

Madajur Investimentos Imobiliários S/A

**Demonstrações financeiras individuais
em 31 de dezembro de 2023**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais	3
Balancos patrimoniais	5
Demonstrações do resultado	6
Demonstrações do resultado abrangente	7
Demonstração de mutações do patrimônio líquido	8
Demonstrações dos fluxos de caixa	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais	10



KPMG Auditores Independentes Ltda.
Ed. BS Design - Avenida Desembargador Moreira, 1300
SC 1001 - 10º Andar - Torre Sul - Aldeota
60170-002 - Fortaleza/CE - Brasil
Telefone +55 (85) 3457-9500
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

**Aos Diretores e Acionistas da
Madajur Investimentos Imobiliários S/A.**

Fortaleza - CE

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Madajur Investimentos Imobiliários S.A (Companhia), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 05 de julho à 31 de dezembro de 2023, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Madajur Investimentos Imobiliários S.A em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 05 de julho à 31 de dezembro de 2023, 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 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.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e 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 a 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.

Fortaleza, 06 de maio de 2024

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC CE-003141/F-5



Contador CRC 1SP220026/O-3

Madajur Inventimentos Imobiliários S/A

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

Ativo		31/12/2023	Passivo		31/12/2023
Caixa e equivalentes de caixa	3	451	Fornecedores		4
Contas a receber		-	Imposto de renda e contribuição social		652
Aluguéis a receber	5	1.652	Outros Impostos e taxas		<u>97</u>
Partes Relacionadas	4	230			
Outros Créditos	4	3			
Lucros Antecipados	5	<u>4.547</u>	Total do passivo circulante		752
Total do ativo circulante		6.883	Não Circulante		
			Imposto de renda e contribuição social diferidos	6	<u>41.187</u>
Não Circulante			Total do passivo não circulante		41.187
Propriedades para investimento	2	<u>234.194</u>			
Total do ativo não circulante		234.194	Patrimônio Líquido		
			Capital social	7	193.017
			Retenção de lucros		<u>6.121</u>
			Total do patrimônio líquido		199.138
Total do Ativo		241.077	Total do Passivo e Patrimônio Líquido		241.077

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Madajur Investimentos Imobiliários S/A

Demonstrações do resultado

Período de 05 de julho à 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	05/07/2023	
	à	
	31/12/2023	
Receita líquida de vendas	8	9.065
Custo das vendas e dos serviços prestados	9	(8)
Lucro Bruto		<u>9.057</u>
Despesas administrativas	9	(18)
Lucro antes do resultado financeiro e impostos		<u>9.039</u>
Receitas financeiras		
Despesas financeiras		-
Despesas e Receitas Financeiras Líquidas		<u>-</u>
Resultado antes dos Tributos sobre o lucro		<u>9.039</u>
Imposto de renda e contribuição social correntes		<u>(1.012)</u>
Lucro Líquido do exercício		<u><u>8.028</u></u>
Resultado por ação		
Resultado por ação básico e diluído (em R\$)		<u><u>8.028</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Madajur Investimentos Imobiliários S/A

Demonstrações do resultado abrangente

Período de 05 de julho à 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	05/07/2023
	à
	31/12/2023
Lucro Líquido do exercício	<u>8.028</u>
Resultado abrangente total	<u>8.028</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Madajur Investimentos Imobiliários S/A

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Período de 05 de julho à 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Capital social	Reservas de lucros		Lucros Acumulados	Patrimônio Líquido
			A Realizar	Reserva Legal		
Saldos em 31 de dezembro de 2022		-	-	-	-	-
Saldos em 01 de janeiro de 2023		-	-	-	-	-
Lucro líquido do exercício		-	-	-	8.028	8.028
Reserva legal		-	-	401	(401)	-
Dividendos mínimos obrigatórios		-	-	-	(1.907)	(1.907)
Dividendos adicionais propostos		-	5.720	-	(5.720)	-
Integralização de cpital		-	-	-	-	-
Com Propriedades para Investimentos	7	234.194	-	-	-	234.194
Impostos diferidos calculados sobre as prop para Invest.	7	(41.187)	-	-	-	(41.187)
Integralização em moeda corrente	7	10	-	-	-	10
Saldos em 31 de dezembro de 2023		<u>193.017</u>	<u>5.720</u>	<u>401</u>	<u>-</u>	<u>199.138</u>

