

## IBC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES 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 IBC Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia” ou “IBC”), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.261, 1101B, parte, Ala B, WT Morumbi, Vila Gertrudes, foi constituída em 29 de julho de 2019 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 IBC possui uma filial localizada na cidade de Barueri, 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, IBC 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, pronunciamentos, 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

Os imóveis em estoques são representados por terreno incluindo galpão edificado em processo de revitalização e novos galpões logísticos em construção de acordo com os projetos imobiliários logísticos da Companhia, com o objetivo de venda imobiliária.

Em 2022, a Companhia conclui as obras dos galpões e deu início a implantação das operações logísticas conforme contrato de aluguel firmado com grande player do mercado logístico, cujo contrato com prazo de (dez) anos abrangerá a totalidade do centro logístico que será entregue ao locatário em etapas. Durante os primeiros 27 meses haverá carências e descontos previamente negociados, cabendo ressaltar que a atividade empresarial de locação dos imóveis visa apenas a maximização do valor dos imóveis no momento da venda, 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                         | 24                   | 290                  |
| Aplicações financeiras                 | <u>26.000</u>        | <u>16.662</u>        |
| Total de caixa e equivalentes de caixa | <u><u>26.024</u></u> | <u><u>16.952</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) e operações compromissadas em títulos de debêntures Itaú BBA com indexador CDIC a 82%

## 6. ADIANTAMENTOS

|                              | <u>31/12/2022</u> | <u>31/12/2021</u> |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Adiantamentos a fornecedores | 274               | 309               |
| Total                        | <u>274</u>        | <u>309</u>        |

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia mantém como adiantamento à fornecedores pontuais correspondentes à cartórios e registros.

## 7. TRIBUTOS A COMPENSAR E A RECUPERAR

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.

## 8. LINEARIZAÇÃO DE CONTRATO DE ARRENDAMENTO

|                                   | <u>31/12/2022</u> | <u>31/12/2021</u> |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Saldo no início do exercício      | 489               | 1.441             |
| Valores linearizados no exercício | 1.942             | (952)             |
| Saldo no final do exercício       | <u>2.431</u>      | <u>489</u>        |

A linearização incorrida no exercício de R\$1.942 foi computada juntamente com a receita operacional líquida de aluguel conforme nota explicativa 19.

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.

## 9. CUSTOS CONTRATUAIS

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.

Posição em 31.12.2022

|  | <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> |
|--|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------|
|  | Antigo                        |                             |                                 |                                  |                                |              |
| Multa - Indenização Contratual Rescisão            | Locatário                     | 6.284                       | Out.21                          | Jan.22                           | (6.284)                        | -            |
| Comissão CBRE - Contrato Locação PL Barueri        | Locatário                     | 2.103                       | Nov.22                          | Nov.32                           | (33)                           | 2.070        |
| Custos com Registros - Contrato Locação PL Barueri | Locatário                     | 25                          | Nov.22                          | Nov.32                           | (1)                            | 24           |
| Saldo no final do exercício                        |                               |                             |                                 |                                  |                                | <u>2.094</u> |

## Posição em 31.12.2021

|   | <u>Contrato - Cliente</u> | Valor<br><u>Contratual</u> | Início -<br><u>Amortização</u> | Termino -<br><u>Amortização</u> | Montante<br><u>Amortizado</u> | <u>Saldo</u> |
|---|---------------------------|----------------------------|--------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|--------------|
| Multa - Indenização Contratual Rescisão     | Antigo Locatário          | 6.284                      | Out.21                         | Jan.22                          | (4.713)                       | 1.571        |
| Comissão CBRE - Contrato Locação PL Barueri | Novo Locatário            | 2.103                      | Mai.22                         | Mai.32                          | -                             | <u>2.103</u> |
| Saldo no final do exercício                 |                           |                            |                                |                                 |                               | <u>3.674</u> |

2022

|                |              |
|----------------|--------------|
| Circulante     | 214          |
| Não circulante | <u>1.880</u> |
| Total          | <u>2.094</u> |

## 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, no montante de R\$226.

## 11. EMPRÉSTIMOS A RECEBER

|                          | <u>31/12/2022</u> | <u>31/12/2021</u> |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Empréstimos a receber CP | 3.750             | -                 |
| Empréstimos a receber LP | <u>4.437</u>      | <u>7.500</u>      |
| Total                    | <u>8.187</u>      | <u>7.500</u>      |

Em 31 de dezembro de 2022 a Companhia mantém um Instrumento Particular de Empréstimo, no montante de R\$7.500, sujeito aos acréscimos legais aplicáveis firmado em 5 de outubro de 2021. O contrato com prazo de 37 (trinte e sete) e o pagamento será feito em 20 parcelas iguais, mensais e sucessivas, com primeiro vencimento no dia 05 de março de 2023. Cada uma das parcelas a serem pagas pela locatária será reajustada mensalmente, de acordo com a variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor – INPC, aplicada a cada parcela, desde a data de assinatura até seu efetivo pagamento.

