

BPG AV MOFARREJ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 (Em milhares de reais – R\$, exceto se indicado de outra forma)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A BPG AV Mofarrej Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia” ou “Mofarrej”) anteriormente denominada Catuai Empreendimentos e Participações S.A., 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 11 de maio de 2018 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 acionista, no país ou no exterior (holding). Seu exercício social encerra-se em 31 de dezembro.

O BPG III Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia (“FIP” ou “Fundo”) detém 100% das ações da Companhia. O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, em 03 de dezembro de 2020, e iniciou suas operações em 14 de janeiro de 2021, com prazo de duração de dez anos e é 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.

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”).

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, conforme descritos nas práticas contábeis a seguir, exceto as aplicações financeiras que são atualizadas a valor justo.

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 com área de 19.350 metros quadrados para desenvolvimento e construção de projetos imobiliários de escritórios comerciais da Companhia, com o objetivo de venda imobiliária.

Os estoques de terrenos em construção são registrados pelo custo histórico de aquisição e pelos custos incorridos de construção que incluem todos os gastos diretamente vinculados à construção empreendimento 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. 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.

2.6. Impostos

2.6.1. 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.

2.6.2. 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.

2.7. 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.

2.8. Resultado 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.

2.9. 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 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	40	10
Aplicações financeiras	<u>9.378</u>	<u>15.402</u>
Total de caixa e equivalentes de caixa	<u><u>9.418</u></u>	<u><u>15.412</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	<u>166.985</u>	<u>-</u>
Total de títulos e valores mobiliários	<u><u>166.985</u></u>	<u><u>-</u></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.

O aumento na rubrica de Título e Valores Imobiliários ocorreu, principalmente, em função da captação das debêntures simples, no montante de R\$200.000, em 06 de junho de 2022, destinados ao financiamento das construções conforme descrito na nota explicativa nº 13.

7. ADIANTAMENTOS A FORNECEDORES

Os adiantamentos em fornecedores são representados por depósitos prévios em serviços cartoriais para registros de documentos relacionados aos contratos e investimentos da Companhia. Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia mantinha nessa rubrica o montante de R\$244.

8. TRIBUTOS E CONTRIBUIÇÕES 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.

9. 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.

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia mantinha os seguintes saldos considerando a expectativa de lucro fiscal nos próximos exercícios, constituiu os seguintes saldos de impostos diferidos com base nos prejuízos fiscais dos anos de 2021 e 2022:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Prejuízo fiscal	(12)	(318)
(X) Alíquota nominal de	34%	34%
Expectativa de IRPJ e CSLL	5	108
Imposto diferido ativo	<u>5</u>	<u>108</u>
	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Imposto de Renda – Diferido	4	-
Contribuição Social – Diferido	1	-
Total	<u>5</u>	<u>-</u>

10. ESTOQUES – IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

A Companhia é proprietária de um terreno localizado na Avenida Mofarrej, no 14º subdistrito, Lapa, medindo 150m de frente para a Rua Othão, a começar do canto formado por essa rua com a Avenida Mofarrej, por 172,60m da frente aos fundos e limitando em curva de raio de 187,30m, numa extensão perimetral de 246m com a referida Avenida Mofarrej, confrontado com a rua e avenida já mencionadas, e com terreno de propriedade da São Paulo Light, ou sucessores, com a área de 19.350m.

A movimentação é representada da seguinte forma:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Saldo no início do período	60.266	21.554
ITBI	-	749
Cartórios e Honorários	-	470
Taxas municipais	-	654
Custos com consultoria imobiliária	-	4.096
Encargos e custos de captação	3.533	-
Obras em andamento - imóveis (a)	62.164	22.743
Adiantamentos para obras (b)	<u>7.046</u>	<u>10.000</u>
Saldo no final do exercício	<u>133.009</u>	<u>60.266</u>

Os estoques de imóveis são representados por um terreno onde será construído e desenvolvido um empreendimento imobiliário destinado a escritórios comerciais.

