

REC Bandeirantes  
43 Participações  
S.A.

**Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2022**

# Conteúdo

<b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras</b>	<b>3</b>
<b>Balancos patrimoniais</b>	<b>5</b>
<b>Demonstrações dos resultados</b>	<b>6</b>
<b>Demonstrações dos resultados abrangentes</b>	<b>7</b>
<b>Demonstrações das mutações do patrimônio líquido</b>	<b>8</b>
<b>Demonstrações dos fluxos de caixa – Método indireto</b>	<b>9</b>
<b>Notas explicativas às demonstrações financeiras</b>	<b>10</b>



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 Acionistas e Administradores da REC Bandeirantes 43 Participações S.A

São Paulo – SP

### Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da REC Bandeirantes 43 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 exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da REC Bandeirantes 43 Participações S.A. em 31 de dezembro de 2022 o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

### Base para opinião

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

### Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

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

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

## Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manterem 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, 10 de julho de 2023

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



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

## REC Bandeirantes 43 Participações S.A.

### Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais - R\$)

Ativo		2022	2021	Passivo e patrimônio líquido	Nota explicativa	2022	2021
<b>Circulante</b>				<b>Circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	5	26	1	Contas a pagar	8	1.747	26
Total do ativo circulante		<u>26</u>	<u>1</u>	Contas a pagar - partes relacionadas	9	63	63
				Obrigações fiscais		595	7
				Outros passivos circulantes		116	55
				Total do passivo circulante		<u>2.521</u>	<u>151</u>
<b>Não circulante</b>				<b>Não circulante</b>			
Outras contas a receber	6	1.694	1.694	Contas a pagar	8	10.864	14.781
Imposto fiscal diferido	14	1.999	1.643	Total do passivo não circulante		<u>10.864</u>	<u>14.781</u>
Propriedades para investimentos	7	58.693	29.041				
Total do ativo não circulante		<u>62.386</u>	<u>32.378</u>	<b>Patrimônio líquido</b>			
				Capital social	11	52.907	20.650
				Prejuízos acumulados	11	(3.880)	(3.203)
				Total do patrimônio líquido		<u>49.027</u>	<u>17.447</u>
<b>Total do ativo</b>		<u>62.412</u>	<u>32.379</u>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<u>62.412</u>	<u>32.379</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## REC Bandeirantes 43 Participações S.A.

### Demonstrações do resultado

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

*(Em milhares de reais - R\$, exceto o lucro por ação)*

	Nota explicativa	2022	2021
<b>Despesas operacionais</b>			
Despesas gerais e administrativas	12	<u>(281)</u>	<u>(178)</u>
<b>Prejuízo operacional antes do resultado financeiro</b>		(281)	(178)
<b>Resultado financeiro</b>			
Despesas financeiras	13	<u>(752)</u>	<u>(1.084)</u>
<b>Resultado financeiro líquido</b>		(752)	(1.084)
<b>Prejuízo operacional e antes do imposto de renda e da contribuição social</b>		<u>(1.033)</u>	<u>(1.262)</u>
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>			
Corrente	14	-	-
Diferido	14	356	429
<b>Prejuízo do exercício</b>		<u>(677)</u>	<u>(833)</u>
Prejuízo por ação - R\$	11	(0,004)	(0,005)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **REC Bandeirantes 43 Participações S.A.**

### **Demonstrações do resultado abrangente**

**Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021**

*(Em milhares de reais - R\$)*

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Prejuízo do exercício</b>	(677)	(833)
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Resultado abrangente total do exercício</b>	<u><u>(677)</u></u>	<u><u>(833)</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## REC Bandeirantes 43 Participações S.A.

### Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Capital social		Prejuízos acumulados	Patrimônio líquido
		Subscrito	A integralizar		
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2020 - (reapresentado)</b>		<b>151.695</b>	<b>(132.258)</b>	<b>(2.370)</b>	<b>17.067</b>
Integralização de capital	11	-	1.213	-	1.213
Prejuízo do exercício	11	-	-	(833)	(833)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>		<b>151.695</b>	<b>(131.045)</b>	<b>(3.203)</b>	<b>17.447</b>
Integralização de capital	11	-	32.257	-	32.257
Prejuízo do exercício	11	-	-	(677)	(677)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>		<b>151.695</b>	<b>(98.788)</b>	<b>(3.880)</b>	<b>49.027</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## REC Bandeirantes 43 Participações S.A.

### Demonstrações dos fluxos de caixa - Método indireto

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais - R\$)

	2022	2021
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Prejuízo do exercício antes do imposto de renda e da contribuição social	(1.033)	(1.262)
Varição nos passivos operacionais:		
Contas a pagar	(1.602)	1.086
Obrigações fiscais	(6)	(12)
Outros passivos circulantes	61	55
Contas a pagar - partes relacionadas	-	63
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	<u>(2.580)</u>	<u>(70)</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
Adições as propriedades para investimentos	(29.652)	(1.142)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	<u>(29.652)</u>	<u>(1.142)</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Integralização de capital social	32.257	1.213
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	<u>32.257</u>	<u>1.213</u>
<b>Aumento (redução) líquido(a) de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u>25</u>	<u>1</u>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>		
No início do exercício	1	-
No fim do exercício	<u>26</u>	<u>1</u>
<b>Aumento (redução) líquido(a) de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u>25</u>	<u>1</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

### 1 Contexto operacional

A REC Bandeirantes 43 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.

A Companhia tem por objeto social (1) o investimento e a participação em outras sociedades, empreendimentos e outras formas de associação, como sócia, acionista ou quotista; (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 Companhia possui a fração ideal de 41,2192% do terreno com capacidade total de aproximadamente 349.690 m<sup>2</sup> de área situados em Franco da Rocha, São Paulo. Foram iniciadas parte das obras em dezembro de 2021 com previsão de entrega para janeiro de 2024, demais fases com previsão de entrega em 2025 e 2026.

A Companhia não realizou operações de aluguel de imóveis no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

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

A Companhia resolveu em comum acordo com as companhias REC Bandeirante 41 Participações S.A e REC Bandeirante 42 Participações S.A., a constituição do Consórcio REC Bandeirantes, em 08 de fevereiro de 2022, onde a REC Bandeirante 42 Participações S.A foi nomeada como líder, cabendo a consorciada REC Bandeirante 41 Participações S.A. contribuir com 14,5977%, a consorciada REC Bandeirante 42 Participações S.A. contribuir com 44,1831% e consorciada REC Bandeirante 43 Participações S.A. contribuir com 41,2192%, dos recursos necessários à execução do empreendimento. A constituição do consórcio, foi em função do desenvolvimento de um projeto para implantação de um empreendimento imobiliário na cidade de Franco da Rocha/SP com prazo de vigência de 5 anos.

### Situação econômica e financeira

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia apresenta capital circulante líquido negativo de R\$ 2.495 (R\$150 negativo em 2021) decorrente da estratégia de caixa zero, e conforme necessidade, os valores são aportados pelo acionista. Conforme mencionado na nota explicativa nº 17, até o dia 15 de junho de 2023 já foram realizados aportes pelo fundo no valor total de R\$ 31.301.

## **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 às suas atividades e não identificou dúvidas da capacidade operacional.

A Diretoria da Companhia autorizou a conclusão das demonstrações financeiras em 10 de julho 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, aos seguintes aspectos:

**a. Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis**

As estimativas prováveis e possíveis são avaliadas de acordo com o andamento dos processos, que estão sujeitos à interpretação de cada jurisprudência, o que pode ter uma variação da avaliação inicial dos advogados e posteriormente avaliada pela Administração, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 11. A contingência possível é divulgada apenas como informação na nota explicativa diferentemente da provisão provável onde é realizada a sua contabilização.

