

REC Dom Pedro S.A.

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

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	6
Demonstrações dos resultados	7
Demonstrações dos 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 Dom Pedro S.A.

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da REC Dom Pedro 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 Dom Pedro 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:

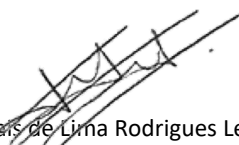
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa 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.
- 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 FSP



Thais de Lima Rodrigues Leandrini
Contador CRC 1SP-280836/O-5

REC Dom Pedro S.A.**Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2024 e 2023***(Em milhares de Reais - R\$)*

Ativo	Nota explicativa	2024	2023
Circulantes			
Caixa e equivalentes de caixa	5	1	142.070
Contas a receber	6	105.545	1.942
Impostos e contribuições a compensar	7	2.553	1.656
Antecipação de redução de capital	15	-	58.590
Outros ativos		49	49
Total dos ativos circulantes		<u>108.148</u>	<u>204.307</u>
Não circulantes			
Contas a receber	6	-	100.421
Depósitos judiciais	13	100.649	310
Total dos ativos não circulantes		<u>100.649</u>	<u>100.731</u>
Total dos ativos		<u>208.797</u>	<u>305.038</u>

Passivo e patrimônio líquido	Nota explicativa	2024	2023
Circulantes			
Contas a pagar	8	5.605	8.871
Adiantamento de clientes	9	181	192
Obrigações fiscais		237	346
Outros passivos	10	44	1.266
Total dos passivos circulantes		<u>6.067</u>	<u>10.675</u>
Não circulantes			
Contas a pagar	8	-	1.003
Provisão para contingências	11	92.221	87.949
Total dos passivos não circulantes		<u>92.221</u>	<u>88.952</u>
Patrimônio líquido			
Capital social	13	150.999	247.033
Prejuízos acumulados		(40.490)	(41.622)
Total do patrimônio líquido		<u>110.509</u>	<u>205.411</u>
Total dos passivos e patrimônio líquido		<u>208.797</u>	<u>305.038</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Dom Pedro S.A.

Demonstração dos resultados

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

(Em milhares de Reais - R\$)

	Nota explicativa	2024	2023
Receita líquida	14	-	22.407
Custos dos serviços prestados	16	-	(51.181)
(Prejuízo) bruto		-	(28.774)
(Despesas) receitas operacionais			
Despesas gerais e administrativas	15	(5.306)	(7.150)
(Reversão)/Provisão do valor recuperável		-	25.247
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas		225	189
(Prejuízo) operacional antes do resultado financeiro		(5.081)	(10.488)
Resultado financeiro			
Despesas financeiras	17	(2)	(970)
Receitas financeiras	17	7.819	1.215
Resultado financeiro líquido		7.817	245
Lucro/prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social		2.736	(10.243)
Imposto de renda e contribuição social			
Corrente	18	(1.604)	(26)
Diferido	18	-	(18.054)
Lucro/prejuízo do exercício		1.132	(28.323)
Lucro/prejuízo por ação - R\$ - básico e diluído	13	0,008	(0,102)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Dom Pedro S.A.**Demonstração dos 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	1.132	(28.323)
Outros resultados abrangentes	<u> </u>	<u> -</u>
Total do resultado abrangente do exercício	<u> 1.132</u>	<u> (28.323)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Dom Pedro S.A.**Demonstração das mutações do patrimônio líquido**

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais - R\$)

	Nota explicativa	Capital Social	Capital Integralizar	Reserva de Capital Subscrito	Reserva de Capital Integralizar	Prejuízos acumulados	Patrimônio líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2022		255.049	-	29.241	(24.722)	(13.299)	246.269
Prejuízo do exercício	13	-	-	-	-	(28.323)	(28.323)
Redução de capital efetivada	13	(12.821)	-	-	-	-	(12.821)
Integralização de reserva de capital	13	-	-	-	286	-	286
Cancelamento de reserva de capital a integralizar	13	-	-	(24.436)	24.436	-	-
Transferência da reserva para capital social	13	4.805	-	(4.805)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2023		247.033	-	-	-	(41.622)	205.411
Lucro do exercício	13	-	-	-	-	1.132	1.132
Redução de capital efetivada	13	(199.630)	-	-	-	-	(199.630)
Aumento de capital	13	112.001	(112.001)	-	-	-	-
Integralização de capital social	13	-	103.596	-	-	-	103.596
Saldos em 31 de dezembro de 2024		159.404	(8.405)	-	-	(40.490)	110.509

