

# **RCH Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Demonstrações Financeiras  
Referentes ao Exercício Findo em  
31 de Dezembro de 2022 e  
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Acionistas e à Administração da  
RCH Empreendimentos Imobiliários S.A.

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras da RCH Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Companhia”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 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 o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da RCH Empreendimentos Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2022, 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 do auditor 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 - CFC, 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.

### **Principais assuntos de auditoria**

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

#### *Valorização dos Estoques - terreno em desenvolvimento*

Conforme mencionado na nota explicativa nº 13 às demonstrações financeiras, a Companhia detém, em 31 de dezembro de 2022, investimentos em um imóvel (terreno em desenvolvimento), no montante de R\$317.918 mil, com o objetivo de venda imobiliária que representa 93% dos ativos da Companhia.

Esse assunto foi considerado como um principal assunto de auditoria pela sua representatividade em relação aos ativos totais da Companhia.

A Deloitte refere-se a uma ou mais empresas da Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), sua rede global de firmas-membro e suas entidades relacionadas (coletivamente, a “organização Deloitte”). A DTTL (também chamada de “Deloitte Global”) e cada uma de suas firmas-membro e entidades relacionadas são legalmente separadas e independentes, que não podem se obrigar ou se vincular a terceiros. A DTTL, cada firma-membro da DTTL e cada entidade relacionada são responsáveis apenas por seus próprios atos e omissões, e não entre si. A DTTL não fornece serviços para clientes. Por favor, consulte [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) para saber mais.

A Deloitte é líder global de auditoria, consultoria empresarial, assessoria financeira, gestão de riscos, consultoria tributária e serviços correlatos. Nossa rede global de firmas-membro e entidade: relacionadas, presente em mais de 150 países e territórios (coletivamente, a “organização Deloitte”), atende a quatro de cada cinco organizações listadas pela Fortune Global 500®. Saiba como os cerca de 345 mil profissionais da Deloitte impactam positivamente seus clientes em [www.deloitte.com](http://www.deloitte.com).

## *Como nossa auditoria conduziu esse assunto*

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) a obtenção e a inspeção das documentações suporte, para uma amostra selecionada, de valores apropriados aos custos dos estoques, incluindo: notas fiscais, contratos, etc.; (ii) a obtenção e a inspeção dos correspondentes extratos bancários, para a amostra selecionada no item (i), que suportam os pagamentos efetuados pela Companhia referentes às apropriações aos custos dos estoques; (iii) a avaliação da natureza dos valores apropriados aos custos dos estoques; (iv) leitura do memorando, elaborado pela Administração da Companhia, referente à realização dos estoques; e (v) a verificação das adequadas divulgações em nota explicativa deste assunto.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados, e nas evidências de auditoria obtidas que suportam os nossos testes, consideramos aceitáveis os valores dos estoques, no contexto das demonstrações financeiras tomadas como um todo.

## **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 e 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 do auditor 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 detecta 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 de uma 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 a 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.

Rio de Janeiro, 31 de março de 2023



DELOITTE TOUCHE TOHMATSU  
Auditores Independentes Ltda.  
CRC nº 2 SP 011609/O-8 "F" RJ



Marcelo de Figueiredo Seixas  
Contador  
CRC nº 1 PR 045179/O-9

RCH EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E DE 2021  
(Em milhares de reais - R\$)

| <u>ATIVOS</u>                      | <u>Notas</u> | <u>31/12/2022</u> | <u>31/12/2021</u> | <u>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u>   | <u>Notas</u> | <u>31/12/2022</u> | <u>31/12/2021</u> |
|------------------------------------|--------------|-------------------|-------------------|---------------------------------------|--------------|-------------------|-------------------|
| CIRCULANTE                         |              |                   |                   | CIRCULANTE                            |              |                   |                   |
| Caixa e equivalentes de caixa      | 5            | 10.782            | 19.655            | Fornecedores                          | 14           | 5.283             | 7.839             |
| Títulos e valores mobiliários      | 6            | 2.963             | 45.570            | Debêntures                            | 15           | 3.973             | 1.797             |
| Contas a receber clientes          | 7            | 2.199             | -                 | Impostos e contribuições              | 16           | 80                | 507               |
| Adiantamento a fornecedores        |              | -                 | 254               | Contas a pagar com sociedades ligadas | 17           | 55.826            | 1.260             |
| Tributos a compensar e a recuperar | 8            | 1.140             | 212               | Total do passivo circulante           |              | <u>65.162</u>     | <u>11.403</u>     |
| Custos contratuais                 | 9            | 189               | -                 |                                       |              |                   |                   |
| Outros ativos                      | 10           | <u>478</u>        | <u>76</u>         |                                       |              |                   |                   |
| Total do ativo circulante          |              | <u>17.751</u>     | <u>65.766</u>     |                                       |              |                   |                   |
|                                    |              |                   |                   |                                       |              |                   |                   |
| NÃO CIRCULANTE                     |              |                   |                   | NÃO CIRCULANTE                        |              |                   |                   |
| Linearização de contratos          | 11           | 1.768             | -                 | Contas a pagar com sociedades ligadas | 17           | -                 | 55.000            |
| Custos Contratuais                 | 9            | 1.611             | -                 | Debêntures                            | 15           | <u>200.000</u>    | <u>200.000</u>    |
| Impostos diferidos                 | 12           | 3.370             | -                 | Total do passivo não circulante       |              | <u>200.000</u>    | <u>255.000</u>    |
| Estoques - Imóveis a comercializar | 13           | <u>317.918</u>    | <u>225.994</u>    |                                       |              |                   |                   |
| Total do ativo não circulante      |              | <u>324.667</u>    | <u>225.994</u>    |                                       |              |                   |                   |
|                                    |              |                   |                   |                                       |              |                   |                   |
|                                    |              |                   |                   | PATRIMÔNIO LÍQUIDO                    |              |                   |                   |
|                                    |              |                   |                   | Capital social                        | 19           | 83.797            | 27.601            |
|                                    |              |                   |                   | Prejuízos acumulados                  | 19           | <u>(6.541)</u>    | <u>(2.244)</u>    |
|                                    |              |                   |                   | Total do patrimônio líquido           |              | <u>77.256</u>     | <u>25.357</u>     |
|                                    |              |                   |                   |                                       |              |                   |                   |
| TOTAL DO ATIVO                     |              | <u>342.418</u>    | <u>291.760</u>    | TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO |              | <u>342.418</u>    | <u>291.760</u>    |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

RCH EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

(Em milhares de reais - R\$)