**b. Provisão para redução ao valor recuperável de ativos não financeiros (impairment)**

A Administração estabelece procedimentos para contabilização de ajuste para perdas por desvalorização de suas propriedades para investimentos conforme detalhado na Nota Explicativa nº 3.5.

**c. Divulgação do valor justo das propriedades para investimento:**

Utilizamos o método do fluxo de caixa descontado para definir o valor justo das nossas propriedades, o qual as premissas estão detalhadas na Nota Explicativa nº 7.

***Mensuração do valor justo***

Uma série de políticas e divulgações contábeis da Companhia requer a mensuração de valor justo para ativos e passivos financeiros e não financeiros.

Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, a Companhia usa dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (*inputs*) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma:

- **Nível 1:** preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos.
- **Nível 2:** *inputs*, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, direta (preços) ou indiretamente (derivado de preços).
- **Nível 3:** *inputs*, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (*inputs* não observáveis).

**3.3 Caixa e equivalentes de caixa**

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras pós-fixadas resgatáveis a qualquer momento, com riscos insignificantes de mudança de seu valor de mercado e sem penalidades.

**3.4 Propriedades para investimentos**

São propriedades mantidas para obter renda com aluguéis. As propriedades para investimento são mensuradas ao custo, incluindo custos da transação, deduzido da depreciação calculada pelo método linear com base na vida útil do ativo. O valor justo das propriedades para investimento é divulgado, conforme Nota Explicativa nº 7.

Uma propriedade para investimento é baixada após a alienação ou quando esta é permanentemente retirada de uso e não há benefícios econômicos futuros resultantes da alienação. Qualquer ganho ou perda resultante da baixa do imóvel (calculado como a diferença entre as receitas líquidas da alienação e o valor contábil do ativo) é reconhecido no resultado do período em que o imóvel é baixado.

### **3.5 Provisão para redução ao valor recuperável de ativos não financeiros (impairment)**

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas ou operacionais, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas, e caso o valor contábil líquido exceda o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa é definido como sendo o maior entre o valor em uso e o valor justo líquido de despesa de venda.

### **3.6 Demais provisões**

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

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no fim de cada período de relatório, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação. Quando a provisão é mensurada com base nos fluxos de caixa estimados para liquidar a obrigação, seu valor contábil corresponde ao valor presente desses fluxos de caixa (em que o efeito do valor temporal do dinheiro é relevante).

### **3.7 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.

### **3.8 Sociedade por Conta de Participação**

A Sociedade por Conta de Participação é uma modalidade de constituição de empresa, que não tem personalidade jurídica, prevista no Código Civil, Capítulo II dos artigos 991 até 996. Nessa modalidade, existem dois tipos de sócios: o ostensivo ou sócio oculto, e o participante. O primeiro é responsável pela gestão do negócio, inclusive responsabilidades e recolhimentos incidentes das operações da sociedade. Enquanto o participante tem como função o investimento ou aporte de capital. A contabilidade da Sociedade por Conta de Participação fica a cargo do sócio ostensivo.

O capital ou investimento deve ser discriminado no contrato firmado entre as partes. Já os resultados serão demonstrados na contabilidade do sócio ostensivo e serão avaliados por meio do método de Equivalência Patrimonial (CPC 18).

### **3.9 Instrumentos financeiros**

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos 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 outros 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.

### **3.10 Prejuízo básico/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.

Não há diferença entre prejuízo básico e diluído por ação, pois não há instrumentos patrimoniais com efeitos dilutivos.

## 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)

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 Caixa e equivalente de caixa

	31.12.2022	31.12.2021
Caixa (a)	1	1
Aplicações financeiras (b)	25	-
Total	26	1

- (a) A companhia atua com política de caixa zero, e conforme necessidade de caixa, aportes de capital são realizados na empresa.
- (b) As aplicações financeiras estão representadas por aplicações em renda fixa, remuneradas à média de 97,00% do CDI. Estas operações possuem liquidez diária, sem multas, restrições ou alterações no percentual de rentabilidade por resgate antecipado e/ou com vencimentos inferiores a 90 dias com perdas insignificantes no valor.

