mantendo adequadas reservas, linhas de crédito bancárias e linhas de crédito para captação de empréstimos que julgue adequados, por meio do monitoramento contínuo dos fluxos de caixa previstos e reais e da combinação dos perfis de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

A Companhia trabalha com a política de caixa zero, ou seja, todos os seus recursos de caixa são gerenciados no FIP (acionistas) e em caso de necessidades de recursos o acionista realiza os aportes necessários.

Gestão de risco de capital

A GCP como co gestora, por meio do Fundo, administra o capital da Companhia para assegurar que a Companhia possa continuar com suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximiza o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

A Companhia não está sujeita a nenhum requerimento externo sobre o capital.

A dívida líquida da Companhia em relação ao patrimônio líquido está demonstrada a seguir:

Categorias de instrumentos financeiros

	2024	2023	Classificação
Ativos financeiros:			
Caixa e equivalentes de caixa	6	1	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber	<u>22.356</u>	<u>-</u>	Custo amortizado
Total	<u>22.362</u>	<u>1</u>	

Passivos financeiros:

Contas a pagar	26.758	27.331	Custo amortizado
Total	26.758	27.331	

Análise de sensibilidade de valor justo para instrumentos de taxa fixa

A Companhia não contabiliza nenhum ativo ou passivo financeiro de taxa de juros fixa pelo valor justo por meio do resultado, e não designam derivativos (“swaps” de taxa de juros) como instrumentos de proteção sob um modelo de contabilidade de “hedge” de valor justo. Portanto, uma alteração nas taxas de juros na data de relatório não alteraria o resultado.

Análise de sensibilidade de fluxo de caixa para instrumentos de taxa variável

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas aplicações financeiras, contas a receber e debêntures, ao qual a Companhia estava exposta na data-base de 31 de dezembro de 2024, foram definidos três cenários diferentes. Com base em projeções divulgadas por instituições financeiras, para os próximos 12 meses; e este definido como cenário provável, sendo calculadas variações de 25% e 50%. Para cada cenário foi calculada a “receita financeira bruta e despesa financeira”, não levando em consideração a incidência de tributos sobre os rendimentos das aplicações. A data-base utilizada da carteira foi 31 de dezembro de 2024, projetando um ano e verificando a sensibilidade do CDI e IPCA com cada cenário:

Operações	Risco	Valor	Cenário provável 1 5,50%	Cenário 2 4,13%	Cenário 3 2,75%
Contas a Receber	IPCA	22.356	1.230	922	615
Operações	Risco	Valor	Cenário provável 1 9,98%	Cenário 2 18,00%	Cenário 3 21,60%
Impacto Financeiro Líquido		22.356	1.230	922	615

Em 31 de dezembro de 2023 a Companhia não possuía nenhum ativo ou passivo financeiro significativo exposto a taxa de juros variável como (aplicações financeiras, contas a receber e dívidas).

20 Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes relevantes após a data de encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2024.