Madajur Inventimentos Imobiliários S/A

Demonstrações dos fluxos de caixa

Período de 05 de julho à 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	05/07/2023 à 31/12/2023	
Lucro líquido do exercício		<u>8.028</u>
Ajustes para:		
Imposto de renda e contribuição social corrente		1.012
		<u>9.039</u>
Variações nos ativos e passivos		
Contas a receber de clientes		(1.652)
Outros créditos	-	3
Fornecedores		4
Outros impostos e taxas		97
Caixa gerado pelas atividades operacionais		<u>7.485</u>
Impostos pagos sobre o lucro		(360)
		<u>(360)</u>
Fluxo de caixa líquido gerado pelas atividades operacionais		<u>7.125</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		-
Fluxo de caixa líquido utilizado nas atividades de investimento		-
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de capital		10
Partes Relacionadas	-	230
Dividendos pagos	7	(6.453)
Fluxo de caixa líquido utilizado nas atividades de financiamento		<u>(6.673)</u>
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa		<u>451</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	3	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	3	451
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa		<u>451</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1 Contexto operacional

A Madajur Empreendimentos Imobiliários S/A. (“Companhia”) foi constituída em 05 de julho de 2023 e tem por objetivo: a) a Compra e venda de imóveis próprios b) A incorporação de empreendimentos imobiliários, c) A locação de imóveis próprios, d) A gestão e administração da propriedade imobiliária e d) As atividades de consultoria em gestão empresarial, exceto a consultoria técnica específica.

A Companhia tem sede administrativa e foro jurídico no município de São Paulo, estado de São Paulo na Avenida Brigadeiro Luis Antonio, 300 – 10º andar, conjunto 104, parte, Bela Vista- CEP 01318-903.

1.1 Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP).

A emissão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas foi autorizada pela Diretoria da Companhia em 06 de maio de 2024.

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras individuais, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem àquelas utilizadas pela Administração na sua gestão.

1.2 Base de mensuração

As demonstrações financeiras individuais foram preparadas com base no custo histórico, com exceção das propriedades para investimentos que são mensuradas pelo valor justo.

1.3 Moeda funcional e moeda de apresentação

As demonstrações financeiras individuais são apresentadas em Real (R\$), que é a moeda funcional da Empresa. Todos os saldos foram arredondados para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

1.4 Uso de estimativas e julgamentos

Na preparação destas demonstrações financeiras individuais, a Administração utilizou julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação das políticas contábeis do Grupo e os valores reportados dos ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revisadas de maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados.

Julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras individuais requer que a administração faça julgamentos críticos. A Administração da Empresa identificou a existência de informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que apresentam efeitos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras.

Estimativas e premissas

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidas a seguir:

Valor justo das propriedades para investimento

A companhia apresenta suas propriedades para investimento a valor justo. O Grupo avalia anualmente os seus imóveis para determinar o valor justo. Para as propriedades para investimento, o avaliador utilizou a técnica de avaliação do método Direto Comparativo de Dados de Mercado, segundo prevê o item 9.2 da NBR 14.653 da ABNT, sendo determinado através de pesquisa de mercado junto a imóveis comparáveis em oferta na microrregião, adicionalmente método de fluxo de caixa descontado, quando da falta de dados comparáveis de mercado, dada a natureza das propriedades.

Mensuração do valor justo

A companhia estabeleceu uma estrutura de controle relacionada à mensuração de valor justo. Isso inclui uma equipe de avaliação que possui a responsabilidade geral de revisar todas as mensurações significativas de valor justo.

A equipe de avaliação revisa regularmente dados não observáveis significativos e ajustes de avaliação. Se informação de terceiros, tais como cotações de corretoras ou serviços de preços, é utilizada para mensurar valor justo, a equipe de avaliação analisa as evidências obtidas de terceiros para suportar a conclusão de que tais avaliações atendem os requisitos dos CPC, incluindo o nível na hierarquia do valor justo em que tais avaliações devem ser classificadas.