## 6 Outras contas a receber

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Sociedade em Conta de Participação	1.694	1.694

A Companhia, firmou junto com a GT Franco da Rocha Participações uma Sociedade em Conta de Participação para fins de desenvolvimento do empreendimento em Franco da Rocha. Como parte deste compromisso, as participações da Sócia Participante (GT Franco da Rocha Participações S.A.) na Sociedade em Conta de Participação serão integralizadas com direitos creditórios titulados perante à Sócia Ostensiva (REC Bandeirantes 43 Participações S.A.), oriundos da alienação da fração ideal do Imóvel (imóvel objeto das matrículas nº 50.973, 76.160 e 81.618 do Cartório de Registro de Imóveis de Franco da Rocha/São Paulo) à Sócia Ostensiva, representados por nota promissória emitida em catáter pro soluto.

No contrato de Sociedade em conta de participação firmado é estabelecido que a Sócia Participante (GT Franco da Rocha Participações S.A.) deve transferir à Sócia Ostensiva (REC Bandeirantes 43 Participações S.A.), os créditos decorrentes de Nota Promissória no importe de R\$1.694, conforme conclusão de cada empreendimento, outorgando a mais geral e irrevogável quitação acerca da emissão da Nota Promissória à Sócia Ostensiva para nada mais reclamar a qualquer título ou tempo, sem atualização do valor.

## 7 Propriedades para investimentos

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Terrenos (a)	24.262	24.262
Obras de melhoria em andamento	34.331	4.779
<b>Total</b>	<b>58.593</b>	<b>29.041</b>

- (a) Terrenos em Franco da Rocha – SP para desenvolvimento de galpões logísticos iniciado em dezembro de 2021 com previsão de entrega da fase 1 em janeiro de 2024, demais fases com previsão de entrega em 2025 e 2026.

### Movimentação das propriedades para investimentos

31 de dezembro de 2022

<b>Descrição</b>	<b>Saldo em</b> <b>31.12.2021</b>	<b>Adições (a)</b>	<b>Saldo em</b> <b>31.12.2022</b>
Terrenos	24.262	-	24.262
Obras em andamento	4.779	29.652	34.431
<b>Total</b>	<b>29.041</b>	<b>29.652</b>	<b>58.693</b>

**31 de dezembro de 2021**

<b>Descrição</b>	<b>Saldo em 31.12.2020</b>	<b>Adições (a)</b>	<b>Saldo em 31.12.2021</b>
Terrenos	24.251	11	24.262
Obras em andamento	3.648	1.131	4.779
<b>Total</b>	<b>27.899</b>	<b>1.142</b>	<b>29.041</b>

Todas as propriedades para investimento da Companhia são mantidas sob direito de propriedade plena. A Companhia estima que as propriedades para investimento serão todas concluídas até 2026.

A Companhia anualmente estima o valor justo das propriedades para investimento, conforme demonstrado a seguir:

<b>Valor justo</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Propriedades para investimentos em construção	134.420	144.835

Em 2022 e 2021, o valor justo das propriedades para investimento foi estimado com base em avaliações realizadas trimestralmente pelos especialistas internos e comparadas semestralmente pela empresa Cushman & Wakefield. O valor justo dos imóveis não foi determinado em transações observáveis no mercado devido à natureza do imóvel e à ausência de dados comparáveis, tendo sido aplicado um método de avaliação segundo a recomendação do “International Valuation Standards Committee” (Comitê de Normas Internacionais de Avaliação), o fluxo de caixa descontado.

