

Capricórnio
Empreendimentos
e Participações
S.A

**Demonstrações financeiras
de 26 de janeiro (data de início das
atividades) a 31 de dezembro de 2022
(em fase pré operacional)**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanço patrimonial	6
Demonstração do resultado	7
Demonstração do resultado abrangente	8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstração dos fluxos de caixa - Método indireto	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 12º andar - Torre A
04711-904 - São Paulo/SP - Brasil
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil
Telefone +55 (11) 3940-1500
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Administradores e Acionistas da Capricórnio Empreendimentos e Participações S.A São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Capricórnio Empreendimentos e Participações 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 período de 26 de janeiro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Capricórnio Empreendimentos e Participações S.A. em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 26 de janeiro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Chamamos a atenção para a nota explicativa 1 às demonstrações financeiras, que indica que a Companhia atua em fase pré-operacional e não está gerando receitas decorrentes de suas atividades. Desta forma, a manutenção de suas atividades e de suas respectivas despesas administrativas depende dos recursos advindos dos aportes de capital efetuados pelo acionista controlador. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:


- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 19 de maio de 2023

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


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

Capricórnio Empreendimentos e Participações S.A

Balanco patrimonial em 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais)

ATIVO	Nota explicativa	2022	PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota explicativa	2022
CIRCULANTE			CIRCULANTE		
Caixa e equivalentes de caixa		<u>-</u>	Contas a pagar	6	<u>8</u>
Total do ativo circulante		<u>-</u>	Total do passivo circulante		<u>8</u>
			PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
			Capital social	8	4
			Prejuízo acumulado	8	(12)
			Total do patrimônio líquido		<u>(8)</u>
TOTAL DO ATIVO		<u>-</u>	TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>-</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Capricórnio Empreendimentos e Participações S.A

Demonstração do resultado

Período de 26 de janeiro (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais, exceto pelo prejuízo por ação)

	Nota explicativa	2022
DESPESAS OPERACIONAIS		
Despesas gerais e administrativas	9	(12)
PREJUÍZO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		<u>(12)</u>
PREJUÍZO OPERACIONAL E ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		<u>(12)</u>
PREJUÍZO DO PERÍODO		<u>(12)</u>
Prejuízo por ação - R\$	8	(0,0013)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Capricórnio Empreendimentos e Participações S.A

Demonstração do resultado abrangente

Período de 26 de janeiro (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais)

	2022
PREJUÍZO DO PERÍODO	(12)
OUTROS RESULTADOS ABRANGENTES	<u>-</u>
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO PERÍODO	<u><u>(12)</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Capricórnio Empreendimentos e Participações S.A

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Período de 26 de janeiro (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais)

	Nota explicativa	Subscrito	Capital social A integralizar	Prejuízos acumulados	Total
CONSTITUIÇÃO EM 26 DE JANEIRO DE 2022 (data do início das atividades)		1	(1)	-	-
Aumento de capital social	8	10.000	(10.000)	-	-
Integralização de capital	8	-	4	-	4
Prejuízo do período	8	-	-	(12)	(12)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022		10.001	(9.997)	(12)	(8)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Capricórnio Empreendimentos e Participações S.A

Demonstração dos fluxos de caixa - Método indireto

Período de 26 de janeiro (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais)

	2022
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(12)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	<u>(12)</u>
Aumento (redução) nos passivos operacionais:	
Contas a pagar	<u>8</u>
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	<u>(4)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	
Integralização de capital	<u>4</u>
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	<u>4</u>
AUMENTO LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>-</u>
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	
No início do período	-
No fim do período	<u>-</u>
AUMENTO LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>-</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

1 Contexto operacional

Capricórnio Empreendimentos e Participações S.A (“Companhia”) é uma sociedade anônima de capital fechado com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.900 - 5º andar, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, constituída em 26 de janeiro de 2022.

Em 25 de março de 2022, conforme 1ª Alteração de Contrato Social, a sociedade foi transformada em sociedade anônima de capital fechado, passando a denominar – se “Capricórnio Empreendimentos e Participações S.A.”, e não mais “Capricórnio Empreendimentos e Participações LTDA”.

A Companhia tem por objeto social: (1) o investimento e participação em outras sociedades, empreendimentos e outras formas de associação, como sócia, acionista ou cotista; (2) promover e incorporar empreendimentos imobiliários próprios de qualquer natureza; (3) alienar, adquirir, locar e administrar imóveis próprios de qualquer natureza; e (4) desenvolver e implementar estratégias de *marketing* relativas a empreendimentos imobiliários próprios.

A GLP Brasil Ltda. é responsável pela gestão das operações e assume determinados custos corporativos decorrentes da estrutura utilizada.