Questões significativas de avaliação são reportadas à Administração do Grupo.

Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, o Grupo 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, diretamente (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).

Informações adicionais sobre as premissas utilizadas na mensuração dos valores justos estão incluídas na nota explicativa 12 - Propriedades para investimento.

2 Cisão de ativos imobiliários , mobiliários e creditícios

A Companhia é remanescente de uma cisão parcial , resultante de um trabalho interno junto as áreas de negócios da companhia cedente, DUPAR Participações S/A, no intuito de avaliar o portfólio de seus ativos mobiliários e imobiliários, e a partir daí, como forma de melhor estruturar a gestão dos diversos negócios, resultou a decisão de proceder com a cisão na DUPAR, retirando do seu patrimônio os ativos mobiliários, para a estrutura de uma Holding não Financeira já integrante do grupo econômico, de forma a ganhar mais dinamicidade, com foco nesta classe de ativo alternativo, bem como, parte dos ativos imobiliários, segmentados por região, por tipo/perfil, viabilizando o acompanhamento profissional e a instalação de sede mais próxima à dinâmica da região de exposição dos ativos, facilitando decisões, possibilitando a expansão e melhor aproveitamento de oportunidades de negócios, transferindo a classe de ativos imobiliários que esteja fora da região Nordeste, para uma gestão mais próxima de grandes centros de negócios, Fundos Imobiliários e estruturadores.

As ações executadas visaram liberar o pleno potencial dos negócios explorados, permitindo que operem de forma autônoma, com administração separada e foco nos seus respectivos modelos de negócios e oportunidades de mercado. Adicionalmente, a Cisão DUPAR permitirá, a cada um dos negócios, acesso direto ao mercado de capitais e a outras fontes de financiamento, possibilitando, desta forma, priorizar necessidades de investimento de acordo com o perfil de cada companhia, criando, assim, mais valor para seus respectivos acionistas.

A parcela cindida, incorporada pela MADAJUR foi constituída de propriedades para investimentos, líquidas dos diferimentos de CSLL e IRPJ calculados sobre as valorizações a valores justos:

	R\$
Propriedades para investimentos	
Imóveis - Custos	113.056
Imóveis - Valorização	121.138
	<u>234.194</u>
Diferimentos sobre as valorizações	
CSLL	(10.903)
IRPJ	(30.284)
-	<u>(41.187)</u>
Total	<u><u>193.007</u></u>

O valor de R\$ 193.007 foi incorporado ao capital da sociedades em 2023.

Principais políticas contábeis

A companhia aplicou as políticas contábeis descritas em detalhes abaixo de maneira consistente nos exercícios apresentados nessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

a. Propriedades para investimento

A Companhia apresenta suas propriedades para investimento a valor justo, com base nas informações oriundas da cisão verificada em agosto de 2023.

A receita de aluguel de propriedades para investimento é reconhecida como receita operacional pelo método linear ao longo do prazo do arrendamento. Os incentivos de arrendamentos concedidos são reconhecidos como parte integrante da receita total de aluguel, durante o prazo do arrendamento.

b. Arrendamentos

Como arrendador

No início ou na modificação de um contrato que contém um componente de arrendamento, o Grupo aloca a contraprestação no contrato a cada componente de arrendamento com base em seus preços independentes.

Quando o Grupo atua como arrendador, determina, no início da locação, se cada arrendamento é um arrendamento financeiro ou operacional.

Para classificar cada arrendamento, o Grupo faz uma avaliação geral se o arrendamento transfere substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à propriedade do ativo subjacente. Se for esse o caso, o arrendamento é um arrendamento financeiro; caso contrário, é um arrendamento operacional. Como parte dessa avaliação, o Grupo considera certos indicadores, como se o prazo do arrendamento é equivalente à maior parte da vida econômica do ativo subjacente.

Se um acordo contiver componentes de arrendamento e não arrendamento, o Grupo aplicará o CPC 47 para alocar a contraprestação no contrato.

O Grupo aplica os requisitos de desreconhecimento e redução ao valor recuperável do CPC 48 ao investimento líquido no arrendamento. O Grupo também revisa regularmente os valores residuais não garantidos estimados, utilizados no cálculo do investimento bruto no arrendamento.