De acordo com o método do fluxo de caixa descontado, o valor justo é estimado utilizando as premissas referentes aos benefícios e passivos da titularidade em relação à vida dos ativos, incluindo valor de saída ou final. Esse método envolve a projeção de fluxo de caixa individualizado para cada galpão. Para o fluxo de caixa descontado é aplicada uma taxa de desconto derivada do mercado para constituir o valor presente do fluxo de receita associado com ativo. A taxa de desconto é extraída do relatório de FMV preparado pela Cushman & Wakefield com base na metodologia de valuation própria e pautada no RICS, pesquisas de mercado, bases de dados internas e informações enviadas pela companhia a respeito do ativo como contratos e especificações técnicas. A taxa final é normalmente apurada separadamente e difere da taxa de desconto. Adicionalmente, as taxas de capitalização também foram obtidas nas avaliações internas, os quais consideraram a perpetuidade do imóvel.

A duração do fluxo de caixa e a época específica de fluxo de entrada e saída são determinadas por eventos, tais como revisões de aluguel, renovação de arrendamento e correspondente relocação, readequação ou reforma. A adequada duração é geralmente determinada pelo comportamento de mercado, característico da classe de imóveis.

Aumentos (reduções) significativos no valor de aluguel estimado e crescimento de aluguel por ano isoladamente resultariam em valor justo significativamente mais alto (mais baixo) das propriedades. Aumentos (reduções) significativos em taxa de vacância de longo prazo e taxa de desconto (e taxa final) isoladamente resultariam em valor justo mais baixo (mais alto).

A Companhia não tem restrições sobre a capacidade de realização de sua propriedade para investimento. Sem obrigações contratuais, pode comprar, construir ou desenvolver propriedades para investimentos ou para reparações, manutenções ou melhorias.

As taxas de desconto utilizadas no cálculo do fluxo de caixa (DFC) para o imóvel em construção são:

	31.12.2022	31.12.2021
	9,75% a	10,75% a
Taxa de desconto	11,50%	11,25%
Taxa de capitalização	7,50%	7,75%

A mensuração do valor justo de todas as propriedades para investimento foram classificadas como Nível 3 com base nos inputs utilizados.

## 8 Contas a pagar

	31.12.2022	31.12.2021
Aquisição terrenos - terraplanagem (a)	10.864	14.781
Contas a pagar – consórcio	1.728	-
Provisões diversas	16	15
Fornecedores	<u>3</u>	<u>11</u>
Total	12.611	14.807
Circulante	1.747	26
Não circulante	10.864	14.781

- (a) Em complemento a nota 6, temos um saldo a pagar da aquisição do terreno adquirido em Franco da Rocha - SP, sendo parte via SCP e parte conforme fases do serviço de terraplanagem, que acontecerão após a liberação da licença ambiental. O valor é atualizado pelo IGP-M.

## 9 Partes relacionadas

Os valores registrados no passivo circulante estão baseados em contratos, sem incidência de encargos financeiros, atualização monetária, e não possuem prazo de vencimento.

	31.12.2022	31.12.2021
Rec Bandeirantes 41 Participações S.A.	11	11
Rec Bandeirantes 42 Participações S.A.	<u>52</u>	<u>52</u>
Total	63	63

### 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). Não houve qualquer pagamento para os administradores em 2022 e 2021.

## 10 Provisão para contingências

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, 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, possível ou remota, conforme seus assessores jurídicos.

## 11 Patrimônio líquido

O capital social subscrito em 31 de dezembro de 2022 está representado por 151.694.739 ações nominativas, todas ordinárias e sem valor nominal, no montante de R\$151.695 (R\$151.695 em 2021). Desse montante R\$52.907, correspondente a 52.907.026 ações, estava totalmente integralizado (R\$20.650, correspondente a 20.649.913 ações totalmente integralizado até 31 de dezembro de 2021).

Em assembléia geral e extraordinária do dia 01 de julho de 2021, determinou-se a extensão do prazo de integralização de aumento de capital deliberado em assembléia realizada no dia 05 de abril de 2017 a qual aumentou o capital social da companhia em R\$ 150.000 e que previa a integralização até 31 de dezembro de 2020 para até 31 de dezembro de 2059.