- (a) Obras em andamento – imóveis: O montante é representado pelos custos incorridos na construção em andamento e decorrente de contratos de materiais e serviços incorridos até 31 de dezembro de 2022.
- (b) Adiantamentos para obras: O montante é representado pelos adiantamentos em contratos de materiais e serviços firmados com fornecedores de obras durante a fase inicial do projeto.

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.

11. FORNECEDORES

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Fornecedores	3.310	13.592
Cauções retidas de fornecedores (a)	<u>1.373</u>	<u>30</u>
Total	<u><u>4.683</u></u>	<u><u>13.622</u></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 em 31 de dezembro de 2022 pelo contrato de outorga de obras e por prestadores de serviços e compra de materiais e suprimentos diretamente relacionados as obras relativas à construção do novo empreendimento assim como custos de licenciamento, descrito na nota explicativa 10.

12. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A PAGAR

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
PIS a pagar	13	-
COFINS a pagar	<u>81</u>	<u>2</u>
Total	<u><u>94</u></u>	<u><u>2</u></u>

13. DEBÊNTURES

	Agente fiduciário	Banco liquidante e escriturador	Índice	Cupom (%) a.a.	Vencimento final	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Debentures - 1ª emissão	VÓRTX	Bradesco	CDI	2,13%	26/10/2024	202.140	-

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Custos de transação a amortizar	(2.237)	-
Saldo no final do exercício	<u>199.903</u>	<u>-</u>
Circulante	-	-
Não circulante	<u>199.903</u>	<u>-</u>
Total	<u>199.903</u>	<u>-</u>

Movimentação dos empréstimos e financiamentos nos respectivos exercícios:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Saldo inicial	-	-
Captação da debenture	200.000	-
Juros provisionados	2.140	-
Juros pagos	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldo final	<u>202.140</u>	<u>-</u>
	2022	2021
Saldo inicial	-	-
Custos provisionados	(2.947)	-
Custos amortizados	<u>710</u>	<u>-</u>
Saldo final	<u>(2.237)</u>	<u>-</u>
Total	<u>199.903</u>	<u>-</u>

Em 06 de junho de 2022, 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\$300.000 com prazo de vencimento de 22 meses contados da data de emissão, até 31 de dezembro de 2022 haviam sido liberados R\$200.000.

Os juros remuneratórios (“prêmios”) correspondem à variação acumulada de 100% das taxas médias diárias do DI, acrescida de spread de 2,13% ao ano, pagos semestralmente, sendo o primeiro pagamento devido 6 de dezembro de 2022.

A amortização do saldo será paga em uma única parcela em 06 abril de 2024. Foram oferecidos como garantia a alienação fiduciária do imóvel em desenvolvimento hipoteca do imóvel e carta garantia corporativa pelas investidoras da Companhia.

14. 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 em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021.

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

15. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2022, o capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, era de R\$104.906 (R\$62.406 em 2021) e está representado por 104.905.788 (62.405.788 em 31 de dezembro de 2021) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em 20 de janeiro de 2022, 15 de fevereiro de 2022 e 7 de abril de 2022 foram celebrados Instrumentos Particulares de Adiantamento para Futuro Aumento Capital (AFACs) nos respectivos valores de R\$10.500, R\$15.000, R\$17.000 aportados pelo FIP.

Em 27 de dezembro de 2022, em Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovado o aumento de capital social da Companhia, no valor de R\$42.500, mediante a capitalização de adiantamentos para futuro aumento de capital realizados.

b) Reserva legal

Constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social, em conformidade com o artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social ou facultado a constituição no exercício em que o saldo dessa reserva, acrescido do montante das reservas de capital de que trata o § 1º do artigo 193, exceder de 30% do capital social.

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia constituiu R\$37 a título de reserva legal e destinou R\$524 para reserva de investimentos e capital de giro.

c) Dividendos

Conforme o Estatuto Social da Companhia, são garantidos aos acionistas, dividendos mínimos obrigatórios de 25% do lucro líquido do exercício ajustado em conformidade com a Lei das S.A.