O Grupo reconhece os recebimentos de arrendamento decorrentes de arrendamentos operacionais como receita pelo método linear ao longo do prazo do arrendamento.

c. Instrumentos financeiros

(i) Reconhecimento e mensuração inicial

Ativo financeiro

O contas a receber de clientes são reconhecidos inicialmente na data em que foram originados.

Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos inicialmente quando o Grupo se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

Um ativo financeiro (a menos que seja um contas a receber de clientes sem um componente de financiamento significativo) ou passivo financeiro é inicialmente mensurado ao valor justo, acrescido, para um item não mensurado ao VJR, os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão. Um contas a receber de clientes sem um componente significativo de financiamento é mensurado inicialmente ao preço da operação.

(ii) *Classificação e mensuração subsequente*

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado: ao custo amortizado; ao VJORA - instrumento de dívida; ao VJORA - instrumento patrimonial; ou ao VJR.

O Grupo não possui ativo financeiro mensurado ao VJORA.

Os ativos financeiros não são reclassificados subsequentemente ao reconhecimento inicial, a não ser que mude o modelo de negócios para a gestão de ativos financeiros, e neste caso todos os ativos financeiros afetados são reclassificados no primeiro dia do período de apresentação posterior à mudança no modelo de negócios.

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR:

- 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.

Um instrumento de dívida é mensurado ao VJORA se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR:

- É mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e,
- Seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Todos os ativos financeiros não classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJORA, conforme descrito acima, são classificados como ao VJR. No reconhecimento inicial, a Companhia pode designar de forma irrevogável um ativo financeiro que de outra forma atenda os requisitos para ser mensurado ao custo amortizado ou ao VJORA como ao VJR se isso eliminar ou reduzir significativamente um descasamento contábil que de outra forma surgiria.

Ativos financeiros – Avaliação do modelo de negócios

A Companhia realiza uma avaliação do objetivo do modelo de negócios em que um ativo financeiro é mantido em carteira porque isso reflete melhor a maneira pela qual o negócio é gerido e as informações são fornecidas à Administração. As informações consideradas incluem:

- As políticas e objetivos estipulados para a carteira e o funcionamento prático dessas políticas.
- Eles incluem a questão de saber se a estratégia da Administração tem como foco a obtenção de receitas de juros contratuais, a manutenção de um determinado perfil de taxa de juros, a correspondência entre a duração dos ativos financeiros e a duração de passivos relacionados ou saídas esperadas de caixa, ou a realização de fluxos de caixa por meio da venda de ativos;
- Como o desempenho da carteira é avaliado e reportado à Administração da Companhia;

- Os riscos que afetam o desempenho do modelo de negócios (e o ativo financeiro mantido naquele modelo de negócios) e a maneira como aqueles riscos são gerenciados;
- A frequência, o volume e o momento das vendas de ativos financeiros nos períodos anteriores, os motivos de tais vendas e suas expectativas sobre vendas futuras.

Ativos financeiros – Avaliação sobre se os fluxos de caixa contratuais são somente pagamentos de principal e de juros

Para fins dessa avaliação, o ‘principal’ é definido como o valor justo do ativo financeiro no reconhecimento inicial. Os ‘juros’ são definidos como uma contraprestação pelo valor do dinheiro no tempo e pelo risco de crédito associado ao valor principal em aberto durante um determinado período de tempo e pelos outros riscos e custos básicos de empréstimos (por exemplo, risco de liquidez e custos administrativos), assim como uma margem de lucro.

Ativos financeiros - Mensuração subsequente e ganhos e perdas

Passivos financeiros - classificação, mensuração subsequente e ganhos e perdas

Os passivos financeiros foram classificados como mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A despesa de juros, ganhos e perdas cambiais são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

Desreconhecimento

Ativos financeiros

A Companhia desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere os direitos contratuais de recebimento aos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos ou na qual a Companhia nem transfere nem mantém substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro e também não retém o controle sobre o ativo financeiro.