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Dom Pedro 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 líquido antes do imposto de renda e contribuição social	2.736	(10.243)
Ajustes para reconciliar o lucro antes do impostos de renda e da contribuição social com o caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais:		
Juros e encargos financeiros líquidos	-	792
Depreciação e amortização	-	6.105
(Reversão)/Provisão para ajuste ao valor recuperável - "impairment"	-	(25.247)
Provisão/(reversão) para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	2.578	64.971
Perda efetiva de contas a receber	-	185
Variação nos ativos operacionais:		
Contas a receber	(3.182)	3.132
Impostos e contribuições a compensar	(897)	(1.202)
Despesas antecipadas	-	442
Deposito judicial	(98.645)	(12)
Outros ativos circulantes	-	(28)
Variação nos passivos operacionais:		
Adiantamento de clientes	(11)	192
Contas a pagar	(4.269)	9.728
Obrigações fiscais	(109)	16
Imposto de renda e contribuição social pagos	(1.604)	(74)
Outros passivos	(1.222)	(872)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	<u>(104.625)</u>	<u>47.885</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Adições as propriedades para investimentos	-	(4.231)
Baixas as propriedades para investimentos	-	171.829
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	<u>-</u>	<u>167.598</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Pagamento de principal de empréstimos	-	(9.095)
Pagamento de juros de empréstimos	-	(705)
Redução de capital realizada	(141.040)	(67.411)
Integralização de capital social	103.596	-
Integralização reserva de capital	-	286
Caixa líquido consumido pelas atividades de financiamento	<u>(37.444)</u>	<u>(76.925)</u>
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	<u>(142.069)</u>	<u>138.558</u>
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	142.070	3.512
No fim do exercício	<u>1</u>	<u>142.070</u>
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	<u>(142.069)</u>	<u>138.558</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 REC Dom Pedro S.A. (“Companhia”) é uma Sociedade anônima de capital fechado com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

A Companhia tem por atividade preponderante (a) o investimento e a participação em outras sociedades, empreendimentos e outras formas de associação, como sócia, acionista ou quotista; (b) promover e incorporar empreendimentos imobiliários próprios de qualquer natureza; (c) alienar, adquirir, locar e administrar imóveis próprios de qualquer natureza; e (d) desenvolver e implementar estratégias de marketing relativas a empreendimentos imobiliários próprios.

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.

Em 27 de dezembro de 2023 a Companhia realizou a venda de seus imóveis localizados em Campinas (SP) no montante de R\$ 238.500.

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 principais políticas contábeis

As principais políticas contábeis 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

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 13. A contingência possível é divulgada apenas como informação na nota explicativa diferentemente da provisão provável onde é realizada a sua contabilização.

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).

(b) Contas a receber e provisão para perdas de créditos esperadas

A Administração segue as premissas e normas adotadas para cálculo conforme detalhado na Nota Explicativa nº 3.5.

3.3 Apuração das receitas de aluguéis das propriedades para investimento

As receitas de aluguéis resultantes de arrendamentos mercantis operacionais das propriedades para investimento são reconhecidas de forma linear ao longo do prazo dos compromissos de arrendamento mercantil. A Companhia não possui contratos de locação com componentes variáveis.

3.4 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. As aplicações financeiras são registradas ao valor justo, que se equiparam ao valor de custo considerando os rendimentos proporcionalmente auferidos até as datas de encerramento dos períodos.

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 atraso.

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 uma reversão.

3.6 Custos de empréstimos

Os custos de empréstimos atribuíveis diretamente à aquisição, construção ou produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período de tempo substancial para ficarem prontos para uso ou venda pretendida, são acrescentados ao custo de tais ativos até a data em que estejam prontos para o uso ou a venda pretendida.