Em 31 de dezembro de 2022 a Companhia apresentou lucro de R\$1.055 e deliberou pela absorção dos prejuízos acumulados dos exercícios anteriores, sendo que após a constituição das reservas deliberou pela constituição do valor de R\$175 a título de dividendos.

d) 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:

	2022	2021
Lucro/Prejuízo do exercício/ período	1.055	(318)
Quantidade de ações por lote de mil ações	62.873	62.406
Lucro /Prejuízo básico e diluído por ação - R\$	0,01677	(0,00509)

16. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Despesas com imóvel	(628)	(388)
Consultorias gerais e administrativas	<u>(129)</u>	<u>(44)</u>
Total	<u>(757)</u>	<u>(432)</u>

As despesas gerais e administrativas da Companhia representam desembolsos com contratos de assessoria técnica e jurídica, IPTU, taxas e custas de cartório incorridos em 2021.

17. RECEITAS FINANCEIRAS

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Receita de juros sobre aplicações financeiras	<u>2.713</u>	<u>121</u>
Total	<u>2.713</u>	<u>121</u>

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Despesas Bancárias	(1)	(1)
Multas e Juros	-	-
IOF	(54)	(1)
PIS Sobre Receita Financeira	(69)	(1)
COFINS Sobre Receita Financeira	<u>(423)</u>	<u>(5)</u>
Total	<u>(547)</u>	<u>(7)</u>
Resultado Financeiro Líquido	<u>(2.166)</u>	<u>(113)</u>

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

18. 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% representado por R\$254. A Contribuição Social Sobre o Lucro corrente está calculada à alíquota de 9% sobre o lucro contábil ajustado de R\$99, além do valor de IRPJ e CSLL apurados sobre o prejuízo fiscal conforme nota explicativa nº 9.

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
<u>Imposto de renda e contribuição social correntes</u>		
Lucro antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	1.407	(318)
(X) Alíquota nominal de	<u>34%</u>	<u>34%</u>
Expectativa de IRPJ e CSLL	478	(108)
Prejuízos fiscais e bases negativas	(12)	-
Compensação de prejuízos fiscais	(108)	-
(=) Despesa de IRPJ e CSLL	358	-
Correntes	<u>358</u>	<u>-</u>

Ativo	31/12/2022	31/12/2021
Imposto de renda e contribuição social diferidos		
Prejuízo fiscal	(12)	(318)
(X) Alíquota nominal de	34%	34%
Expectativa de IRPJ e CSLL	<u>(5)</u>	<u>(108)</u>
Imposto diferido ativo	<u>(5)</u>	<u>(108)</u>

19. PARTES RELACIONADAS

Em 24 de junho 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 a 3,0% (três 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\$2.428 relativos à taxa de gestão de obras incorporado ao custo das construções.

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.

20. INFORMAÇÕES PARA A DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA

As transações não envolvendo caixa estão relacionadas com os estoques em obras durante o exercício no valor de R\$133.009 conforme nota explicativa nº10 foram financiadas por debentures (nota explicativa nº 13) e fornecedores a prazo. As adições de R\$72.743 foram adquiridas com base em termos de pagamento diferido de fornecedores e debentures, cuja liquidação ainda está em aberto no final do exercício R\$37.782 em 31 de dezembro de 2022 (R\$13.222 em 2021).

21. 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:

21.1. Risco de crédito

O risco de crédito ao qual a Companhia está sujeita refere-se a 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.

21.2. 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.

21.3. 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	9.418	15.412
Títulos e Valores Mobiliários	166.985	-
<u>Passivos financeiros</u>		
Custo amortizado:		
Fornecedores	4.683	13.622
Debêntures	199.903	-

22. 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.

23. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 20 de janeiro de 2023 foi celebrado Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento Capital (AFAC) no valor de R\$1.800 com o FIP.

Em 9 de março de 2023 foi celebrado Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento Capital (AFAC) no valor de R\$1.500 com o FIP.

24. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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