

REC Duque de Caxias II S.A.

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2024**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	6
Demonstrações de resultados	7
Demonstrações de resultados abrangentes	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa - Método indireto	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



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

REC Duque de Caxias II S.A.

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da REC Duque de Caxias II 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 REC Duque de Caxias II 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.

Ênfase

Chamamos a atenção para a nota explicativa 1 às demonstrações financeiras, que indica que a Companhia atua em fase pré-operacional e não está gerando receitas decorrentes de suas atividades. Desta forma, a manutenção de suas atividades e de suas respectivas despesas administrativas depende dos recursos advindos dos aportes de capital efetuados pelo acionista controlador. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

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 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 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.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar 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, 07 de maio de 2025

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



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

Rec Duque de Caxias II S.A.**Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2024 e 2023***(Em milhares de Reais)*

Ativo	Nota explicativa	2024	2023	Passivo e patrimônio líquido	Nota explicativa	2024	2023
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	5	1	1	Contas a pagar	7	191	113
Adiantamento a fornecedores		<u>2</u>	<u>-</u>	Obrigações fiscais		1	13
Total do ativo circulante		<u>3</u>	<u>1</u>	Contas a pagar - partes relacionadas	10	-	9.259
Não circulante				Não circulante			
Propriedades para investimentos	6	<u>24.211</u>	<u>27.518</u>	Total do passivo circulante		<u>192</u>	<u>9.385</u>
Total do ativo não circulante		<u>24.211</u>	<u>27.518</u>	Outros passivos não circulantes	8	-	3.806
				Total do passivo não circulante		<u>-</u>	<u>3.806</u>
				Patrimônio líquido			
				Capital social	11	24.806	14.981
				Prejuízos acumulados		<u>(784)</u>	<u>(653)</u>
				Total do patrimônio líquido		<u>24.022</u>	<u>14.328</u>
Total do ativo		<u>24.214</u>	<u>27.519</u>	Total do passivo e patrimônio líquido		<u>24.214</u>	<u>27.519</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Rec Duque de Caxias II S.A.

Demonstrações dos resultados

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais, exceto o prejuízo por ação)

	Nota explicativa	2024	2023
Despesas operacionais			
Despesas gerais e administrativas	12	<u>(131)</u>	<u>(133)</u>
Prejuízo operacional antes do imposto de renda e da contribuição social		<u>(131)</u>	<u>(133)</u>
Prejuízo do exercício		<u>(131)</u>	<u>(133)</u>
Prejuízo por ação - R\$	11	(0,0007)	(0,0007)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Rec Duque de Caxias II S.A.
Demonstrações dos resultados abrangentes
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais)

	2024	2023
Prejuízo do exercício	(131)	(133)
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado abrangente do exercício	<u>(131)</u>	<u>(133)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Rec Duque de Caxias II S.A.
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais)

	Nota explicativa	Capital social		Prejuízos acumulados	Total Patrimônio Líquido
		Subscrito	A integralizar		
Saldos em 31 de dezembro de 2022		<u>196.601</u>	<u>(181.930)</u>	<u>(520)</u>	<u>14.151</u>
Integralização de capital	11	-	310	-	310
Prejuízo do exercício		-	-	(133)	(133)
Saldos em 31 de dezembro de 2023		<u>196.601</u>	<u>(181.620)</u>	<u>(653)</u>	<u>14.328</u>
Integralização de capital	11	-	9.611	-	9.611
Conversão participação preferencialista para ordinárias	11	214	-	-	214
Prejuízo do exercício		-	-	(131)	(131)
Saldos em 31 de dezembro de 2024		<u>196.815</u>	<u>(172.009)</u>	<u>(784)</u>	<u>24.022</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Rec Duque de Caxias II 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)

	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(131)	(133)
Varição nos ativos e passivos operacionais:		
Impostos e contribuições a compensar	-	8
Adiantamento de fornecedores	(2)	-
Obrigações fiscais	(12)	13
Contas a pagar	78	96
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	<u>(67)</u>	<u>(16)</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Adições as propriedades para investimentos	(285)	(293)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	<u>(285)</u>	<u>(293)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Contas a pagar - partes relacionadas	(9.259)	-
Integralização de capital	9.611	310
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	<u>352</u>	<u>310</u>
Aumento/(redução) líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>-</u>	<u>1</u>
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	1	-
No fim do exercício	<u>1</u>	<u>1</u>
Aumento / (redução) líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>-</u>	<u>1</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras *(Em milhares de Reais)*

1 Contexto operacional

A REC Duque de Caxias II 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.