Os ganhos sobre investimentos decorrentes da aplicação temporária dos recursos obtidos com empréstimos específicos ainda não gastos com o ativo qualificável são deduzidos dos custos com empréstimos elegíveis para capitalização.

Todos os outros custos com empréstimos são reconhecidos no resultado do período em que são incorridos.

3.7 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 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%.

Durante os exercícios de 2024 e 2023 a Companhia é optante pelo regime do lucro real.

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.

3.8 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.

3.9 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 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 mensurados pelo valor justo ou custo amortizado. 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.

Ativos financeiros registrado ao custo amortizado

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao valor justo por meio do resultado:

- É mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e
- Seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

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.

3.11 Lucro e 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 lucro/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	1	3
Aplicações financeiras (a)	-	142.067
	<u>1</u>	<u>142.070</u>

- (a) As aplicações financeiras estão representadas por aplicações em renda fixa, remuneradas à média de 10,00% do CDB (97,00% do CDI em 2023), 10% e a 6,17% +TR de poupança livre. Essas operações possuem liquidez diária, sem multas, restrições ou alterações no percentual de rentabilidade por resgate antecipado e/ou com vencimentos inferiores a 90 dias com perdas insignificantes no valor.

6 Contas a receber

	31.12.2024	31.12.2023
Aluguéis (i)	114	1.942
Contas a receber condomínio	185	185
Provisão para perdas de créditos esperadas	(185)	(185)
Contas a receber venda propriedade para investimento (ii)	<u>105.431</u>	<u>100.421</u>
Total	<u>105.545</u>	<u>102.363</u>
Circulante	105.545	1.942
Não circulante	-	100.421

- (i) Em 31 de dezembro de 2023 saldo refere-se aos aluguéis a receber cujo fato gerador ocorreu antes da data da venda. Os contratos vigentes de arrendamentos mercantis são atualizados anualmente pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M) ou Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), e não existem cláusulas de recebimentos contingentes, pois as cláusulas não foram pactuadas considerando variáveis de vendas, índices futuros ou correlatos.
- (ii) Conforme contexto operacional da venda dos galpões realizadas, ficou pendente de recebimento este montante, que será corrigido pela variação do IPCA desde a data do fechamento até a data do efetivo pagamento, com vencimento em (18) meses a contar da data do fechamento (parcela final) que será em 27 de junho de 2025.

A movimentação das perdas esperadas em créditos de liquidação duvidosa é como segue:

	31.12.2024	31.12.2023
Saldo início do exercício	185	-
(+)Adições	<u>-</u>	<u>185</u>
Saldo fim do exercício	<u>185</u>	<u>185</u>

O vencimento das contas a receber do em 31 de dezembro de 2024 e 2023 está assim representado:

	31.12.2024	31.12.2023
A vencer	105.545	102.363
Vencidos acima de 120 dias	<u>185</u>	<u>185</u>
Saldo fim do exercício	<u>105.730</u>	<u>102.548</u>

7 Impostos e contribuições a compensar

	31.12.2024	31.12.2023
Imposto de renda sobre aplicação financeira	174	33
Imposto de renda a recuperar	1.711	1.271
Contribuição social a recuperar	465	352
Pis a compensar	28	-
Outros impostos a compensar	<u>175</u>	<u>-</u>
	<u>2.553</u>	<u>1.656</u>

8 Contas a pagar

	31.12.2024	31.12.2023
Obrigações com comprador (i)	5.541	9.010
Fornecedores	40	764
Retenções técnicas	3	68
Provisões diversas	21	32
Total	<u>5.605</u>	<u>9.874</u>
Circulante	5.605	8.871
Não circulante	-	1.003

- (i) Conforme contrato de compra e venda de ações e outras avenças, a Companhia se compromete a pagar ao comprador mensalmente os valores correspondentes aos subsídios existentes (IPTU) e as obrigações pós-venda (IPTU, AVCB e obras de drenagem), a partir da data de fechamento até a data de pagamento da parcela final.

9 Adiantamento de clientes

	31.12.2024	31.12.2023
Adiantamento de clientes	<u>181</u>	<u>192</u>
Total	<u>181</u>	<u>192</u>

O saldo de R\$ 181 refere-se ao distrato de locatário.