Situação econômica e financeira

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia apresenta capital circulante negativo de R\$8 decorrente da estratégia de caixa zero e sua fase pré-operacional impossibilita, nesse momento, a geração de caixa advindos de suas operações. Aportes são efetuados pelo fundo para suprir a liquidação das obrigações.

2 Base de apresentação das demonstrações financeiras

2.1 Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

A Companhia adotou todas as normas, revisões de normas e interpretações emitidas pelo CPC, e demais órgãos reguladores que estavam em vigor em 31 de dezembro de 2022.

As informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.

3 Resumo das principais políticas contábeis

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras estão definidas a seguir. Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente em todos os exercícios apresentados, salvo disposição em contrário.

3.1 Base de elaboração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

Todas as informações financeiras apresentadas em real foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetuou uma avaliação da capacidade da Companhia em dar continuidade à suas atividades e não identificou dúvidas da capacidade operacional.

A Diretoria da Companhia autorizou a conclusão das demonstrações financeiras em 19 de maio de 2023.

3.2 Uso de estimativas

Na preparação das demonstrações financeiras a Administração utilizou estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas são revisadas de forma contínua. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente.

As informações sobre incertezas, premissas e estimativas que possuam um risco significativo de resultar em uma alteração no próximo exercício estão relacionadas, principalmente, as provisões para riscos, tributários, trabalhistas e cíveis

3.3 Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

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

São provisionadas quando a probabilidade de perda for avaliada como provável e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Quando as perdas forem avaliadas como prováveis, mas os montantes envolvidos não forem mensuráveis com suficiente segurança, ou quando as probabilidades de perdas são consideradas possíveis, são divulgadas em nota explicativa. Os demais riscos referentes a demandas judiciais e administrativas, cuja probabilidade de perda é considerada remota, não são provisionados nem divulgados.

Quando alguns ou todos os benefícios econômicos requeridos para a liquidação de uma provisão são esperados que seja recuperado de um terceiro, um ativo é reconhecido se, e somente se, o reembolso for virtualmente certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável.

3.4 Provisão para imposto de renda e contribuição social

As despesas com imposto de renda e contribuição social estão apresentadas nas rubricas “corrente” e “diferido” nas demonstrações do resultado.

O imposto de renda e a contribuição social correntes são calculados pelo regime do Lucro Real, observando os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente. O imposto de renda é calculado pela alíquota regular de 15% (acrescida de adicional de 10% sobre lucros anuais excedentes a R\$240 mil), e a contribuição social pela alíquota de 9%.

O imposto de renda e contribuição social diferidos são calculados às alíquotas pelas quais as diferenças temporárias serão efetivamente tributadas, de acordo com a legislação fiscal. Ativos e passivos fiscais diferidos são reconhecidos com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins de demonstrações financeiras e os usados para fins de tributação.

3.5 Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos no balanço 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, após o reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

Ativos financeiros

Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado

Os ativos financeiros são classificados ao valor justo por meio do resultado quando são mantidos para negociação ou designados pelo valor justo por meio do resultado (caixa e equivalentes de caixa).

Os ativos financeiros por meio do resultado são demonstrados ao valor justo e quaisquer ganhos ou perdas resultantes de sua mensuração são reconhecidos no resultado.

Passivos financeiros

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

Passivos financeiros registrados ao custo amortizado

Os passivos financeiros (incluindo empréstimos e outras contas a pagar) são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos.

O método de juros efetivos é utilizado para calcular o custo amortizado de um passivo financeiro e alocar sua despesa de juros pelo respectivo período. A taxa de juros efetiva é a taxa que desconta exatamente os fluxos de caixa futuros estimados ao longo da vida estimada do passivo financeiro ou, quando apropriado, por um período menor, para o reconhecimento inicial do valor contábil líquido.

3.6 Prejuízo básico e diluído por ação

Calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia, usando a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício.

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia não possuía instrumentos financeiros conversíveis em ações; logo, o prejuízo básico e diluído por ação é o mesmo.

4 Pronunciamentos contábeis

Novos requerimentos atualmente em vigor

Data efetiva	Novas normas ou alterações
1º de janeiro de 2022	Contratos Onerosos – Custos para cumprir um contrato (alterações ao CPC 25) Imobilizado – Receitas antes do uso pretendido (alterações ao CPC 27) Referências à estrutura conceitual (alterações ao CPC 15)

A Companhia avaliou e não identificou nos assuntos acima aplicabilidade para seus negócios até 31 de dezembro de 2022.

Futuros requerimentos

A tabela abaixo apresenta as alterações recentes nas normas que deverão ser aplicadas a partir de sua data efetiva. A adoção antecipada não é permitida para entidades que reportam de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil em períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2022, o que se aplica a esta Companhia.