Como garantia ao cumprimento das obrigações assumidas, foram constituídos garantidores devidamente qualificados em tal instrumento, responsabilizando-se por eventual inadimplemento da mutuária.

## 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 do ano de 2021 e 2022, quando aplicável. Adicionalmente, os impostos diferidos são representados pelo IRPJ e CSLL sobre linearizações da receita de locação.

Em 31 de dezembro de 2022 a Companhia mantinha os seguintes saldos:

|  | <u>31/12/2022</u>   | <u>31/12/2021</u> |
|--|---------------------|-------------------|
| Prejuízo fiscal                                      | 12.628              | -                 |
| (X) Alíquota nominal de Expectativa de IRPJ e CSLL   | 34%                 | 34%               |
|  | <u>4.293</u>        | <u>-</u>          |
| Imposto diferido ativo                               | 4.293               | -                 |
|  | <u>31/12/2022</u>   | <u>31/12/2021</u> |
| Linearização de receita de locação                   | (1.944)             | -                 |
| (X) Alíquota nominal de Expectativa de IRPJ e CSLL   | 34%                 | 34%               |
|  | <u>(661)</u>        | <u>-</u>          |
| Linearização sobre receita de locação ex. anteriores | (165)               | -                 |
| Imposto diferido passivo                             | (826)               | -                 |
| Total impostos diferidos                             | <u><u>3.467</u></u> | <u><u>-</u></u>   |

### 13. ESTOQUES – IMÓVEIS

A Companhia é proprietária de um Terreno plano em Barueri/SP, onde se encontram construídos o galpão, expedição, manutenção, enlonação, sala de brigada, 3 residências, cabine primária, vestiários, prédio administrativo, refeitório e áreas de estacionamento e manobras, com área total de 214.683m<sup>2</sup> e área construída de 101.333m<sup>2</sup>, conforme publicado no Diário Oficial da União em 24 de dezembro de 2019. Em 01 de dezembro de 2022 a Companhia recebeu o auto de conclusão das obras e iniciou a implementação das operações logísticas e processo de conclusão de obras.

A movimentação é representada da seguinte forma:

|   | <u>31/12/2022</u>     | <u>31/12/2021</u>     |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Saldo no início do período                  | 264.060               | 186.482               |
| Baixas - desmontagem para revitalização (a) | (750)                 | (550)                 |
| Cartório                                    | -                     | (264)                 |
| Encargos financeiros (b)                    | 24.002                | 2.437                 |
| Obras em andamento – imóveis                | 108.615               | 64.103                |
| Adiantamentos - Obras                       | 96                    | 11.852                |
| Saldo no final do período                   | <u><u>396.023</u></u> | <u><u>264.060</u></u> |

(a) Baixas por desmobilização durante o período de retrofit e construções R\$750.

(b) Encargos financeiros por juros de dívidas relacionados ao financiamento R\$24.002.

Os estoques de imóveis são representados por um terreno contemplando novos galpões, 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 período 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 (a)  | 3.488             | 8.030             |
| Caução retida (b) | <u>3.588</u>      | <u>1.297</u>      |
| Total             | <u>7.076</u>      | <u>9.327</u>      |

- (a) 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 13.
- (b) 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.

## 15. EMPRESTIMOS E FINANCIAMENTOS

|                                     | Agente<br>fiduciário | Banco liquidante<br>e escriturador | Índice | Cupom<br>(%) a.a. | Vencimento<br>final | <u>2022</u>    | <u>2021</u>    |
|-------------------------------------|----------------------|------------------------------------|--------|-------------------|---------------------|----------------|----------------|
| Debentures - 1ª emissão Principal   | VÓRTX                | Bradesco                           | CDI    | 2,30%             | 26/10/2024          | -              | 200.000        |
| Debentures - Juros a Pagar          | VÓRTX                | Bradesco                           | CDI    | 2,30%             | 26/10/2024          | -              | 3.576          |
| CRIDebentures- 1ª emissão Principal | VÓRTX                | Bradesco                           | CDI    | 1,70%             | 23/11/2025          | 163.000        | -              |
| CRIDebentures- Juros a Pagar        | VÓRTX                | Bradesco                           | CDI    | 1,70%             | 23/11/2025          | 1.979          | -              |
| Debentures - emissão Principal      | VÓRTX                | Bradesco                           | CDI    | 1,70%             | 23/11/2025          | 182.000        | -              |
| Debentures - Juros a Pagar          | VÓRTX                | Bradesco                           | CDI    | 1,70%             | 23/11/2025          | 2.210          | -              |
| Custos de transação a amortizar     |                      |                                    |        |                   |                     | <u>(2.434)</u> | <u>(1.700)</u> |
| Saldo no final do exercício         |                      |                                    |        |                   |                     | <u>346.755</u> | <u>201.875</u> |
| Circulante                          |                      |                                    |        |                   |                     | 1.755          | 1.875          |
| Não circulante                      |                      |                                    |        |                   |                     | <u>345.000</u> | <u>200.000</u> |
| Total                               |                      |                                    |        |                   |                     | <u>346.755</u> | <u>201.875</u> |