A Companhia tem por objeto social: (1) o investimento e participação em outras sociedades, 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.

A Companhia possui um terreno com capacidade de aproximadamente 112.479 m² de área locável situados em Duque de Caxias - Rio de Janeiro. Com início das obras previstos para janeiro de 2027.

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\$189 (R\$9.384 negativo em 2023). Devido a política de caixa mínimo da Companhia caso haja necessidade serão efetuados aportes para garantir a liquidação de suas 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 07 de maio de 2025.

3.2 Uso de estimativas

A preparação das demonstrações contábeis exige que a Administração utilize 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 9. 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 6.

(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 3.7.

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).

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 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 6.

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.

3.5 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.

3.6 Provisão para imposto de renda e contribuição social

As despesas com imposto de renda e contribuição social estão apresentadas nas rubricas “corrente” e “diferido” nas demonstrações do resultado.

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%.

O imposto de renda e contribuição social diferidos são calculados às alíquotas pelas quais as diferenças temporárias serão efetivamente tributadas, de acordo com a legislação fiscal. Ativos e passivos fiscais diferidos são reconhecidos com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins de demonstrações financeiras e os usados para fins de tributação.

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 e 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 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 mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos.

Passivos financeiros registrados ao custo amortizado

Os outros passivos financeiros 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.

3.9 Provisão para redução ao valor recuperável de ativos não financeiros (impairment)

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas ou operacionais, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas, e caso o valor contábil líquido exceda o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa é definido como sendo o maior entre o valor em uso e o valor justo líquido de despesa de venda.

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
Caixas e Bancos	<u>1</u>	<u>1</u>
Total	<u>1</u>	<u>1</u>

A Companhia atua com política de caixa zero, e conforme necessidade de caixa, aportes são realizados na empresa.

6 Propriedades para investimentos

	31/12/2024	31/12/2023
Terrenos	6.214	6.214
Obras alocadas ao preferencialista (a)	-	3.592
Obras em andamento (b)	<u>17.997</u>	<u>17.712</u>
Total	<u>24.211</u>	<u>27.518</u>

- (a) Ações preferencialistas – refere-se ao capital preferencialista dos sócios minoritários conforme acordo de acionista, sendo utilizado a taxa de 16% sobre o saldo de evolução das obras alocadas em propriedades para investimentos, em 20 de março de 2024 foram convertidas todas as ações preferencialistas para ordinárias.
- (b) O principal valor refere-se a gastos incorridos para a construção do empreendimento, sendo que do montante total R\$ 9.259 foi liquidado em 19 de fevereiro de 2024. O saldo era com fornecedores que são partes relacionadas da Companhia, conforme mencionado na nota explicativa 10. Início das obras previstos para janeiro de 2027 e conclusão em janeiro de 2028.

Movimentação das propriedades para investimentos

Descrição	Saldo em 31.12.2023	Adições	Baixas	Saldo em 31.12.2024
Terrenos	6.214	-	-	6.214
Obras alocadas ao preferencialista	3.592	-	(3.592)	-
Obras em andamento	<u>17.712</u>	<u>285</u>	<u>-</u>	<u>17.997</u>
Total	<u>27.518</u>	<u>285</u>	<u>(3.592)</u>	<u>24.211</u>

Descrição	Saldo em 31.12.2022	Adições	Saldo em 31.12.2023
Terrenos	6.214	-	6.214
Obras alocadas ao preferencialista	3.567	25	3.592
Obras em andamento	<u>17.419</u>	<u>293</u>	<u>17.712</u>
Total	<u>27.200</u>	<u>2.870</u>	<u>27.518</u>

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:

Valor justo	31/12/2024	31/12/2023
Propriedades para investimentos	<u>53.614</u>	<u>52.919</u>

O valor justo das propriedades para investimento foi estimado com base em avaliações realizadas trimestralmente pelos especialistas internos e comparadas semestralmente pela empresa Cushman & Wakefield.

De acordo com o método comparativo, o valor justo é estimado utilizando pesquisas sobre um número comparável de propriedades próximas ao ativo avaliado de acordo com suas especificações, qualidade, localização, acesso e anos de utilização, para determinar o valor médio de venda para terrenos ou de locação para ativos em construção da região analisada. O valor justo é definido após a realização das análises estatísticas e representado pelo valor do metro quadrado unitário mais provável para a venda do terreno ou locação da área disponível.