---

|   | <u>Notas</u> | <u>31/12/2022</u> | <u>31/12/2021</u> |
|---|--------------|-------------------|-------------------|
| RECEITA LÍQUIDA                                       | 20           | 3.840             | -                 |
| CUSTO DOS SERVIÇOS PRESTADOS                          | 21           | (2.099)           | -                 |
| LUCRO BRUTO   |              | <u>1.741</u>      | <u>-</u>          |
| RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS                      |              |                   |                   |
| Gerais e administrativas                              | 22           | (834)             | (2.353)           |
| Receitas financeiras                                  | 23           | 1.682             | 369               |
| Despesas financeiras                                  | 23           | (10.257)          | (79)              |
| LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL |              | <u>(7.667)</u>    | <u>(2.063)</u>    |
| Imposto de renda e contribuição social diferidos      | 12           | 3.370             | -                 |
| PREJUÍZO DO EXERCÍCIO                                 | 12           | <u>(4.297)</u>    | <u>(2.063)</u>    |
| Prejuízo básico e diluído por ação - R\$              | 19           | (0,11530)         | (0,07474)         |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

---

RCH EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

(Em milhares de reais - R\$)

---

|   | <u>31/12/2022</u> | <u>31/12/2021</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| PREJUÍZO DO EXERCÍCIO                   | (4.297)           | (2.063)           |
| Outros resultados abrangentes           | -                 | -                 |
| RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO | <u>(4.297)</u>    | <u>(2.063)</u>    |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

---

RCH EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

(Em milhares de reais - R\$)

|  | Notas | Capital social |                |               | Prejuízos      |               |
|--|-------|----------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
|  |       | Integralizado  | A integralizar | Total         | acumulados     | Total         |
| SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020                             |       | <u>1</u>       | <u>-</u>       | <u>1</u>      | <u>(181)</u>   | <u>(180)</u>  |
| Integralização de ações realizadas em 19 de janeiro de 2021  | 19    | 500            | -              | 500           | -              | 500           |
| Integralização de ações realizadas em 18 de outubro de 2021  | 19    | 26.500         | -              | 26.500        | -              | 26.500        |
| Integralização de ações realizadas em 31 de dezembro de 2021 | 19    | 600            | -              | 600           | -              | 600           |
| Prejuízo do exercício  | 19    | -              | -              | -             | (2.063)        | (2.063)       |
| SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021                             |       | <u>27.601</u>  | <u>-</u>       | <u>27.601</u> | <u>(2.244)</u> | <u>25.357</u> |
| Integralização de ações em 2022                              | 19    | 56.196         | -              | 56.196        | -              | 56.196        |
| Prejuízo do exercício  | 19    | -              | -              | -             | (4.297)        | (4.297)       |
| SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022                             |       | <u>83.797</u>  | <u>-</u>       | <u>83.797</u> | <u>(6.541)</u> | <u>77.256</u> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

RCH EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO FLUXO DE CAIXA PARA OS OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021  
(Em milhares de reais - R\$)

|  | Notas | 31/12/2022      | 31/12/2021       |
|--|-------|-----------------|------------------|
| <b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>                  |       |                 |                  |
| Prejuízo do exercício  | 19    | (4.297)         | (2.063)          |
| Ajustes para reconciliar o lucro líquido (prejuízo) do exercício   |       |                 |                  |
| Imposto de renda e contribuição diferidos                          | 12    | (3.370)         | -                |
| Juros provisionados  |       | (28.782)        | -                |
| Linearização de contratos  |       | (1.768)         | -                |
| (Aumento) redução nos ativos operacionais:                         |       |                 |                  |
| Títulos e valores mobiliários                                      | 6     | 42.607          | (45.570)         |
| Adiantamento à fornecedores  |       | 253             | (2.942)          |
| Contas a receber clientes  | 7     | (2.199)         | -                |
| Impostos e contribuições   | 8     | (928)           | (212)            |
| Outros ativos  |       | -               | (26)             |
| Custos incorridos - estoques                                       | 13    | (72.246)        | (41.064)         |
| Aumento (redução) nos passivos operacionais:                       |       |                 |                  |
| Fornecedores   | 14    | (2.556)         | 7.839            |
| Impostos e contribuições   | 16    | (427)           | 507              |
| Valores a pagar - aquisição de estoques                            | 8     | -               | (128.674)        |
| Contas a pagar com sociedades ligadas                              |       | (435)           | 1.260            |
| Captação de empréstimos - prêmios                                  |       | -               | -                |
| Imposto de renda e contribuição social pagos                       |       | -               | -                |
| Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais                 |       | <u>(74.148)</u> | <u>(210.945)</u> |
| <b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>              |       |                 |                  |
| Integralização de ações  | 19    | 56.197          | 27.600           |
| Captação de empréstimos e financiamentos - debêntures              | 15    | -               | 200.000          |
| Custo de captação de empréstimos                                   |       | -               | 1.700            |
| Juros sobre empréstimos e financiamentos - debêntures              | 15    | 26.824          | -                |
| Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento             |       | <u>83.021</u>   | <u>229.300</u>   |
| <b>VARIAÇÃO LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>           |       | <u>8.873</u>    | <u>18.355</u>    |
| <b>CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>                               |       |                 |                  |
| Saldo no início do exercício                                       |       | <u>19.655</u>   | <u>1.300</u>     |
| Saldo no fim do exercício  |       | <u>10.782</u>   | <u>19.655</u>    |
| <b>AUMENTO (REDUÇÃO) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b> |       | <u>8.873</u>    | <u>18.355</u>    |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## RCH EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 (Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

---

#### 1. CONTEXTO OPERACIONAL

A RCH Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Companhia” ou “RCH”), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 14.261, 1101B, parte, Ala B, WT Morumbi, Vila Gertrudes, foi constituída em 23 de julho de 2020 e tem por objeto social a exploração do ramo de incorporação imobiliária, compra e venda de bens imóveis comerciais, prontos ou a construir, terrenos ou frações ideais, a locação de imóveis, a administração de bens próprios e a participação em outras sociedades, como sócia ou acionistas, no país ou no exterior (“holding”).

A RCH possui uma filial localizada no Município de Guarulhos, Estado de São Paulo. Seu exercício social encerra-se em 31 de dezembro.