## Movimentação dos empréstimos e financiamentos nos respectivos exercícios:

|                           | <u>2022</u>      | <u>2021</u>    |
|---------------------------|------------------|----------------|
| Saldo inicial             | 203.575          | 200.000        |
| Nova captação             | 345.000          | -              |
| Juros provisionados       | 31.018           | 3.575          |
| Amortizações e pagamentos | <u>(230.404)</u> | -              |
| Saldo final               | <u>349.189</u>   | <u>203.575</u> |

|                    | <u>2022</u>    | <u>2021</u>    |
|--------------------|----------------|----------------|
| Saldo inicial      | (1.700)        | -              |
| Custos adicionados | (685)          | (1.810)        |
| Custos Amortizados | (49)           | 110            |
| Saldo final        | <u>(2.434)</u> | <u>(1.700)</u> |
| Saldo total        | <u>346.755</u> | <u>201.875</u> |

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

| <u>Ano</u>     | <u>Valor</u>   |
|----------------|----------------|
| 2024 em Diante | <u>345.000</u> |
| Total          | <u>345.000</u> |

- (a) Em 08 de dezembro de 2022, a Companhia realizou a quitação antecipada da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real e com garantia fidejussória adicional, em série única, para distribuição pública com esforços restritos de distribuição pelo montante de R\$203.576. Vale observar que, tal debêntures haviam sido emitida em 21.10.21.
- (b) Em 23 de novembro de 2022, a Companhia realizou a emissão do Termo De Securitização De Créditos Imobiliários Certificados De Recebíveis Imobiliários "CRI", da 1ª série da 87ª emissão da OPEA, lastreados em créditos devidos pela Companhia, no montante de R\$163.000, bem como do Instrumento Particular de Escritura da 2ª (segunda) Emissão de Debêntures Simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em espécie com garantia real, em série única, para colocação privada da Companhia. A liquidação ocorreu em 01.12.22.
- (c) Em 23 de dezembro de 2022, a Companhia realizou a emissão do Instrumento Particular de Escritura da 3ª (terceira) Emissão de Debêntures Simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em espécie com garantia real, em série única, para distribuição pública com esforços restritos de distribuição, da Companhia no montante de R\$182.000. A liquidação ocorreu em 01.12.22.

Os juros remuneratórios correspondem à variação acumulada de 100% das taxas médias diárias do DI, acrescida de spread de 1,70% ao ano, pagos semestralmente e o valor principal amortizado em uma única parcela 23 de novembro de 2025.

#### Garantias, fianças, hipotecas concedidas em favor de credores

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, como garantia de conclusão das obras objeto do financiamento, foi constituída uma Garantia Corporativa Pessoal pela investidora da Companhia.

## 16. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES

|                          | <u>31/12/2022</u> | <u>31/12/2021</u> |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Impostos e contribuições | 58                | 166               |
| Total                    | <u>58</u>         | <u>166</u>        |

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia como saldo de PIS e COFINS sobre receitas financeiras de R\$58.

## 17. PARTES RELACIONADAS

Em 1º de fevereiro de 2021, a Companhia celebrou com a BSREP III HERCULES SUB-A LLC, um Instrumento Particular de Mútuo entre afiliadas no valor de R\$52.000, sendo recebido em uma única parcela no dia 11 de fevereiro de 2021. 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 monetária e no vencimento a longo prazo seria devido apenas o montante principal. Em 02 de dezembro de 2022 o montante foi pago integralmente.

Em 1º de abril de 2020, 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 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 referente 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\$5.199(R\$872 em 2021).

### Remuneração dos Administradores

A Administração não exerceu o direito de recebimento de remuneração no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e de 2021.