Passivos financeiros

A Companhia desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expira. No desreconhecimento de um passivo financeiro, a diferença entre o valor contábil extinto e a contraprestação paga (incluindo ativos transferidos que não transitam pelo caixa ou passivos assumidos) é reconhecida no resultado.

(iii) *Compensação*

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Companhia tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

Redução ao valor recuperável (*impairment*)

A Companhia reconhece provisões avalia o reconhecimento de perdas esperadas de crédito sobre:

- ativos financeiros mensurados ao custo amortizado.

A avaliação é realizada de forma analítica por cliente, de acordo com condições financeiras individuais e consolidadas de cada um, bem como acordos se aplicável.

d. *Imposto de renda e contribuição social*

(i) Impostos correntes

Conforme facultado pela legislação tributária, a Companhia optou pelo regime de apuração do lucro presumido.

(ii) Impostos diferidos

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. As mudanças dos ativos e passivos fiscais diferidos no exercício são reconhecidas como despesa de imposto de renda e contribuição social diferida.

Ativos e passivos fiscais diferidos são mensurados com base nas alíquotas que se espera aplicar às diferenças temporárias quando elas forem revertidas, baseando-se nas alíquotas que foram decretadas até a data do balanço.

A mensuração dos ativos e passivos fiscais diferidos reflete as consequências tributárias decorrentes da maneira sob a qual a Companhia espera recuperar ou liquidar seus ativos e passivos.

Ativos e passivos fiscais diferidos são compensados somente se certos critérios forem atendidos.

e. *Distribuição de lucros*

A proposta de distribuição de lucros efetuada pela Administração da Companhia é registrada como passivo circulante no grupo “Dividendos e lucros a pagar”, por ser considerada uma obrigação legal prevista no contrato social da Companhia.

f. *Receita operacional*

(i) Receita de serviços - Aluguel de propriedades para investimentos

A receita de aluguel de propriedade para investimento é reconhecida no resultado pelo método linear durante o prazo do arrendamento, o que coincide com a transferência de controle sobre o serviço prestado aos clientes.

(ii) Receita da venda de imóveis

A receita na venda de imóveis é vinculada a imóveis registrados no ativo circulante, reconhecida no resultado, quando a Companhia transfere o controle dos imóveis aos clientes.

g. *Receitas financeiras e despesas financeiras*

As receitas e despesas financeiras do Grupo compreendem receitas de juros, despesas de juros, variações monetárias e variações cambiais. A receita de juros é reconhecida no resultado, através do método dos juros efetivos.

2.1 Novas normas e interpretações ainda não efetivas

Uma série de novas normas serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2022. O Grupo não adotou as normas abaixo na preparação destas demonstrações financeiras:

Não se espera que as seguintes normas novas e alteradas tenham um impacto significativo nas demonstrações financeiras:

- (a) A. Classificação dos passivos como circulante ou não circulante e passivos não circulantes com Covenants (alterações ao CPC 26/IAS 1). As alterações, emitidas em 2020 e 2022, visam esclarecer os requisitos para determinar se um passivo é circulante ou não circulante e exigem novas divulgações para passivos não circulantes que estão sujeitos a covenants futuros. As alterações se aplicam aos exercícios anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2023.
- (b) Acordos de financiamento de fornecedores ("Risco Sacado") (alterações ao CPC 26/IAS 1 e CPC 40/IFRS 7). As alterações introduzem novas divulgações relacionadas a acordos de financiamento com fornecedores ("Risco Sacado") que ajudam os usuários das demonstrações financeiras a avaliar os efeitos desses acordos sobre os passivos e fluxos de caixa de uma entidade e sobre a exposição da entidade ao risco de liquidez. As alterações se aplicam a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2024.
- (c) Outras Normas Contábeis: Não se espera que as seguintes normas novas e alteradas tenham um impacto significativo nas demonstrações financeiras consolidadas do Grupo:
 - Passivo de arrendamento em uma venda e leaseback (alterações ao CPC 06/IFRS 16).
 - Ausência de conversibilidade (alterações ao CPC 02/IAS 21).