O BPG III Logístico Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia (“BPG III”), constituído sob a forma de condomínio fechado e destinado, exclusivamente, a investidores profissionais e detém 100% das ações da Companhia. O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 20 de maio de 2021 e iniciou suas operações em 14 de agosto de 2021, com prazo de duração de dez anos e destinado exclusivamente a investidores profissionais nos termos e condições da CVM com objetivo de investir em sociedades de investimento que, direta ou indiretamente detenham, operem, desenvolvam ou administrem ativos de infraestrutura. Em 30 de junho de 2022, o BPG III passou a ser controlador de 100% das ações da Companhia conforme ata de assembleia extraordinária realizada nessa data, quando os investimentos logísticos do antigo controlador, RCH Fundo de Investimentos Imobiliários, foram absorvidos pelo BPG III.

#### 2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

##### 2.1. Base de elaboração

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira, os pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”) e aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (“CFC”) e com as normas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, conforme descritos nas práticas contábeis a seguir.

A Companhia preparou essas demonstrações financeiras com base no pressuposto de que continuará em operação futura. A Administração não tem conhecimento de nenhuma incerteza material que possa gerar dúvida significativa sobre a continuidade da Companhia.

A Administração declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas e correspondem as utilizadas pela Administração na sua gestão.

## 2.2. Moeda funcional e moeda de apresentação

Essas demonstrações financeiras são apresentadas em reais (R\$), que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras estão apresentadas em milhares de R\$ e foram arredondadas para o valor mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

As principais políticas contábeis adotadas estão descritas a seguir.

## 2.3. Caixa e equivalentes de caixa

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins. A Companhia considera equivalente de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo, por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

## 2.4. Estoques – Imóveis a comercializar

Os imóveis em estoques são representados por terreno contemplando novos galpões logísticos em construção, incluindo a revitalização e ampliação do galpão edificado existente de acordo com projetos imobiliários logísticos da Companhia, com o objetivo de venda imobiliária. Nesse cenário, ao longo dos negócios a Companhia poderá exercer atividade empresarial de aluguel de imóveis visando apenas a maximização do valor dos imóveis no momento da venda, considerando que os ganhos com aluguéis não são significativos em relação aos ganhos sobre a venda dos imóveis, o que corrobora com a intenção estratégica e modelo de negócio da Companhia no curso ordinário de seu negócio.

Os estoques de terrenos e galpões logísticos em construção são registrados pelo custo histórico de aquisição e pelos custos incorridos de construção que incluem todos os gastos diretamente vinculados à construção do centro logístico e mensuráveis conforme o CPC 16 (R1) - Estoques.

O valor realizável líquido dos estoques de imóveis é apurado conforme, CPC 16 (R1), no qual, o valor contabilizado em estoques é efetuado pelo valor de custo ou pelo valor realizável líquido, dos dois o menor.

## 2.5. Custos de empréstimos e financiamentos

A Companhia adota como política capitalizar os custos de empréstimos que são diretamente atribuíveis à aquisição e à construção dos imóveis qualificados e classificados contabilmente como estoques.

Ativo qualificável é um ativo que, necessariamente, demanda um período de tempo substancial para ficar pronto para seu uso ou venda pretendidos conforme CPC 20 (R1).

Os custos de empréstimos, que a Companhia considera, são os juros, prêmios e outros custos que incorrem em conexão com o empréstimo e financiamento de recursos. De acordo com a CPC 20 (R1), os custos de empréstimos e financiamentos incluem:

- Encargos financeiros calculados com base no método da taxa efetiva de juros, como descrito no CPC 08 - Custos de Transação e Prêmios na Emissão de Títulos e Valores Mobiliários e no CPC 48 - Instrumentos Financeiros.

Outros custos de empréstimos devem ser reconhecidos como despesa.

## 2.6. Provisões para riscos

As provisões para processos de naturezas cíveis, trabalhista, previdenciária e fiscal objeto de contestação judicial são reavaliadas periodicamente, e são contabilizadas com base na melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no final de cada exercício, considerando o risco e incerteza nas opiniões do Departamento Jurídico interno, dos consultores legais independentes e da Administração sobre o provável desfecho dos processos judiciais nas datas dos balanços.

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

## 2.7. Impostos

### 2.7.1. Impostos correntes

A provisão para imposto de renda e contribuição social está baseada no lucro tributável do exercício. O lucro tributável difere do lucro apresentado na demonstração do resultado, porque exclui receitas ou despesas tributáveis ou dedutíveis em outros exercícios, além de excluir itens não tributáveis ou não dedutíveis de forma permanente. A provisão para imposto de renda e contribuição social é calculada com base nas alíquotas vigentes no fim do exercício. A Companhia adota, como regime de tributação, o lucro real.

### 2.7.2. Impostos diferidos

O imposto de renda e contribuição social diferidos são reconhecidos sobre as diferenças temporárias no final de cada período de relatório entre os saldos de ativos e passivos reconhecidos nas demonstrações financeiras e as bases fiscais correspondentes usadas na apuração do lucro tributável, incluindo saldo de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, quando aplicável. Os impostos diferidos passivos são geralmente reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias tributáveis e os impostos diferidos ativos são reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias dedutíveis, apenas quando for provável que a Companhia apresentará lucro tributável futuro em montante suficiente para que tais diferenças temporárias dedutíveis possam ser utilizadas.

O valor contábil dos impostos diferidos ativos é revisado em cada data do balanço e baixado na extensão em que não é mais provável que lucros tributáveis estarão disponíveis para permitir que todo ou parte do ativo tributário diferido venha a ser utilizado. Impostos diferidos ativos baixados são revisados a cada data do balanço e são reconhecidos na extensão em que se torna provável que lucros tributáveis futuros permitirão que os ativos tributários diferidos sejam recuperados.

Impostos diferidos ativos e passivos são mensurados à taxa de imposto que é esperada de ser aplicável no ano em que o ativo será realizado ou o passivo liquidado, com base nas taxas de imposto (e lei tributária) que foram promulgadas na data do balanço. Imposto diferido relacionado a itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido também é reconhecido no patrimônio líquido, e não na demonstração do resultado. Itens de imposto diferido são reconhecidos de acordo com a transação que originou o imposto diferido, no resultado do período ou diretamente no patrimônio líquido.

Impostos diferidos ativos e passivos serão apresentados líquidos se existe um direito legal ou contratual para compensar o ativo fiscal contra o passivo fiscal e os impostos diferidos são relacionados à mesma entidade tributada e sujeitos à mesma autoridade tributária.

## 2.8. Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos no balanço patrimonial quando a Companhia for parte das disposições contratuais dos instrumentos.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo por meio do resultado) são acrescidos ao ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, no 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.

