

Boreal Participações S.A.

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

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	6
Demonstrações de resultados	7
Demonstrações de resultados abrangentes	8
Demonstrações das mutações dos patrimônios líquidos	9
Demonstrações dos fluxos de caixas – 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 Administradores e Acionistas da

Boreal Participações S.A

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Boreal 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 significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Boreal 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.

Outros assuntos - Exercício anterior não auditado

Chamamos a atenção para o fato de que não examinamos o balanço patrimonial da Companhia em 31 de dezembro de 2023 e as demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, ou de quaisquer notas explicativas relacionadas e, conseqüentemente, não expressamos uma opinião sobre eles.

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 manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com 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, 17 de junho de 2025

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



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

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

Ativo	Nota explicativa	2024	2023 Não auditado	Passivo e patrimônio líquido	Nota explicativa	2024	2023 Não auditado
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalente de caixa	5	1	-	Contas a pagar	10	13	-
Contas a receber	6	30	-	Adiantamento de cliente	12	7.000	-
Despesas antecipadas	7	228	-	Imposto de renda e contribuição social a pagar		14	-
Total do ativo circulante		<u>259</u>	<u>-</u>	Obrigações fiscais		7	-
				Total do passivo circulante		<u>7.034</u>	<u>-</u>
Não Circulante				Patrimônio líquido			
Conta a receber	6	20	-	Capital social	13	100.170	-
Despesas antecipadas	7	68	-	Prejuízo acumulado		(104)	-
Conta a receber - partes relacionadas	8	189	-	Total do patrimônio líquido		<u>100.066</u>	<u>-</u>
Propriedades para investimentos	9	106.564	-				
Total do ativo não circulante		<u>106.841</u>	<u>-</u>				
Total do ativo		<u>107.100</u>	<u>-</u>	Total do passivo e patrimônio líquido		<u>107.100</u>	<u>-</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Boreal Participações S.A.

Demonstrações de resultados

Para o período de 01 de dezembro (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de Reais - R\$)

	Nota explicativa	2024	2023 Não auditado
Receita líquida	14	179	-
Custo dos serviços prestados	9	<u>(230)</u>	<u>-</u>
Prejuízo bruto		(51)	-
Despesas operacionais			
Despesas gerais e administrativas	15	(39)	-
Prejuízo operacional antes do imposto de renda e da contribuição social		(90)	-
Imposto de renda e contribuição social			
Corrente	16	(14)	-
Prejuízo líquido do período/exercício		<u>(104)</u>	<u>-</u>
Prejuízo por ação - R\$ básico e diluído	13	(0,0087)	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Boreal Participações S.A.

Demonstrações de resultados abrangentes

Para o período de 01 de dezembro (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de Reais - R\$)

	2024	2023
		Não auditado
Prejuízo líquido do período/exercício	(104)	-
Outros resultados abrangentes	<u> </u>	<u> </u>
Resultado abrangente total do exercício	<u><u> </u></u>	<u><u> </u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Boreal Participações S.A.

Demonstrações das mutações dos patrimônios líquidos

Para o período de 01 de dezembro (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de Reais - R\$)

	Nota explicativa	Capital social		Prejuízos acumulados	Total
		Subscrito	A integralizar		
Constituição em 01 de dezembro de 2023 (data do início das atividades)		1	(1)	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2023		1	(1)	-	-
Prejuízo do exercício	13	-	-	(104)	(104)
Aumento de capital	13	10.000	(10.000)	-	-
Acervo Cindido	13	100.162	-	-	100.162
Integralização de capital social	13	-	8	-	8
Saldos em 31 de dezembro de 2024		110.163	(9.993)	(104)	100.066

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Boreal Participações S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixas - método indireto

Para o período de 01 de dezembro (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de Reais - R\$)

	2024	2023
		Não auditado
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(90)	-
Depreciação e amortização	230	-
Varição nos ativos operacionais:		
Contas a receber - partes relacionadas	(189)	-
Contas a receber	2	-
Despesas antecipadas	20	-
Varição nos passivos operacionais:		
Contas a pagar	13	-
Obrigações fiscais	7	-
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	<u>(7)</u>	<u>-</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de capital social	8	-
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	<u>8</u>	<u>-</u>
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u>1</u>	<u>-</u>
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício/período		
No fim do exercício/período	<u>1</u>	<u>-</u>
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u>1</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

Boreal Participações S.A (“Companhia”) é uma sociedade anônima de capital fechado com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.900 - 5º andar, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, constituída em 01 de dezembro de 2023. A Companhia em 2023 não iniciou suas operações comerciais, não tendo movimentações financeiras, operacionais, patrimoniais ou fiscais.

Em 20 de fevereiro de 2024, conforme 1ª Alteração de Contrato Social, a sociedade foi transformada em sociedade anônima de capital fechado, passando a denominar – se “Boreal Participações S.A.”, e não mais “Boreal Participações LTDA”.