## 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 movidas contra a Companhia.

## 19. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

### a) Capital social

Em 7 de abril de 2022, a Companhia celebrou Instrumentos Particulares de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC) no valor de R\$16.000.

Em 29 de junho de 2022, em ata de Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovado o aumento de capital social em R\$16.000, passando o capital de R\$99.818 para R\$115.818 totalmente integralizado mediante a capitalização de adiantamentos para futuro aumento de capital realizado em 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, IBC Fundo de Investimentos Imobiliários, foram absorvidos pelo BPG III.

Em 16 de agosto de 2022, a Companhia celebrou Instrumentos Particulares de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC) no valor de R\$20.000.

Em 20 de outubro de 2022, a Companhia celebrou Instrumentos Particulares de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC) no valor de R\$22.997.

Em 20 de novembro de 2022, em ata de Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovado o aumento de capital social em R\$42.997, passando o capital de R\$115.818 para R\$158.815 totalmente integralizado mediante a capitalização de adiantamentos para futuro aumento de capital realizado em 16 de agosto de 2002 e 20 de outubro de 2022.

Em 27 de dezembro de 2022, em ata de Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovada a redução do capital social da Companhia em R\$67.700, por ser o capital social da Companhia excessivo em relação ao seu objeto, nos termos do artigo 173 da Lei 6.404/76, com restituição de tal montante aos acionistas da Companhia, na proporção de sua respectiva participação. Em razão da redução do capital, o capital social da Companhia passou de R\$158.815 para R\$91.115 (R\$99.818 em 31 de dezembro de 2021), dividido em 91.114.925 (99.817.925 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 de R\$2.143.

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> |
|---|-------------|-------------|
| Lucro (prejuízo) do exercício                             | (2.143)     | (4.067)     |
| Média ponderada de ações por lote de mil ações            | 110.986     | 99.818      |
| Lucro líquido (prejuízo) básico e diluído por ações - R\$ | (0,0193)    | (0,0407)    |

## 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                | 457               | 1.853             |
| Linearização de Aluguel de Galpões | 1.942             | (952)             |
| (-) PIS                            | (8)               | (31)              |
| (-) COFINS                         | (34)              | (141)             |
| Receita líquida                    | <u>2.357</u>      | <u>729</u>        |

A receita de locação é registrada de forma linear, considerando o prazo de vigência e tais condições especiais constantes do contrato.

## 21. CUSTOS

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

|                        | <u>31/12/2022</u> | <u>31/12/2021</u> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Condomínio             | (30)              | -                 |
| IPTU                   | (121)             | -                 |
| Seguros                | (127)             | -                 |
| Taxas e Contribuições  | (1)               | -                 |
| Comissões e Corretagem | (36)              | -                 |
| Total                  | <u>(315)</u>      | <u>-</u>          |

## 22. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

|                                   | <u>31/12/2022</u> | <u>31/12/2021</u> |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Consultoria imobiliária           | -                 | (38)              |
| Taxas e contribuições             | -                 | (169)             |
| Legais e Cartoriais               | (27)              | -                 |
| Auditoria Externa                 | (112)             | -                 |
| Assessoria Técnica                | (30)              | -                 |
| Laudo de Avaliação e Consultorias | (14)              | -                 |
| Publicações Oficiais              | (53)              | -                 |
| Outros Serviços de Terceiros      | (38)              | -                 |
| Outras Despesas (a)               | (718)             | (121)             |
| Total                             | <u>(992)</u>      | <u>(328)</u>      |

As despesas gerais e administrativas da Companhia representam desembolsos com contratos de assessoria técnica e jurídica, marketing, taxas e custas de cartório incorridos em 2022. Nessa rubrica, também foram registrados os valores relativos aos serviços prestados pela Realty, conforme nota explicativa nº 17.

- (a) As outras despesas com honorários e custas judiciais nas questões da desocupação do imóvel e demais formalidades para com o antigo locatário.

### 23. RECEITAS FINANCEIRAS

|   | <u>31/12/2022</u>   | <u>31/12/2021</u> |
|---|---------------------|-------------------|
| Receita de juros sobre aplicações financeiras | 2.673               | 521               |
| Outras receitas                               | <u>687</u>          | <u>34</u>         |
| Total   | <u><u>3.360</u></u> | <u><u>555</u></u> |