### i. Classificação dos ativos e passivos financeiros

Todos os ativos financeiros reconhecidos são, subsequentemente, mensurados na sua totalidade ao custo amortizado ou ao valor justo, dependendo da classificação dos ativos financeiros.

Os instrumentos da dívida que atendem às condições a seguir são, subsequentemente, mensurados ao custo amortizado:

- O ativo financeiro é mantido em um modelo de negócios cujo objetivo é manter ativos financeiros a fim de coletar fluxos de caixa contratuais.
- Os termos contratuais do ativo financeiro geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros incidentes sobre o valor do principal em aberto.

Em geral, todos os outros ativos financeiros são subsequentemente mensurados ao valor justo por meio do resultado.

Todos os passivos financeiros são, subsequentemente, mensurados ao custo amortizado pelo método da taxa de juros efetiva ou ao valor justo por meio do resultado.

Passivos financeiros são classificados ao valor justo por meio do resultado quando o passivo financeiro for (i) uma contraprestação contingente de um comprador em uma combinação de negócios, (ii) mantido para negociação, ou (iii) designado ao valor justo por meio do resultado.

Em geral, todos os outros passivos financeiros são, subsequentemente, mensurados ao custo amortizado pelo método da taxa de juros efetiva.

## ii. Baixa de ativos e passivos financeiros

A Companhia baixa um ativo financeiro apenas quando os ativos de contrato aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere o ativo financeiro e, substancialmente, todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo para outra entidade. Se a Companhia não transfere ou retém, substancialmente, todos os riscos e benefícios da titularidade e continua a controlar o ativo transferido, a Companhia reconhece sua parcela retida no ativo e um correspondente passivo em relação aos valores que a Companhia pode ter que pagar. Se a Companhia retém, substancialmente, todos os riscos e benefícios da titularidade de um ativo transferido, a Companhia continua a reconhecer o ativo financeiro e reconhece ainda um empréstimo garantido em relação aos recursos recebidos.

A Companhia baixa um passivo financeiro se, e apenas se, suas obrigações são retiradas, canceladas ou quando elas vencem. A diferença entre o valor contábil do passivo financeiro baixado e a contraprestação paga e a pagar é reconhecida no resultado.

A Companhia contabiliza a modificação substancial dos termos e as condições de um passivo existente, ou parte dele, como liquidação do passivo financeiro original e baixa do novo passivo.

### 2.9. Prejuízo básico e diluído por ação

Conforme CPC 41 - Resultado por ação, o cálculo do resultado básico e diluído por ação consiste na razão entre o resultado líquido do exercício, atribuído aos detentores de ações ordinárias da Companhia, pela média ponderada de ações disponíveis durante o exercício.

Não houve afetação do resultado por ação com relação a quaisquer instrumentos financeiros assumidos pela Companhia em 31 de dezembro de 2022.

### 2.10. Informações por segmento

Segmentos operacionais são definidos como componentes de uma entidade para os quais demonstrações financeiras separadas estão disponíveis e são avaliadas de forma regular pelo principal tomador de decisões operacionais, a fim de alocar recursos na avaliação do desempenho dos gestores de determinado segmento. A Companhia opera, atualmente, em apenas um segmento: o segmento de logística.

## 3. NORMAS E INTERPRETAÇÕES NOVAS E REVISADAS

### 3.1. Alterações recentes em pronunciamentos contábeis aplicados em vigor

A partir de 1º de janeiro de 2022, estão vigentes os seguintes pronunciamentos contábeis, sem impactos significativos nas demonstrações financeiras da Companhia:

- Alterações à IFRS 3 (CPC 15 – R1) – Referência à Estrutura Conceitual;
- Alterações à IAS 16 (CPC 27) – Imobilizado – Recursos Antes do Uso Pretendido;
- Alterações à IAS 37 (CPC 25) – Contratos Onerosos – Custo de Cumprimento do Contrato;
- Melhorias Anuais ao Ciclo de IFRSs 2018 – 2020 – Alterações à IFRS 1 (CPC 37) – Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade, IFRS 9 (CPC 48) – Instrumentos Financeiros, IFRS 16 (CPC 06 (R2)) – Arrendamentos e IAS 41 (CPC 29) – Agricultura.

A adoção dessas novas normas e alterações não resultou em impactos significativos nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022 e exercícios comparativos.

### 3.2. Novas normas contábeis que ainda não entraram em vigor em 31 de dezembro de 2022

A partir de 1º de janeiro de 2022, estarão vigentes as alterações nos seguintes pronunciamentos:

- Alterações à IFRS 17 (CPC 50) – Contratos de Seguro;
- Alterações à IFRS 10 (CPC 36 (R3)) e IAS 28 (CPC 18 (R2)) - Venda ou Contribuição de Ativos entre um Investidor e sua Coligada ou Joint Venture
- Alterações à IAS 1 (CPC 26) – Classificação de Passivos como circulantes ou Não Circulantes;
- Alterações à IAS 1 (CPC 26) e ao IFRS Declaração de Prática 2 – Divulgação de políticas contábeis;
- Alterações à IAS 8 (CPC 23) – Definição de estimativas contábeis;
- Alterações à IAS 12 (CPC 32) – Imposto diferido relacionado a ativos e passivos decorrentes de transação única;

A Administração não espera que a adoção da norma acima tenha um impacto relevante sobre as demonstrações financeiras da Companhia em períodos futuros.

## 4. PRINCIPAIS JULGAMENTOS CONTÁBEIS E FONTES DE INCERTEZAS NAS ESTIMATIVAS

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil requer que a Administração da Companhia se baseie em estimativas e julgamentos para o registro de certas transações que afetam os ativos e passivos, as receitas e despesas, bem como a divulgação de informações sobre dados das suas demonstrações financeiras. O principal julgamento utilizado na preparação das demonstrações financeiras refere-se ao valor realizável líquido dos estoques.