Data efetiva	Novas normas ou alterações
1º de janeiro de 2023	Classificação de passivos como circulantes ou não circulantes (alterações ao CPC 26 e CPC 23) Divulgação de Políticas Contábeis (Alterações ao CPC 26) Definição de estimativa contábil (Alterações ao CPC 23) Imposto diferido relacionado a ativos e passivos decorrentes de uma única transação (Alterações ao CPC 32)

5 Partes relacionadas

Remuneração dos administradores

Os administradores são as pessoas que têm autoridade e responsabilidade por planejamento, direção e controle das atividades da Companhia, incluindo qualquer administrador (executivo ou outro). No período de 26 de janeiro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022 não houve remuneração à Administração, como salários, encargos e outros.

6 Contas a pagar

	31.12.2022
Provisões diversas (a)	8
Total	<u>8</u>

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

7 Provisão para contingências

A Companhia não tem conhecimento de ser parte em algum processo de natureza tributária, cível, ambiental, tampouco em outros processos administrativos, que tenham sido classificadas como provável ou possível, conforme seus assessores jurídicos.

8 Patrimônio líquido

Capital social

O capital social subscrito está representado por 10.001.000 ações nominativas, todas ordinárias e sem valor nominal, no montante de R\$ 10.001 que deverão ser totalmente integralizados até 31 de dezembro de 2059.

Em 26 de janeiro de 2022 por meio do instrumento particular de constituição de sociedade empresária foi constituído 1.000 quotas pelo valor nominal de R\$1 a ser integralizado até 31 de dezembro de 2059. Foram integralizadas R\$1 quotas durante o ano de 2022.

Em 11 de fevereiro de 2022 por meio do instrumento particular de 1º alteração do contrato social foi aprovado a transformação de 1.000 quotas para 1.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal. Em ato contínuo aprovou a emissão de 10.000.000 de ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal no montante de R\$10.000 a ser integralizadas até 31 de dezembro de 2059. Foram integralizadas R\$ 3 de ações durante o ano de 2022.

Destinação do resultado do exercício

Aos acionistas é garantido estatutariamente um dividendo mínimo obrigatório correspondente a 25% do lucro líquido do exercício nos termos da Lei das Companhias por Ações, apurado de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Em 2022, o resultado não foi distribuído em função do prejuízo acumulado.

Prejuízo básico e diluído por ação

	31.12.2022
Prejuízo do período	(12)
Quantidade média ponderada de ações (em milhares)	9.529
Prejuízo e diluído por ação - R\$	(0,0013)

9 Despesas gerais e administrativas

	31.12.2022
Despesas com advogados, auditores e consultores	<u>(12)</u>
Total	<u>(12)</u>

10 Impostos de renda e contribuição social

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia possui R\$ 4 de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição acumulados, para compensação com resultados tributáveis futuros. A Administração da Companhia registrará os referidos créditos quando da existência de projeções de lucros tributáveis futuros.

11 Instrumentos financeiros

Risco de liquidez

A Companhia gerencia o risco de liquidez mantendo adequadas reservas, linhas de crédito bancárias e linhas de crédito para captação de empréstimos que julgue adequados, por meio do monitoramento contínuo dos fluxos de caixa previstos e reais e da combinação dos perfis de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

A Companhia trabalha com a política de caixa zero, ou seja, todos os seus recursos de caixa são gerenciados no FIP (acionistas) e em caso de necessidades de recursos o acionista realiza os aportes necessários.

Gestão de risco de capital

A GLP como co gestora, por meio do Fundo, administra o capital da Companhia para assegurar que a Companhia possa continuar com suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximiza o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

A Companhia não está sujeita a nenhum requerimento externo sobre o capital.

Categorias de instrumentos financeiros

Passivos financeiros	2022	Classificação
Contas a pagar	8	Custo amortizado
Total	8	

Análise de sensibilidade de valor justo para instrumentos de taxa fixa

A Companhia não contabiliza nenhum ativo ou passivo financeiro de taxa de juros fixa pelo valor justo por meio do resultado, e não designam derivativos (“swaps” de taxa de juros) como instrumentos de proteção sob um modelo de contabilidade de “hedge” de valor justo. Portanto, uma alteração nas taxas de juros na data de relatório não alteraria o resultado.

Análise de sensibilidade de fluxo de caixa para instrumentos de taxa variável

Em 31 de dezembro de 2022 a Companhia não possuía nenhum ativo ou passivo financeiro significativo exposto a taxa de juros variável como (aplicações financeiras, contas a receber e dívidas).

12 Seguros

Para o período de 26 janeiro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022, a Administração optou por não constituir contratos de seguros.

13 Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes relevantes após a data de encerramento do período findo em 31 de dezembro de 2022.