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

### 24. DESPESAS FINANCEIRAS

|   | <u>31/12/2022</u>      | <u>31/12/2021</u>     |
|---|------------------------|-----------------------|
| Despesas Bancárias                        | (5)                    | -                     |
| Multas e Juros                            | (18)                   | -                     |
| IOF                                       | (101)                  | -                     |
| PIS demais receitas                       | (65)                   | -                     |
| COFINS demais receitas                    | (368)                  | -                     |
| Amortização de encargos sobre empréstimos | (1.563)                | -                     |
| Juros sobre financiamento e empréstimos   | (4.917)                | -                     |
| Despesas de remuneração de debentures     | (1.424)                | -                     |
| Multas rescisórias                        | (1.571)                | (4.713)               |
| Outras despesas                           | <u>(1)</u>             | <u>(337)</u>          |
| Total                                     | <u><u>(10.033)</u></u> | <u><u>(5.050)</u></u> |
| Resultado Financeiro líquido              | <u><u>(6.673)</u></u>  | <u><u>(4.495)</u></u> |

### 25. IMPOSTO DE RENDA CORRENTE E DIFERIDO

O Imposto de Renda corrente está calculado à alíquota de 15% sobre o lucro tributável, acrescida do adicional de 10%.

Imposto de renda e contribuição social correntes

|  | <u>31/12/2022</u> | <u>31/12/2021</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Lucro antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social | (5.623)           | (4.094)           |
| (X) Alíquota nominal de                                  | <u>34%</u>        | <u>34%</u>        |
| Expectativa de IRPJ e CSLL                               | <u>(1.912)</u>    | <u>(1.392)</u>    |

Imposto de renda e contribuição social correntes

|                                     | <u>31/12/2022</u> | <u>31/12/2021</u> |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Linearização de receita             | 166               | 951               |
| Despesas não dedutíveis             | -                 | -                 |
| Prejuízos fiscais e bases negativas | 1.970             | 871               |
| Compensação de prejuízos fiscais    | <u>(71)</u>       | <u>(133)</u>      |
| (=) Despesa de IRPJ e CSLL          | 153               | 297               |
| Correntes                           | <u>153</u>        | <u>297</u>        |

Imposto de renda e contribuição social diferidos

|   | <u>31/12/2022</u> | <u>31/12/2021</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Prejuízo fiscal   | 12.628            | -                 |
| (X) Alíquota nominal de Expectativa de IRPJ e CSLL                | 34%               | 34%               |
|   | <u>4.293</u>      | <u>-</u>          |
| Imposto diferido ativo  | <u>4.293</u>      | <u>-</u>          |
|   | <u>31/12/2022</u> | <u>31/12/2021</u> |
| Linearização de receita de locação                                | (1.944)           | 951               |
| (X) Alíquota nominal de Expectativa de IRPJ e CSLL                | 34%               | 34%               |
|   | <u>(661)</u>      | <u>323</u>        |
| Imposto diferido passivo  | (661)             | 323               |
| Total impostos diferidos  | <u>3.632</u>      | <u>323</u>        |
| Total imposto de renda e contribuição social corrente e diferidos | <u>(3.479)</u>    | <u>(26)</u>       |

## 26. INFORMAÇÕES PARA A DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA

As transações não envolvendo caixa estão relacionadas com os estoques em obras durante o exercício no valor de R\$ 396.023 conforme nota explicativa nº13 foram financiadas por debentures (nota explicativa nº 13) e fornecedores a prazo. As adições de R\$ 131.964 foram adquiridas com base em termos de pagamento diferido de fornecedores e debentures, cuja liquidação ainda está em aberto no final do exercício R\$326.076 em 31 de dezembro de 2022 (R\$ 9.327 em 2021).

## 27. 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. O risco de crédito é minimizado, pois os contratos de aluguel foram celebrados com cliente que possui boa situação financeira para honrar esse compromisso de longo prazo.

Os principais riscos financeiros são:

#### 27.1. Risco de crédito

O risco de crédito ao qual a Companhia está sujeita se divide em dois grupos: crédito bancário (aplicações financeiras) e crédito a clientes.

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. A Companhia possui apenas um locatário de seu galpão comercial e monitora, permanentemente, o nível de suas contas a receber, o que limita o risco de contas inadimplentes.

#### 27.2. 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.

#### 27.3. 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.

| <u>Categoria dos instrumentos financeiros</u> | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|---|-------------|-------------|
| <u>Ativos financeiros</u>                     |             |             |
| Valor justo por meio do resultado:            |             |             |
| Caixa e equivalentes de caixa                 | 26.024      | 16.952      |
| Títulos e Valores Mobiliários                 | -           | 67.133      |
| Empréstimos - Terceiros a receber             | 8.187       | 7.500       |
| <u>Passivos financeiros</u>                   |             |             |
| Custo amortizado:                             |             |             |
| Fornecedores                                  | 7.076       | 9.327       |
| Empréstimos e financiamentos                  | 346.755     | 201.875     |

## 28. 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.

## 29. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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

---