## 5. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

|  | <u>31/12/2022</u>    | <u>31/12/2021</u>    |
|--|----------------------|----------------------|
| Caixa e bancos                         | 44                   | 78                   |
| Aplicações financeiras                 | <u>10.738</u>        | <u>19.577</u>        |
| Total de caixa e equivalentes de caixa | <u><u>10.782</u></u> | <u><u>19.655</u></u> |

Em 31 de dezembro de 2022, as aplicações financeiras da Companhia estavam representadas, substancialmente, por operações compromissadas lastreadas em CDBs de emissão de instituições financeiras de primeira linha, sendo resgatáveis em prazo inferior a 90 dias da data das respectivas operações e remuneradas a taxa de 99% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

## 6. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

|  | <u>31/12/2022</u> | <u>31/12/2021</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Aplicações em fundos de investimentos  | 2.963             | 45.570            |
| Total de títulos e valores mobiliários | <u>2.963</u>      | <u>45.570</u>     |

Em 31 de dezembro de 2022, os títulos e valores mobiliários da Companhia estão representadas por cotas do Itau Institucional Renda Fixa Referenciado DI ("Fundo Itau DI FI"). O Fundo tem como objetivo, através de uma carteira de investimentos diferenciada, proporcionar uma rentabilidade ligeiramente superior aos instrumentos tradicionais de renda fixa.

Os rendimentos do Fundo Itaú DI FI são considerados como redutores dos encargos financeiros imóveis em construção conforme CPC 16 (R1) e CPC 20 (R1)., em 2022 foram R\$3.174.

## 7. CONTAS A RECEBER CLIENTES

|                                    | <u>31/12/2022</u> | <u>31/12/2021</u> |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Contrato de locação Correios       | 2.199             | -                 |
| Total de contas a receber clientes | <u>2.199</u>      | <u>-</u>          |

## 8. TRIBUTOS E CONTRIBUIÇÕES

Em 31 de dezembro de 2022 a Companhia os saldos de tributos a compensar e a recuperar eram compostos pelas rubricas de IRRF a recuperar, tributos recolhidos a maior e saldo negativo de IRRF a compensar conforme regime do lucro real no montante de R\$1.140.

## 9. CUSTOS CONTRATUAIS

|   | <u>Contrato -<br/>Cliente</u> | <u>Valor<br/>Contratual</u> | <u>Início -<br/>Amortização</u> | <u>Termino -<br/>Amortização</u> | <u>Montante<br/>Amortizado</u> | <u>Saldo</u> |
|---|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------|
| Comissão CBRE - Contrato Locação Correios | VARIOS                        | 1.365                       | Ago.22                          | Jul.37                           | (38)                           | 1.327        |
| Comissão CBRE - Contrato Locação Cummins  | G100A                         | 489                         | Nov.22                          | Out.27                           | (16)                           | 473          |
| Saldo no final do exercício               |                               |                             |                                 |                                  |                                | 1.800        |
| Circulante                                |                               | 189                         |                                 |                                  |                                |              |
| Não circulante                            |                               | 1.611                       |                                 |                                  |                                |              |
| Total                                     |                               | 1.800                       |                                 |                                  |                                |              |

A Companhia considera, como custos para obtenção de contratos de clientes os valores firmados por meio de comissões, corretagens e outros adicionais contratados com intermediários em virtude da celebração de contratos de locação de imóveis logísticos. Esses custos são amortizados com base linear de acordo com os prazos de contrato conforme CPC 47.

## 10. OUTROS ATIVOS

Em 31 de dezembro de 2022 a Companhia mantém controle de despesa antecipada de seguros a apropriar e valores a serem reembolsados por locatários e com a implantação da associação do empreendimento centro logístico.

|                                  | <u>31/12/2022</u> | <u>31/12/2021</u> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Contratos de seguros a apropriar | 120               | -                 |
| Valores a reembolsar associação  | <u>358</u>        | <u>8</u>          |
| Total                            | <u>478</u>        | <u>8</u>          |

## 11. LINEARIZAÇÃO DE CONTRATO DE ARRENDAMENTO

| Linearização                          | <u>31/12/2022</u> | <u>31/12/2021</u> |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Saldo no início do exercício          | -                 | -                 |
| Valores linearizados no exercício (a) | <u>1.768</u>      | <u>-</u>          |
| Saldo no final do exercício           | <u>1.768</u>      | <u>-</u>          |

- i. A linearização incorrida no exercício (R\$1.768) foi computada juntamente com a receita operacional líquida de aluguel conforme nota explicativa 20.

A receita de aluguel oriunda de arrendamento operacional é reconhecida pelo método linear durante o prazo do arrendamento em questão. Os custos diretos iniciais incorridos na negociação e preparação do arrendamento operacional são adicionados ao valor contábil dos ativos arrendados e reconhecidos pelo método linear pelo prazo do arrendamento.

## 12. IMPOSTOS DIFERIDOS

O imposto de renda e contribuição social diferidos são reconhecidos sobre as diferenças temporárias no final de cada período de relatório entre os saldos de ativos e passivos reconhecidos nas demonstrações financeiras e as bases fiscais correspondentes usadas na apuração do lucro tributável, incluindo saldo de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, quando aplicável considerando-se a expectativa de lucro fiscal pela Companhia.

|                            | <u>31/12/2022</u> | <u>31/12/2021</u> |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Prejuízo fiscal            | 11.679            | -                 |
| (X) Alíquota nominal de    | 34%               | 34%               |
| Expectativa de IRPJ e CSLL | <u>3.971</u>      | <u>-</u>          |
| Imposto diferido ativo     | 3.971             | -                 |

|  | <u>31/12/2022</u> | <u>31/12/2021</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Linearização de receita de locação                 | (1.768)           | -                 |
| (X) Alíquota nominal de Expectativa de IRPJ e CSLL | 34%               | 34%               |
|  | <u>(601)</u>      | <u>-</u>          |
| Imposto diferido passivo (a)                       | (601)             |                   |
| Total  | <u>3.370</u>      | <u>-</u>          |

(a) Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia mantinha como saldo de diferenças temporárias relativas ao IRPJ e CSLL diferidos sobre a linearização de receita de contrato de aluguel, correspondentes à provisão de 25% de IRPJ R\$442 e 9% CSLL R\$159.

### 13. ESTOQUES - IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

A Companhia é proprietária de um terreno com área total de 187.223,50m<sup>2</sup>, composto por galpão edificado e área construída de 85.171,16m<sup>2</sup>, situado na cidade de Guarulhos, município de São Paulo. A Companhia iniciou as obras relativas à construção de novos galpões logísticos assim como a revitalização do galpão existente em 2021.

A movimentação de 2022 é representada da seguinte forma:

|   | <u>31/12/2022</u> | <u>31/12/2021</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Saldo no início do período                            | 225.994           | 170.814           |
| Baixas - desmontagem para revitalização               | - (1.259)         | - (262)           |
| Cartório  | -                 | 806               |
| Encargos e custos financeiros captação recursos obras | 17.678            | 13.305            |
| Obras em andamento – imóveis                          | 75.146            | 39.600            |
| Adiantamentos - obras                                 | <u>359</u>        | <u>1.731</u>      |
| Saldo no final do período                             | <u>317.918</u>    | <u>225.994</u>    |

(a) Baixas por desmobilização durante o período de “retrofit” e construções.