3 Caixa e equivalentes de caixa

	2023
Bancos conta movimento	450
Aplicações Financeiras	<u>1</u>
Total	<u>451</u>

As aplicações financeiras de curto prazo são mantidas em instituições financeiras de primeira linha e possuem baixo risco de crédito.

4 Contas a receber

	2023
Contas a receber	
Aluguéis a receber	
Empreendimentos Pague Menos S/A	1.444
Demais clientes	208
Partes Relacionadas	
Dupar Participações S/A	230
Outros Créditos	<u>3</u>
Total	<u>1.885</u>

O contas a receber é composto 87,41% por aluguéis a vencer com a Empreendimentos Pague Menos S.A., parte relacionada da Companhia. A Companhia não estima perdas esperadas nas contas a receber de clientes, em sua análise qualitativa e individual por cliente.

5 Transação com Partes Relacionadas

Os principais saldos passivos em 31 de dezembro de 2023 e de 31 de dezembro de 2022, relativos a operações com partes relacionadas, decorrentes, principalmente, de transações entre a Companhia e outras companhias ligadas direta ou indiretamente aos acionistas controladores.

Partes relacionadas	Natureza da operação	2023		
		Ativo	Passivo	Resultado
Contas a Receber				
Empreendimentos Pague Menos S.A.	Aluguéis a receber	1.444	-	8.563
Demais Clientes	Aluguéis a receber	208	-	846
Dupar Participações S/A	Outros Créditos	230	-	0
Lucros Antecipados				
Acionistas		<u>4.547</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total		<u>6.429</u>	<u>-</u>	<u>9.409</u>

6 Propriedades para investimento

Propriedades para investimento incluem 104 (cento e quatro) imóveis ,arrendados a terceiros. Apresentamos a movimentação dos saldos de propriedades para investimento nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023, os quais são avaliados a valor justo.

a. Movimentação dos saldos de propriedade para investimento

Descrição	Saldo em		Saldo em
	31/12/2022	Cisão Recebida	
LOJAS	<u>-</u>	<u>234.194</u>	<u>234.194</u>
	<u>-</u>	<u>234.194</u>	<u>234.194</u>

b. Mensuração do valor justo

Técnicas de avaliação e inputs não observáveis

O valor justo das propriedades para investimento foi determinada por avaliação interna com validação de auditores independentes, com qualificação profissional adequada e reconhecida, e experiência recente na localidade e na categoria da propriedade que está sendo avaliada. Os avaliadores independentes fornecem o valor justo da carteira das propriedades para investimento anualmente.

Técnica de avaliação	Inputs significativos não observáveis	Relacionamento entre inputs significativos não observáveis e mensuração do valor justo
Utilizou a técnica de avaliação do método Direto Comparativo de Dados de Mercado, segundo prevê o item 9.2 da NBR 14.653 da ABNT, sendo determinado através de pesquisa de mercado junto a imóveis comparáveis em oferta na microrregião.	R\$/m ² dos imóveis comparativos por região.	O valor justo estimado aumentaria (reduziria) se os preços de oferta dos imóveis utilizados para fins comparativos estiverem subavaliado ou superavaliado perante ao Mercado.

Hierarquia do valor justo

A mensuração do valor justo de todas as propriedades para investimento foram classificadas como Nível 3.

Imposto de renda e contribuição social diferidos

Na cisão considerada, foram avaliados a valor justo alguns imóveis considerados como propriedades para investimentos. No cálculo do diferimento existente em 31/12/2023:

	31/12/2023
Valor justo de propriedade para investimentos - (A)	<u>121.138</u>
Valor justo das propriedades para investimentos	<u>121.138</u>
Imposto de renda pessoa jurídica 25%*(A)	<u>30.284</u>
Contribuição social sobre o Lucro Líquido - 9% * (A)	<u>10.903</u>
Imposto de renda e construção social diferidos	<u>41.187</u>

7 Patrimônio líquido

a. Capital social

O capital social subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2023, no valor de R\$ 193.017, representado respectivamente por um total de 193.017.