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 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 financeira

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia apresenta capital circulante negativo de R\$ 6.775. O capital circulante negativo se deve ao fato de que embora exista contrato de locação firmado de longo prazo, o contas a receber é registrado por competência. Além disso, existe a política de caixa mínimo na Companhia, caso haja necessidade serão efetuados aportes para garantir a liquidação de suas obrigações.

Operação societária

Em 19 de dezembro de 2024, foi aprovado em Assembleia Geral Extraordinária a incorporação do acervo cindido da Rec Log 411 S.A, no montante de R\$107.162, resultando em aumento do capital social no montante de R\$100.162.

A incorporação acarretará a simplificação da estrutura acionária e redução de atividades administrativas e custos operacionais da Companhia.

Os ativos e passivos incorporados estão relacionados a seguir:

Descrição	R\$
Ativos	
Contas a receber	52
Adiantamentos	316
Propriedade para investimento	106.794

Passivos	7.000
Outros passivos	
Capital social	100.162
Acervo cindido	<u>107.162</u>

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 à suas atividades e não identificou dúvidas da capacidade operacional.

A Diretoria da Companhia autorizou a conclusão das demonstrações financeiras em 17 de junho de 2025.

3.2 Uso de estimativas

Na preparação das demonstrações financeiras a Administração utilizou julgamentos, 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 9.

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 3.9.

d. *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.

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 *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 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 Provisão para imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social correntes são calculados observando os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente, sendo a empresa optante pelo lucro presumido no exercício de 2024. O imposto de renda é calculado pela alíquota regular de 32% do faturamento e de 15% (acrescida de adicional de 10% sobre excedentes a R\$60 mil ao trimestre), e a contribuição social pela alíquota de 9%.

3.7 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 9.

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.

3.8 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 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.

3.9 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.

Passivos financeiros

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

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 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.

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia não possuía instrumentos financeiros conversíveis em ações; logo, o prejuízo básico e diluído por ação é o mesmo.

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 Não auditado
Caixas e bancos	<u>1</u>	-
Total	<u><u>1</u></u>	<u><u>-</u></u>

6 Contas a receber

	31.12.2024	31.12.2023 Não auditado
Contas a receber de linearização de aluguel (i)	<u>50</u>	-
Total	<u><u>50</u></u>	<u><u>-</u></u>
Circulante	30	-
Não circulante	20	-

- (i) Refere-se à 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 e 2023 está assim representado:

	31.12.2024	31.12.2023 Não auditado
A vencer	50	-
Vencidos acima de 90 dias	-	-
Saldo fim do exercício	<u><u>50</u></u>	<u><u>-</u></u>

Aluguéis mínimos futuros para os contratos vigentes

	31.12.2024	31.12.2023 Não auditado
Ano de 2025	2.235	-
Ano de 2026	<u>1.304</u>	-
Total	<u><u>3.539</u></u>	<u><u>-</u></u>

7 Despesas antecipadas

	31.12.2024	31.12.2023 Não auditado
Seguro pago antecipadamente	223	-
Comissões pagas sobre locação (i)	<u>73</u>	-
Total	<u><u>296</u></u>	<u><u>-</u></u>
Circulante	228	-
Não circulante	68	-

- (i) Referem-se as comissões pagas sobre novas locações e renovações de contratos, correspondendo de 1,5 a 2 aluguéis e apropriadas mensalmente pelo prazo de locação do imóvel.

8 Partes relacionadas

Os valores registrados no ativo e passivo circulante estão baseados em contratos, sem incidência de encargos financeiros, atualização monetária, e não possuem prazo de vencimento.

Contas a receber	31.12.2024	31.12.2023
		Não auditado
Rec Log 411 S.A	189	-
Total	189	-

- (a) Refere-se ao aluguel de dezembro 2025 recebido pela Rec Log 411 S.A, após incorporação do ativo.

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 no exercício de 2024 e 2023.

9 Propriedades para investimentos

	Vida útil média em anos	31.12.2024	31.12.2023
			Não auditado
Terrenos		29.974	-
Edificações, instalações e outros	40	107.405	-
Depreciação de edificações		(24.954)	-
Amortização acumulada (a)		(5.875)	-
Obras de melhoria em andamento (b)		14	-
Total		106.564	-

- (a) Refere-se a amortização acumulada da mais valia dos edifícios da Companhia.
- (b) Refere-se ao valor das reformas (retrofit) que serão transferidas para Edificações, em conexão com a finalização das obras.

Movimentação das propriedades para investimentos

Descrição	Saldo em 31.12.2023	Cisão (i)	Depreciações e amortizações	Saldo em 31.12.2024
Terrenos	-	29.974	-	29.974
Edificações e instalações	-	76.806	(230)	76.576
Obras em andamento	-	14	-	14
Total	-	106.794	(230)	106.564

- (i) Os valores de entradas nos saldos de terrenos, edificações e obras em andamento, referem-se a incorporação parcial de ativos, dos galpões Dutra I e Dutra II, aprovada em 19 de dezembro de 2024 conforme nota explicativa nº1.