10 Outros passivos

	31.12.2024	31.12.2023
Deposito caução	-	1.222
Outros passivos	<u>44</u>	<u>44</u>
	<u>44</u>	<u>1.266</u>

Em 31 de dezembro de 2024 a Companhia detinha uma posição de R\$ 0 (R\$1.222 em 2023) de depósito de caução de aluguel de clientes, recursos mantidos em conta poupança.

11 Provisão para contingências

	31.12.2024	31.12.2023
Fiscal (a)	92.104	87.935
Trabalhista	<u>117</u>	<u>14</u>
Total	<u>92.221</u>	<u>87.949</u>

	31.12.2024	31.12.2023
Movimentação de contingências judiciais		
Saldo Inicial	87.949	22.978
(+) Adições (b)	-	65.251
Atualização	<u>4.272</u>	<u>(280)</u>
Total	<u>92.221</u>	<u>87.949</u>

	31.12.2024	31.12.2023
Depósito Judicial	<u>100.649</u>	<u>310</u>
	<u>100.649</u>	<u>310</u>

	31.12.2024	31.12.2023
Movimentação depósito judicial		
Saldo Inicial	310	298
(+) Adições	98.955	-
(-) Baixa	(310)	-
Atualização de depósito	1.694	12
Total	<u>100.649</u>	<u>310</u>

- (a) A provisão para contingência fiscal trata-se de pedido de revisão de lançamento do IPTU referente aos exercícios de 2012 a 2017 junto a prefeitura de Campinas.
- (b) Adição refere-se à obrigação de IPTU assumida devido a venda dos galpões conforme instrumento de transação, que era de responsabilidade da associação de condomínio.

Em 31 de dezembro de 2024, há contingências classificadas como probabilidade de perda possível no montante de R\$ 2.208 (R\$701 em 2023) de natureza trabalhista, R\$ 36 (R\$ 402 em 2023) de natureza civil e R\$ 17.537 (R\$ 299 em 2023) de natureza fiscal.

12 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.

13 Patrimônio líquido

Capital social

Em 31 de dezembro de 2024, o capital social está representado por R\$ 159.404 correspondentes a 159.403.647 ações nominativas (R\$247.033 representado por 247.032.729 ações em 2023). Desse montante, R\$ 150.999 correspondem ao capital social já integralizado.

Em 10 de agosto de 2022, foi aprovado em Assembleia Geral Extraordinária, a redução de capital social de até R\$ 20.000 correspondentes a 20.000.000 ações. Desse montante, houve uma redução efetivada no valor total de R\$ 20.000, correspondente a 20.000.000 ações.

Em ata de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada no dia 18 de agosto de 2023, foi efetivada a redução do capital social no montante de R\$11.540 com cancelamento de 11.540.000 ações, valores reduzidos financeiramente em 2023, ficando em aberto o saldo R\$8.460 a reduzir aprovado em 10 de agosto de 2022.

Em ata de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada no dia 27 de novembro de 2023, foi efetivada a redução do capital social no montante de R\$1.281 com cancelamento de 1.280.979 ações, valores reduzidos financeiramente em 2023, ficando em aberto o saldo R\$7.179 a reduzir aprovado em 10 de agosto de 2022. Em ato contínuo foi aprovada nova autorização para redução de capital social da Companhia no valor de até R\$ 60.000 com o cancelamento de 60.000.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal. Desse montante, houve uma redução efetivada no valor total de R\$ 60.000, correspondente a 60.000.000 ações.

Em ata de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada no dia 29 de janeiro de 2024, foi efetivada a redução do capital social no montante de R\$7.179 com cancelamento de 7.179.014 ações, valores reduzidos financeiramente em 2024, aprovado em 10 de agosto de 2022. Em ato contínuo foi aprovada nova autorização para redução de capital social da Companhia no valor de até R\$ 178.000 com o cancelamento de 178.000.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal. Desse montante, houve uma redução efetivada no valor total de R\$ 132.451, correspondente a 132.451.059 ações.