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

A mensuração do valor justo de todas as propriedades para investimento foram classificadas como Nível 2 com base nos inputs utilizados.

7 Contas a pagar

	31/12/2024	31/12/2023
Fornecedores	176	99
Provisões (a)	<u>15</u>	<u>14</u>
Total	<u>191</u>	<u>113</u>

(a) Refere-se a provisão de serviços prestados no ano que serão pagos no ano subsequente.

8 Outros passivos não circulantes

	31/12/2024	31/12/2023
Ações preferencialistas	<u>-</u>	<u>3.806</u>

Refere-se ao capital preferencialista dos sócios minoritários conforme acordo de acionistas, utilizando-se a taxa de 16% sobre o saldo de evolução das obras alocadas em propriedades para investimento que serão pagos mediante a venda da propriedade. Em 20 de março de 2024 foram convertidas todas as ações preferencialistas para ordinárias.

9 Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não há contingências classificadas como probabilidade perda provável ou possível, conseqüentemente, nenhuma provisão foi constituída ou divulgada.

10 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). Não houve qualquer pagamento para os administradores em 2024 e 2023.

Contas a pagar com partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2024 a Companhia possuía um saldo a pagar de R\$ 0 (R\$ 9.259 em 2023) junto a empresa Duque de Caxias I S.A, relativo a gastos de obra. Valor foi liquidado em 19 de fevereiro de 2024.

	31/12/2024	31/12/2023
Rec Duque de Caxias I	-	9.259

11 Patrimônio líquido

Capital social

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 o capital social subscrito está representado pelo montante de R\$196.815 correspondente a 3.244.574 ações nominativas, todas ordinárias e sem valor nominal. Desse montante, R\$24.806, estava totalmente integralizado até 31 de dezembro de 2024 (R\$14.981 em 2023). Foram integralizados durante o ano R\$ 9.611 (R\$ 310 em 2023).

Em ata de assembleia geral e extraordinária, realizada em 12 de julho de 2022, foi aprovado a extensão para integralização do capital, que passa de 31 de dezembro de 2020, para até 31 de dezembro de 2059.

Em ata de assembleia geral e extraordinária, realizada em 20 de março de 2024, foi aprovado a conversão de todas as 599.705 ações preferenciais para ações ordinárias, na proporção de 01 ação para cada ação preferencial, com aumento de capital social de R\$ 214.

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 Assembleia para pagamento de dividendos adicionais ou compensação de prejuízos.

Prejuízo básico e diluído por ação

	31/12/2024	31/12/2023
Prejuízo do exercício	(131)	(133)
Quantidade média ponderada de ações (em milhares)	196.815	196.601
Prejuízo básico e diluído por ação - R\$	(0,0007)	(0,0007)

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

12 Despesas gerais e administrativas

	31/12/2024	31/12/2023
Serviços advocatícios, auditores e consultoria	(101)	(132)
Outras despesas administrativas	<u>(30)</u>	<u>(1)</u>
Total	<u>(131)</u>	<u>(133)</u>

13 Imposto de renda e contribuição social

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia possui R\$ 768 de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição acumulados (R\$ 638 em 2023), para compensação com resultados tributáveis futuros. A Administração da Companhia registrará os referidos créditos quando da existência de projeções de lucros tributáveis futuros.

14 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.

Risco de gestão 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.

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a estrutura de capital da Companhia é formada pela integralização de capital dos acionistas detalhado na nota nº 11.

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

Categorias de instrumentos financeiros

Ativos financeiros	31.12.2024	31.12.2023	Classificação
Caixa e equivalentes de caixa	<u>1</u>	<u>1</u>	Custo amortizado
Total	<u>1</u>	<u>1</u>	
Passivos financeiros	31.12.2024	31.12.2023	Classificação
Contas a pagar partes relacionadas	191	113	Custo amortizado
Contas a pagar	-	9.259	Custo amortizado
Outros passivos	-	3.806	Custo amortizado
Total	<u>191</u>	<u>9.372</u>	

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

Em 31 de dezembro de 2024 a Companhia não possuía nenhum ativo ou passivo financeiro significativo exposto a taxa de juros variável como (aplicações financeiras, contas a receber e dívidas).

15 Eventos subsequentes

Até o dia 17 de abril de 2025 já foram realizados aportes pelo fundo no valor total de R\$ 259 todos para suprir a necessidade de caixa da companhia.