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		Não auditado
Propriedades para investimentos construídas	<u>235.957</u>	<u>-</u>

Em 2024 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 (DFC) 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	8,00% a 8,75%	Não auditado
Taxa de Capitalização	8,25%	-

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

10 Contas a pagar

	31.12.2024	31.12.2023
		Não auditado
Contas a pagar	4	-
Provisões diversas	9	-
Total	13	-

(a) Refere-se a provisão de serviços prestados no período e que serão pagos no exercício subsequente

11 Provisão para contingências

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 ou possível, conforme seus assessores jurídicos.

12 Adiantamento de clientes

	31.12.2024	31.12.2023
		Não auditado
Reformas substanciais (distrato) (a)	7.000	-
Total	7.000	-

(a) Refere-se ao valor adiantado pelo locatário para realização das reformas e despesas substanciais necessárias para deixar o galpão disponível para utilização, saldo que foi incorporado pela Companhia.

13 Patrimônio líquido

Capital social

Em 31 de dezembro de 2024 o capital social está representado por R\$ 111.163, correspondentes a 110.163.126 ações. Desse montante, R\$ 100.170 correspondentes a 100.169.965 ações estavam totalmente integralizadas. Foram integralizados em 2024 o montante de R\$ 8.

Em 01 de dezembro de 2023, conforme instrumento particular de constituição foi aprovada, a emissão de 1.000 quotas no montante de R\$1 a serem integralizadas até 31 de dezembro de 2059.

Em 20 de fevereiro de 2024, conforme 1ª alteração e consolidação do contrato social foi aprovada, a transformação de 1.000 quotas para 1.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal. Em ato contínuo aprovou a emissão de 10.000.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal no montante de R\$10.000 a serem integralizadas até 31 de dezembro de 2059. No exercício de 2024 foi integralizado o montante de R\$ 8.

Em 19 de dezembro de 2024, em ata de assembleia geral extraordinária, aprovam em todos os seus termos, a incorporação da parcela cindida pela incorporadora e o laudo de avaliação elaborado pela empresa especializada, com base no balanço patrimonial, levantado em 01 de dezembro de 2024, o qual atribuiu à parcela cindida no valor de R\$100.162. Aprovaram o

aumento do capital social em decorrência da incorporação, no valor de R\$100.162, mediante o aumento de 100.162.126 ações.

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, o resultado não foi distribuído em função de prejuízos acumulados.

Prejuízo básico e diluído por ação

	31.12.2024	31.12.2023 Não auditado
Prejuízo do exercício	(104)	-
Quantidade média ponderada de ações (em milhares)	11.892	-
Prejuízo e diluído por ação - R\$	(0,0087)	-

14 Receita líquida

	31.12.2024	31.12.2023 Não auditado
Receita bruta de aluguel	186	-
Deduções da receita:	-	-
Impostos sobre locação	(7)	-
Total	<u>179</u>	<u>-</u>

A receita da Companhia está concentrada em um cliente, que possui contrato vigente até 01 de agosto de 2026.

15 Despesas gerais e administrativas

	31.12.2024	31.12.2023 Não auditado
Despesa com advogados, auditores e consultores	(15)	-
Seguro de imóvel	(16)	-
Manutenção predial e instalação	(4)	-
Outras despesas	(4)	-
Total	<u>(39)</u>	<u>-</u>

16 Impostos 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 Não auditado
Receita bruta de aluguéis	186	-
(=) Subtotal	186	-
(x) alíquota de presunção	32%	32%
(=) Base de cálculo	<u>60</u>	<u>-</u>

	31.12.2024	31.12.2023
		Não auditado
(=) Expectativa de despesa de IRPJ e CSLL		
Expectativa de IRPJ - a alíquota de 15%	(9)	-
Expectativa de CSLL - a alíquota de 9%	(5)	-
(=) Despesa de imposto de renda e contribuição social	(14)	-
Correntes	(14)	-

17 Instrumentos financeiros

Risco de crédito

As operações da Companhia compreendem a administração de locações de imóveis de renda em 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 clientes renomados no mercado, cujos contratos de locação, em sua maioria, são superiores a 10 anos.

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
		Não auditado
Contas a receber	50	-
Total	50	-
Circulante	30	-
Não circulante	20	-

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.

Categorias de instrumentos financeiros

	31.12.2024	31.12.2023	Classificação
		Não auditado	
Ativos financeiros			
Caixa e equivalentes de caixa	1	-	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber	<u>50</u>	<u>-</u>	Custo amortizado
Total	<u>51</u>	<u>-</u>	
Passivos financeiros			
Contas a pagar	<u>13</u>	<u>-</u>	Custo amortizado
Total	<u>13</u>	<u>-</u>	

18 Eventos subsequentes

Até o dia 06 de junho de 2025 já foram realizados aportes pelo fundo no valor total de R\$ 4.546 todos para suprir a necessidade de caixa da companhia.