Em ata de Assembleia Geral Extraordinária realizada no dia 09 de maio de 2024, foi efetivada a redução do capital social no montante de R\$192.451 com cancelamento de 192.451.061 ações, valores reduzidos financeiramente em 2024, ficando em aberto o saldo R\$45.549 ora cancelado nessa ata. Ato contínuo foi aprovado a emissão de 10.001.000 ações ordinárias, pelo preço de subscrição total de R\$ 10.001 a serem integralizadas em moeda corrente nacional até 31 de dezembro de 2059. No exercício de 2024 foi totalmente integralizado o montante de R\$ 10.001.

Em ata de assembleia geral extraordinária realizada em 20 de setembro de 2024, foi aprovado aumento de capital social no montante de R\$ 82.000 correspondente a 82.000.000 ações nominativas, todas ordinárias e sem valor nominal a serem integralizadas em moeda corrente nacional até 31 de dezembro de 2059. No exercício de 2024 foi totalmente integralizado o montante de R\$ 82.000.

Em ata de assembleia geral extraordinária realizada em 22 de novembro de 2024, foi aprovado aumento de capital social no montante de R\$ 20.000 correspondente a 20.000.000 ações nominativas, todas ordinárias e sem valor nominal a serem integralizadas em moeda corrente nacional até 31 de dezembro de 2059. No exercício de 2024 foi integralizado o montante de R\$ 11.595.

Acionistas

Participação

LPP Investimentos II Fundo de Investimento em Participações	99,99%
Sul Real Participações Ltda	0,01%

Reserva de capital

Em 24 de novembro de 2020, em ata de Assembleia Geral Extraordinária foi aprovada a constituição de reserva de capital social no montante de R\$ 29.241, desse montante R\$ 400 foram integralizados em 2021.

Em ata de assembleia geral e extraordinária realizada em 27 de novembro de 2023 efetivado o cancelamento parcial do aumento da reserva de capital no montante de R\$ 24.436 correspondente a 24.436.039 ações. Em ato contínuo foi aprovada a incorporação ao capital social da Companhia das reservas de capital, no montante de R\$ 4.805, conforme deliberado em ata de 24 de novembro de 2020. Em 2023 foi integralizado o montante de R\$ 286.

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.

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.

Em 2024 e 2023, o resultado não foi distribuído em função do prejuízo acumulado.

Resultado por ação

	31.12.2024	31.12.2023
Lucro/prejuízo do exercício	1.132	(28.323)
Quantidade média ponderada de ações (em milhares)	148.166	277.626
Lucro/prejuízo básico e diluído por ação	0.008	(0.102)

14 Receita líquida

	31.12.2024	31.12.2023
Receita bruta de aluguel	-	24.557
Descontos concedidos	-	(595)
Impostos sobre locação	-	(1.555)
Total	-	22.407

Em 2023, a Companhia possuía quatro clientes representando 24,11%, 16,34%, 14,14% e 9,28%.

15 Despesas gerais e administrativas

	31.12.2024	31.12.2023
Provisão/Reversão perdas judiciais	(4.272)	280
Despesa com custos condominiais	-	(4.817)
Despesa com advogados, auditores e consultores	(679)	(1.510)
Despesa com condomínio/vacância	(185)	(479)
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	-	(185)
Despesa com manutenção	-	(178)
Despesa com publicações, publicidades e propaganda	-	(86)
Outras despesas administrativas	(170)	(175)
Total	(5.306)	(7.150)

16 Custos dos serviços prestados

	31.12.2024	31.12.2023
Resultado na venda do ativo	-	45.076
Depreciação ativo imobilizado	-	5.099
Amortização ativo imobilizado	-	1.006
Total	-	51.181

17 Resultado financeiro

	31.12.2024	31.12.2023
Despesas financeiras		
Juros sobre empréstimo e financiamento	-	(792)
Despesas bancárias	-	(2)
Imposto sobre operações financeiras	(2)	(176)
Total	<u>(2)</u>	<u>(970)</u>
Receitas financeiras:		
Rendimento de aplicação financeira	942	693
Juros sobre recebíveis	5.018	468
Juros de atualização Selic	1.859	54
Total	<u>7.819</u>	<u>1.215</u>
Resultado financeiro líquido	<u>7.817</u>	<u>245</u>

18 Imposto de renda e contribuição social

A despesa de imposto de renda e contribuição social do exercício pode ser conciliada com o lucro contábil, conforme a seguir:

	31.12.2024	31.12.2023
Lucro antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	2.736	(10.243)
Provisões diversas	4.260	5.548
Depreciação	-	30.094
Impairment	-	(25.247)
Despesas indedutíveis	48	-
Base de Imposto de Renda e Contribuição Social	7.044	152
(x) alíquota nominal de	34%	34%
Expectativa de IRPJ e CSLL	(2.395)	(52)
Incentivos fiscais	72	(20)
Compensação de Prejuízo	719	46
(=) Despesa de imposto de renda e contribuição social	<u>(1.604)</u>	<u>(26)</u>
Corrente	(1.604)	(26)

Imposto de renda e contribuição social diferido

Movimentação IRPJ e CSLL diferido

	31.12.2023
Saldo inicial	18.054
Provisões Diversas	(7.674)
Depreciações (a)	9.036
Prejuízo/Base negativa	(12.754)
Impairment (b)	(8.584)
Gastos capitalizáveis	1.922
Saldo no fim do exercício	<u>-</u>

- (a) Decorre da aplicação de alíquota menor na depreciação fiscal das propriedades para investimento.
- (b) Decorre da provisão para redução ao valor recuperável das propriedades para investimento, constituída no exercício.

19 Instrumentos financeiros

Risco de crédito

As operações da Companhia compreendem a administração de locações de imóveis de renda em galpões e vendas de galpões, estando todos eles regidos por contratos específicos, os quais possuem determinadas condições e prazos, estando substancialmente indexados à índices de reposição inflacionária. A Companhia adota procedimentos específicos de seletividade e análise da carteira de clientes, visando prevenir perdas por inadimplência. O risco de crédito é basicamente proveniente das contas a receber de clientes.

O contas a receber da Companhia é composto por um cliente renomados no mercado, pela venda dos galpões.

A exposição da Companhia ao risco de crédito é influenciada principalmente pelas características individuais de cada cliente. Os limites de crédito são estabelecidos para cada um deles são revisados periodicamente. A provisão para risco de crédito é realizada quando o atraso fica superior a 90 dias e revisada trimestralmente.

A Companhia efetua operações com instituições financeiras de baixo risco avaliado por agências de *rating*.

O valor contábil dos ativos financeiros representa a exposição máxima ao risco de crédito.

	31.12.2024	31.12.2023
Caixa e equivalentes de caixa	1	142.070
Contas a receber	<u>105.545</u>	<u>102.363</u>
Total	<u>105.546</u>	<u>244.433</u>
Circulante	105.546	144.012
Não circulante	-	100.421

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

dívidas (cuja grande maioria foi contratada com taxas variáveis) e das receitas de juros geradas a partir dos saldos de suas aplicações financeiras. A Companhia procura mitigar esses riscos por meio da manutenção da totalidade de suas disponibilidades financeiras aplicadas também a taxas variáveis, e de um cuidadoso monitoramento da evolução prospectiva dos indexadores aplicados a seus ativos e receitas (IGP-M e IPCA), comparativamente aos aplicáveis a seus passivos (principalmente a TR).

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 designa 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 e 2023, 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 e 2023, projetando um ano e verificando a sensibilidade do CDI, IPCA, IGPM e TR com cada cenário:

31 de dezembro de 2024

Operação	Risco	Valor	Cenário 1 5,50%	Cenário 2 4,13%	Cenário 3 2,75%
Contas a receber	IPCA	105.545	5.805	4.354	2.902
Impacto Financeiro Líquido		<u>105.545</u>	<u>5.805</u>	<u>4.354</u>	<u>2.902</u>

31 de dezembro de 2023

Operação	Risco	Valor	Cenário 1 9,98%	Cenário 2 7,49%	Cenário 3 4,99%
Aplicações financeiras	CDI	142.067	14.178	10.634	7.089
Operação	Risco	Valor	Cenário 1 3,90%	Cenário 2 2,93%	Cenário 3 1,95%
Contas a receber	IPCA	102.363	3.992	2.994	1.996
Impacto Financeiro Líquido		<u>244.430</u>	<u>18.170</u>	<u>13.628</u>	<u>9.085</u>

20 Eventos subsequentes

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