Desta forma, o capital social da Companhia ficou assim distribuído:

	2023
Francisco Deusmar de Queirós	15%
Maria Auricélia Alves de Queirós	15%
Rosilândia Maria Alves de Queirós Lima	15%
Carlos Henrique Alves de Queirós	15%
Patriciana Maria de Queirós Rodrigues	15%
Mário Henrique Alves de Queirós	15%
Josué Ubiranilson Alves	10%

b. Reserva de lucros a realizar

O saldo é composto pelo valor referente a dividendos adicionais propostos.

c. Distribuição de lucros

O estatuto social determina a distribuição de dividendo mínimo obrigatório aos acionistas, não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido apurado no exercício, ajustado na forma do artigo 202 da Lei nº 6.404/76, bem como a possibilidade de crédito aos acionistas na forma de juros sobre capital próprio, com observância dos limites previstos em Lei.

As remunerações aos acionistas referentes ao exercício de 2023 foram distribuídas sob forma de dividendos conforme previsto em estatuto social da Companhia e de acordo com os limites estabelecidos pela Lei nº 9.249/95. Foi efetuado o pagamento de R\$ 6.453 em 2023.

A distribuição de dividendos já contempla o mínimo obrigatório, conforme demonstrado a seguir:

	dez/23
Lucro Líquido	<u>8.028</u>
(-) Reserva Legal	(401)
Base de cálculo para os dividendos mínimos obrigatórios	7.627
Dividendos Mínimos Obrigatórios	25%
Dividendo anual - Mínimo Obrigatório	1.907
Lucros Antecipados aos acionistas	<u>5.720</u>
Dividendo Total	<u>7.627</u>

8 Receita líquida

	2023
Aluguéis de imóveis	9.409
PIS	(62)
COFINS	<u>(282)</u>
Total	<u>9.065</u>

9 Custos e despesas por natureza

	05/07/2023 à 31/12/2023
Custo das vendas e serviços prestados	
Pessoal	9
	<hr/>
	9
Despesas Administrativas	
Auditoria e Consultoria	3
Assessoria em Informática	14
	<hr/>
	17

10 Imposto de renda e contribuição social

Demonstramos a seguir, a apuração do imposto de renda e da contribuição social, registrados no resultado do exercício, compreendendo as alíquotas nominais e efetivas:

	<u>05/07/2023 à 31/12/2023</u>	
	IR	CSLL
Imposto Corrente		
Receitas de aluguéis	9.409	9.409
Percentual de presunção	32%	32%
Presunção (a)	<hr/>	<hr/>
	3.011	3.011
Base de cálculo (a)	<hr/>	<hr/>
	3.011	3.011
Alíquota nominal	15%	9%
Tributos apurados (e)	452	271
Adicional (10%) (f)	<hr/>	<hr/>
	289	-
Total (e + f)	<hr/>	<hr/>
	741	271

11 Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

Os valores de realização estimados de ativos e passivos financeiros da Companhia foram determinados por meio de informações disponíveis no mercado e de metodologias apropriadas de avaliações. Entretanto, considerável julgamento foi requerido na interpretação dos dados de mercado para produzir a estimativa do valor de realização mais adequada. Como consequência, as estimativas a seguir não indicam, necessariamente, os montantes que poderão ser realizados no mercado de troca corrente. O uso de diferentes metodologias de mercado pode ter um efeito material nos valores de realização estimados.

Os riscos econômicos financeiros refletem, principalmente, o comportamento de variáveis macroeconômicas, de taxas de juros, bem como as características dos instrumentos financeiros

utilizadas pela Companhia. Esses riscos são administrados por meio de acompanhamento da Diretoria.

A Companhia possui como prática gerir os riscos existentes de forma a reduzir esses riscos. Essa prática possui como principais objetivos preservar o valor e a liquidez dos ativos financeiros e garantir recursos financeiros para o bom andamento dos negócios. Os principais riscos financeiros considerados pela gestão da Diretoria são:

- Risco de crédito
- Risco de liquidez
- Risco de mercado

Gerenciamento de riscos

A Diretoria tem a responsabilidade global para o estabelecimento e a supervisão da estrutura de gerenciamento de risco da Companhia.

Risco de crédito

É o risco de prejuízo financeiro da Companhia caso um cliente ou uma contraparte em um instrumento financeiro falhe em cumprir com suas obrigações contratuais, que surgem, principalmente, dos recebíveis originados em sua grande maioria por clientes recorrentes.