(b) Encargos financeiros por aquisição R\$17.678 é composto pelo montante de juros de dívidas líquidas e custos de transações relacionados ao financiamento.

Os estoques de imóveis são representados por um terreno contemplando novos galpões logísticos em construção, incluindo a revitalização e ampliação do galpão edificado, com o objetivo de venda imobiliária.

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia avaliou o valor realizável líquido dos estoques e não identificou necessidade de ajuste contábil que resultasse na redução do montante registrado na rubrica de estoque de imóveis a comercializar. Nesse exercício, também não ocorreram perdas por deterioração ou sucateamento que resultassem na desvalorização do valor realizável líquido.

## 14. FORNECEDORES

|                   | <u>31/12/2022</u> | <u>31/12/2021</u> |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| Fornecedores      | 3.185             | 7.216             |
| Caução retida (a) | <u>2.098</u>      | <u>623</u>        |
| Total             | <u>5.283</u>      | <u>7.839</u>      |

- (a) Refere-se às retenções dos prestadores de serviços para assegurar o cumprimento das condições contratuais estabelecidas, sendo liberadas, quando da confirmação da conclusão de tais condições.

Os fornecedores são representados, principalmente, por prestadores de serviços e compra de materiais diretamente relacionados as obras relativas à construção de novos galpões logísticos assim como a revitalização do galpão existente, descritas na nota explicativa nº 13.

## 15. DEBÊNTURES

|                                 | <u>Agente<br/>fiduciário</u> | <u>Banco liquidante e<br/>escriturador</u> | <u>Índice</u> | <u>Cupom<br/>(%) a.a.</u> | <u>Vencimento<br/>final</u> | <u>2022</u>    | <u>2021</u>    |
|---------------------------------|------------------------------|--|---------------|---------------------------|-----------------------------|----------------|----------------|
| Debentures - 1ª emissão         | VÓRTX                        | Bradesco                                   | CDI           | 2,30%                     | 26/10/2024                  | 205.455        | 203.498        |
| Custos de transação a amortizar |                              |  |               |                           |                             | (1.482)        | (1.700)        |
| Saldo no final do exercício     |                              |  |               |                           |                             | <u>203.973</u> | <u>201.797</u> |
| Circulante                      |                              |  |               |                           |                             | 3.973          | 1.797          |
| Não circulante                  |                              |  |               |                           |                             | 200.000        | 200.000        |
| Total                           |                              |  |               |                           |                             | <u>203.973</u> | <u>201.797</u> |

Movimentação dos empréstimos e financiamentos nos respectivos exercícios:

|                      | <u>2022</u>    | <u>2021</u>    |
|----------------------|----------------|----------------|
| Saldo inicial        | 203.497        | 200.000        |
| Juros provisionados  | 28.782         | 3.497          |
| Juros pagos          | (26.824)       | -              |
| Saldo final          | <u>205.455</u> | <u>203.497</u> |
|                      | 2022           | 2021           |
| Saldo inicial        | (1.700)        | -              |
| Custos provisionados | (550)          | (1.810)        |
| Custos amortizados   | 768            | 110            |
| Saldo final          | <u>(1.482)</u> | <u>(1.700)</u> |
| Saldo total          | 203.973        | 201.797        |

As parcelas de longo prazo têm o seguinte cronograma de vencimentos:

| Ano            | <u>Valor</u>   |
|----------------|----------------|
| 2024 em diante | <u>200.000</u> |
| Total          | <u>200.000</u> |

Em 25 de outubro de 2021, em ata de Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovada a 1ª emissão, pela Companhia, de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, no valor de R\$200.000 com prazo de vencimento de 3 anos contados da data de emissão. Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das debêntures foi considerada 26 de outubro de 2021.

Os juros remuneratórios correspondem à variação acumulada de 100% das taxas médias diárias do DI, acrescida de spread de 2,3% ao ano, pagos semestralmente, sendo o primeiro pagamento devido em 26 de abril de 2022.

A amortização do saldo do valor nominal unitário (principal) da 1ª emissão debêntures simples será pago em uma única parcela na data de vencimento em 26 de outubro de 2024.

Garantias, fianças, hipotecas concedidas em favor de credores

*Debêntures - 1ª emissão*

Foram oferecidos como garantia a alienação fiduciária de imóvel, bem como todas as construções, benfeitorias, acessões e acessórios que se encontram no Imóvel.

Foram oferecidas garantias representadas pela alienação fiduciária de todos e quaisquer direitos sobre conta corrente vinculada nos quais serão depositados direitos creditórios, atuais e futuros, decorrente dos contratos de locação.

Adicionalmente, para assegurar o fiel, integral e pontual pagamento do Valor Total da Emissão e da Remuneração das Debêntures, foi constituída uma Garantia Corporativa Pessoal pela investidora da Companhia denominada BSREP LLC Hercules Sub A LLC “BSREP”.

#### Vencimentos

As parcelas de longo prazo têm o seguinte cronograma de vencimento:

| Ano   | Valor   |
|-------|---------|
| 2024  | 200.000 |
| Total | 200.000 |

#### Cláusulas restritivas

A Companhia sujeita-se às condições operacionais pré-estabelecidas nos termos dos contratos de empréstimos e financiamentos. Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia atendeu aos compromissos contratuais de empréstimos e financiamentos.

Os custos de transação e prêmios na emissão de títulos e valores mobiliários são reconhecidos conforme CPC 08 (R1).

## 16. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES

|                           | <u>31/12/2022</u> | <u>31/12/2021</u> |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| PIS a Pagar               | 14                | 3                 |
| COFINS a Pagar            | 66                | 21                |
| Impostos retidos na fonte | 0                 | 483               |
| Total                     | <u>80</u>         | <u>507</u>        |

## 17. PARTES RELACIONADAS

Em 6 de novembro de 2020, a Companhia celebrou com a BSREP III HERCULES SUB-A LLC, um Instrumento Particular de Mútuo entre afiliadas no valor de R\$55.000, sendo recebido em uma única parcela no dia 13 de novembro de 2020.

A BSREP III HERCULES SUB-A LLC é uma parte relacionada e controladora direta do BPG III Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado (“BPG III”), detentor de 100% das cotas do RCH Fundo de Investimento Imobiliário (“FII”).