De forma geral, o direcionamento dos negócios é tratado em reuniões da Diretoria para tomadas de decisões. Há acompanhamento dos resultados e das adequações das estratégias estabelecidas, visando a manter os resultados esperados.

Risco de liquidez

Risco de liquidez é o risco em que a Companhia possa, eventualmente, encontrar dificuldades em cumprir com as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos à vista.

A abordagem da Companhia no gerenciamento do risco de liquidez é de garantir o pagamento de suas obrigações, motivo pelo qual tem por objetivo manter disponibilidade de caixa para cumprimento de suas obrigações de curto prazo, fazendo o possível para que sempre haja liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações vincendas, sob condições normais e de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou com risco de prejudicar a reputação da Companhia.

A Companhia trabalha alinhando disponibilidade e geração de recursos de modo que cumpra suas obrigações nos prazos acordados.

As maturidades contratuais dos principais instrumentos financeiros passivos estão demonstradas a seguir:

Em 31 de dezembro de 2023	Valor Contábil	2024
Fornecedores	4	4

Risco de mercado

Risco de mercado é o risco de que alterações nos preços de mercado, tais como as taxas de juros, taxas de câmbio, taxas de mercado no setor imobiliário, e índices econômicos gerais.

Adicionalmente, fatores externos que impactem a atividade imobiliária que tenha impacto nos ganhos da Companhia ou no valor de suas participações em instrumentos financeiros ou no valor justo das propriedades para investimentos. O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar e controlar as exposições a riscos de mercados, dentro de parâmetros aceitáveis, e ao mesmo tempo otimizar o retorno. A Administração entende que, no contexto da Companhia, todos os riscos de mercados, acima citados, estão mitigados e referem-se aos riscos relacionados às oscilações das taxas de juros. Sobre alterações na taxa de mercado, a Companhia acompanha anualmente as alterações, e reflete tais alterações em seus contratos de locação, em negociação com seus clientes, sempre em cada renovação.

Instrumentos financeiros

Classificação contábil e valores justos dos instrumentos financeiros

Os saldos contábeis e os valores de mercado dos instrumentos financeiros incluídos no balanço patrimonial em:

31 de dezembro de 2023

	Nível	Valor Contábil	Valor Justo
Ativos mensurados a mercado			
Caixa e equivalentes de caixa		451	451
Contas a receber		1.885	1.885
Passivos mensurados a mercado			
Fornecedores		4	4

Hierarquia do valor justo

Os diferentes níveis foram definidos como a seguir:

- **Nível 1** - Preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos e idênticos;
- **Nível 2** - *Inputs*, exceto preços cotados, incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços);
- **Nível 3** - Premissas, para o ativo ou passivo, que não são baseadas em dados observáveis de mercado (*inputs* não observáveis).

A tabela a seguir apresenta instrumentos financeiros registrados pelo valor justo e suas

Descrição	31/12/2023		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Propriedades para investimentos	-	-	234.194

Não houve transferências entre os níveis para os períodos apresentados.

Mensuração do valor justo

Abaixo detalham-se as técnicas de valorização utilizadas na mensuração dos valores justos de Nível 2 e 3, assim como os inputs significativos não observáveis utilizados.

Empréstimos e financiamentos – Mensurados ao custo amortizado

Essa categoria inclui empréstimos e financiamentos atrelados ao CDI, e ainda àqueles que possuem taxas pré-fixadas. O valor justo foi determinado baseando-se no valor presente do principal e fluxos de caixa futuros, descontados pela taxa média de CDI futuro, correspondente a todos os empréstimos, vencíveis em 2021, apurados na data de apresentação das demonstrações financeiras.

12 Transação não caixa

A Companhia realizou as seguintes atividades não caixa que não são refletidas nas demonstrações de fluxo de caixa:

	2023
Integralização do capital	
Propriedades para Investimentos	234.194
Diferimento IRPJ -CSLL - Valor Justo	(41.187)

Mário Henrique Alves de Queirós
Diretor Superintendente

Sirlene Florencio Moraes
CRC: 1SP 282559/O-2