A Companhia deverá quitar a totalidade deste montante em reais (R\$) e em uma única parcela, a qual será devida em até 36 (trinta e seis) meses, a contar da data de desembolso. O mútuo entre afiliadas foi celebrado considerando que não haveria a incidência de juros e atualização e no vencimento seria devido apenas o montante principal.

Adicionalmente, em outubro de 2021, a BSREP III HERCULES SUB-A LLC na ocasião da 1ª emissão debênture simples constituiu uma Garantia Corporativa para assegurar o fiel, integral e pontual pagamento do Valor Total da Emissão e da Remuneração das Debêntures.

Em 13 de maio de 2021, foi celebrado contrato de prestação de serviço de consultoria imobiliária entre a Companhia e a Brookfield Properties Brasil Realty Administrações de Imóveis Ltda. “Realty”, com prazo de vigência de 5 (cinco) anos, cuja remuneração, calculada trimestralmente, é equivalente entre a 3,5% (três e meio por cento) apurada sobre o resultado operacional líquido (NOI) da Companhia e a 4% (quatro por cento) de todos os custos incorridos para construção de cada Ativo Alvo, com relação a gestão das obras de construção dos Ativos. O referido percentual contempla os serviços de Administração de forma centralizada, e com isso os pagamentos estão contemplados nessa taxa.

Em 31 de dezembro de 2022, foram registradas taxas no valor de R\$3.158 (R\$1.772 em 2021) incorporado ao custo das construções.

#### Remuneração dos Administradores

A Administração não exerceu o direito de recebimento de remuneração nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022.

### 18. PROVISÕES PARA RISCOS

A Companhia constitui provisões para riscos levando-se em conta apenas os processos classificados pela Administração como prováveis de perda com base na opinião de seus assessores jurídicos e provisões integrais relacionadas às obrigações legais cuja legalidade vem sendo questionada pela Companhia. Nenhuma contingência envolvendo a Companhia possui estas características, motivo pelo qual não há provisão registrada nas demonstrações financeiras.

Não existem processos com probabilidade de perda possível ou remota sendo movidos contra a Companhia.

### 19. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

#### a) Capital social

Em 12 de janeiro de 2022, a Companhia celebrou Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC), com o RCH Fundo de Investimento Imobiliário, no valor de R\$2.000.

Em 20 de janeiro de 2022, a Companhia celebrou Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC), com o RCH Fundo de Investimento Imobiliário, no valor de R\$1.200.

Em 7 de abril de 2022, a Companhia celebrou Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC), com o RCH Fundo de Investimento Imobiliário, no valor de R\$15.000.

Em 29 de junho de 2022, em ata de Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovado o aumento de capital social em R\$18.200, passando o capital de R\$27.601 para R\$45.801 totalmente integralizado mediante a capitalização de adiantamentos para futuro aumento de capital realizado em 12 de janeiro 2022, 20 de janeiro de 2022 e 7 de abril de 2022.

Em 30 de junho de 2022, o BPG III passou a ser controlador de 100% das ações da Companhia conforme ata de assembleia extraordinária realizada nessa data, quando os investimentos logísticos do antigo controlador, RCH Fundo de Investimentos Imobiliários, foram absorvidos pelo BPG III.

Em 16 de agosto de 2022, a Companhia celebrou Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC), com o FIP, no valor de R\$10.000.

Em 20 de outubro 2022, a Companhia celebrou Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC), com o FIP, no valor de R\$16.997.

Em 21 de novembro de 2022, a Companhia celebrou Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC), com o FIP, no valor de R\$11.000.

Em 27 de dezembro de 2022, em ata de Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovado o aumento de capital social em R\$37.997, passando o capital de R\$45.801 para R\$83.797 totalmente integralizado mediante a capitalização de adiantamentos para futuro aumento de capital realizado em 16 de agosto de 2022, 20 de outubro de 2022 e 21 de novembro de 2022.

Em 31 de dezembro de 2022, o capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, era de R\$83.797 (R\$27.601 em 2021) e está representado por 83.787.500 (27.600.500 em 31 de dezembro de 2021) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

b) Destinação do resultado do exercício

Conforme o Estatuto Social da Companhia, do lucro líquido do exercício, obtido após a dedução de eventuais prejuízos acumulados e da provisão para o imposto de renda e a contribuição social sobre o lucro, destinar-se-ão, sucessivamente e nesta ordem:

- 5% (cinco por cento) para Reserva Legal, até atingir 20% (vinte por cento) do capital social.
- 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, para pagamento de dividendo obrigatório a todos os acionistas.

Atendida a distribuição prevista acima, o saldo, se houver, terá a destinação que lhe for dada pela Assembleia Geral, observados os ditames legais.

Em 31 de dezembro de 2022 a Companhia apresentou prejuízo no exercício de R\$4.297 (R\$2.063 em 2021).

c) Resultado por ação

Conforme CPC 41 - Resultado por ação, o cálculo do resultado básico e diluído por ação consiste na razão entre o resultado líquido do exercício, atribuído aos detentores de ações ordinárias da Companhia, pela média ponderada de ações disponíveis durante o exercício.

A seguir, a demonstração do cálculo do resultado Básico e Diluído por Ação:

|  | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|--|-------------|-------------|
| Prejuízo do exercício/ período                 | (4.297)     | (2.063)     |
| Média ponderada de ações por lote de mil ações | 37.268      | 27.601      |
| Prejuízo básico e diluído por ação - R\$       | (0,11530)   | (0,07474)   |

## 20. RECEITA LIQUIDA DE ALUGUEL

A receita operacional líquida de aluguel, é composta conforme abaixo:

|                                       | <u>31/12/2022</u> | <u>31/12/2021</u> |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Receita de aluguéis (a)               | 2.410             | -                 |
| Linearizacao de Aluguel Galpões       | 1.768             | -                 |
| Descontos sobre contratos de locações | (100)             | -                 |
| (-) PIS                               | (43)              | -                 |
| (-) COFINS                            | (195)             | -                 |
| Receita líquida                       | <u>3.840</u>      | <u>-</u>          |

## 21. CUSTOS

Companhia considera como custos de suas operações de locação de imóveis logísticos os seguintes gastos:

|                                  | <u>2022</u>    | <u>2021</u> |
|----------------------------------|----------------|-------------|
| Água e Esgoto                    | (4)            | -           |
| Energia Elétrica                 | (7)            | -           |
| IPTU                             | (1.480)        | -           |
| Seguros                          | (348)          | -           |
| Taxas e Contribuições            | (1)            | -           |
| Manutenção e conservação predial | (205)          | -           |
| Comissões e Corretagem           | (54)           | -           |
| Total                            | <u>(2.099)</u> | <u>-</u>    |

## 22. DESPESAS ADMINISTRATIVAS E FINANCEIRAS

|                                       | <u>2022</u>  | <u>2021</u>  |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| Taxas e cartórios                     | (3)          | (7)          |
| Consultorias gerais e administrativas | (831)        | 19           |
| Outras despesas                       | -            | (162)        |
| Honorários - Realty                   | -            | (185)        |
| Total                                 | <u>(834)</u> | <u>(334)</u> |

As despesas gerais e administrativas da Companhia representam desembolsos com taxas e contribuições, contratos de assessoria técnica e jurídica, marketing, taxas e custas de cartório incorridos em 2022.

## 23. RESULTADO LIQUIDO FINANCEIRO

|   | <u>2022</u>            | <u>2021</u>        |
|---|------------------------|--------------------|
| Rendimento Aplicação Financeira         | 1.469                  | 369                |
| Fundo de Investimento Renda Fixa        | <u>213</u>             | <u>-</u>           |
| Total                                   | <u><u>1.682</u></u>    | <u><u>369</u></u>  |
|   | <u>2022</u>            | <u>2021</u>        |
| Despesas Bancarias                      | (1)                    | (0)                |
| Multas E Juros                          | (10)                   | (1)                |
| IOF                                     | (34)                   | (4)                |
| PIS demais receitas                     | (44)                   | (10)               |
| COFINS demais receitas                  | (241)                  | (64)               |
| Amortiz Encargos sobre Empréstimos      | (263)                  | -                  |
| Juros sobre Financiamento e Empréstimos | <u>(9.664)</u>         | <u>-</u>           |
| Total                                   | <u><u>(10.257)</u></u> | <u><u>(79)</u></u> |
| Resultado líquido financeiro            | <u><u>(8.575)</u></u>  | <u><u>290</u></u>  |

As receitas financeiras da Companhia são representadas pelos rendimentos decorrentes de investimentos em aplicações financeiras CDB-DI e fundos de investimento.

As despesas financeiras estão relacionadas principalmente às amortizações de encargos e juros sobre empréstimos atribuíveis à operações da Companhia, considerando a conclusão parcial das obras do imóvel e reconhecimento contábil dos custos financeiros das captações de dívidas.

## 24. INFORMAÇÕES PARA DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA

As transações não envolvendo caixa estão relacionadas com os estoques em obras durante o exercício no valor de R\$ 317.918 conforme nota explicativa nº13 foram financiadas por debentures (nota explicativa nº 15) e fornecedores a prazo. As adições de R\$ 91.924 foram adquiridas com base em termos de pagamento diferido de fornecedores e debentures, cuja liquidação ainda está em aberto no final do exercício R\$202.320 em 31 de dezembro de 2022 (R\$ 7.839 em 2021).

## 25. INSTRUMENTOS FINANCEIROS E GERENCIAMENTO DE RISCOS

A Companhia participa de operações envolvendo instrumentos financeiros com o objetivo de financiar suas atividades ou aplicar seus recursos financeiros disponíveis. A administração desses riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando liquidez, rentabilidade e segurança.

A Companhia restringe sua exposição a riscos de crédito associados a bancos e a aplicações financeiras efetuando seus investimentos em instituições financeiras com boas classificações de riscos (“rating”) e em títulos de curto prazo.

Os principais riscos financeiros são:

## 25.1. Risco de crédito

O risco de crédito ao qual a Companhia está relacionado ao crédito bancário (aplicações financeiras).

No que concerne ao risco de crédito bancário, existe um comitê financeiro na Companhia que determina os limites de crédito de aplicação para cada banco, mantendo aplicações somente nos bancos de com boa classificação de “rating”, nacionais ou estrangeiros.

#### 25.2. Risco de taxa de juros

As receitas da Companhia são afetadas pelas mudanças nas taxas de juros devido aos impactos que essas alterações têm nas receitas de juros geradas a partir dos saldos de suas aplicações financeiras.

A Companhia procura reduzir estes riscos por meio da manutenção da totalidade de suas disponibilidades financeiras aplicadas a taxas variáveis, e de um cuidadoso monitoramento da evolução prospectiva dos indexadores aplicados a seus ativos e receitas.

#### 25.3. Risco de liquidez

A Companhia gerencia o risco de liquidez efetuando uma administração baseada em fluxo de caixa, de forma a manter uma sólida estrutura de capital e minimizar o risco derivado de saídas de caixa imprevistas ou intempestivas. Além disso, eventuais descasamentos entre ativos e passivos são constantemente monitorados.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a Companhia apresentou capital circulante líquido negativo, basicamente devido ao Instrumento Particular de Mútuo relacionadas conforme nota explicativa nº 17 correspondente a R\$55.000 com prazo de vencimento em novembro de 2023.

Considerando que ao longo de 2023 a Companhia dará início a sua geração de caixa decorrente da receita de aluguéis, a Companhia entende que terá recursos suficientes para cumprir com os seus compromissos a curto prazo e eventualmente as necessidades de aportes de capital serão estruturadas com os acionistas.

| Categoria dos instrumentos financeiros  | 2022    | 2021    |
|---|---------|---------|
| Ativos financeiros                      |         |         |
| Valor justo por meio do resultado:      |         |         |
| Caixa e equivalentes de caixa           | 10.782  | 19.655  |
| Títulos e Valores Mobiliários           | 2.963   | 45.570  |
| Passivos financeiros                    |         |         |
| Custo amortizado:                       |         |         |
| Fornecedores                            | 5.283   | -       |
| Valores a pagar - aquisição de estoques | -       | 117.638 |
| Empréstimos e financiamentos            | 203.973 | -       |
| Contas a pagar com sociedades           | 55.826  | 55.000  |

#### 26. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

A Companhia avalia, a necessidade de alteração nas projeções, na continuidade de suas operações e/ou estimativas relacionadas aos possíveis impactos gerados pelo Coronavírus (COVID-19). A

Companhia não identificou, até o momento, impactos relevantes aplicáveis a essas demonstrações financeiras decorrentes dos efeitos da COVID-19.

#### 27. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 13 de março de 2023, a Companhia celebrou Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC), com o FIP no valor de R\$16.300 a ser aportado 31 de março de 2023.

#### 28. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram aprovadas e autorizadas pela Administração da Companhia em 31 de março de 2023.

---