### Reserva legal

A reserva legal é constituída com base em 5% do lucro de cada exercício e não deve exceder 20% do capital social ou 30% do capital social considerando as reservas de capital. A reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízos ou aumentar o capital.

### Reserva de lucros

Estabelecida no Estatuto Social pelo saldo do lucro de cada exercício não destinado à constituição de reserva legal ou pagamento de dividendo mínimo obrigatório. Somente poderá ser utilizada mediante deliberação em Assembleia para pagamento de dividendos adicionais ou compensação de prejuízos.

### 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 e 2021, o resultado não foi distribuído em função de prejuízos acumulados nos exercícios.

#### a. Prejuízo por ação

	31.12.2022	31.12.2021
Prejuízo do exercício	(677)	(833)
Quantidade média ponderada de ações (em milhares)	151.695	151.695
Prejuízo básico e diluído por ação	(0,004)	(0,005)

Não há diferença entre prejuízo básico e diluído por ação, pois não há instrumentos patrimoniais com efeitos dilutivos.

## 12 Despesas gerais e administrativas

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Despesas com advogados, auditores e consultores	(177)	(111)
Despesa com condomínio	(60)	(55)
Despesas com publicações, publicidades e propagandas	(35)	(11)
Outras despesas administrativas	(9)	(1)
<b>Total</b>	<b>(281)</b>	<b>(178)</b>

## 13 Resultado financeiro

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Despesa com atualização monetária (i)	(752)	(1.084)

(i) Refere-se a despesa com atualização monetária de terrenos a pagar.

## 14 Imposto de renda e contribuição social

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia possui R\$ 5.864 de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição acumulados (R\$ 4.832 em 2021), para compensação com resultados tributáveis futuros.

### Imposto de renda e contribuição social diferido

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Ativo</b>		
Prejuízo/Base negativa	5.864	4.832
<b>Total</b>	<b>5.864</b>	<b>4.832</b>
(x) alíquota nominal de	34%	34%
Impostos diferidos ativos	1.999	1.643

### Movimentação IRPJ e CSLL diferido

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Prejuízo/Base negativa	356	429
Diferido	356	429

## 15 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.

### Risco de gestão de capital

A Companhia administra seu capital para assegurar que as empresas que pertencem a ele possam 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 estrutura de capital da Companhia é formada pelo patrimônio líquido conforme nota nº11.

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

### Categorias de instrumentos financeiros

	31.12.2022	31.12.2021	Classificação
<b>Ativos financeiros:</b>			
Caixas e equivalentes de Caixa	<u>26</u>	<u>1</u>	Custo amortizado
Total	26	1	
<b>Passivos financeiros:</b>			
Contas a pagar	<u>12.611</u>	<u>14.807</u>	Custo amortizado
Total	12.611	14.807	

### *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***

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador no contas a pagar, ao qual a Companhia estava exposta na data-base de 31 de dezembro de 2022, foram definidos três cenários diferentes. Com base em projeções divulgadas por instituições financeiras, para os próximos 12 meses; e este definido como cenário provável, sendo calculadas variações de 25% e 50%. Para cada cenário foi calculada a “despesa financeira”. A data-base utilizada da carteira foi 31 de dezembro de 2022 e 2021, projetando um ano e verificando a sensibilidade do IGPM com cada cenário:

<b>31 de dezembro de 2022</b>			<b>Cenário</b>			
<b>Operações</b>	<b>Risco</b>	<b>Valor</b>	<b>Provável 1</b>	<b>Cenário 2</b>	<b>Cenário</b>	
			<b>10,97%</b>	<b>8,23%</b>	<b>3 5,49%</b>	
Aplicações Financeiras	CDI	<u>25</u>	<u>3</u>	<u>2</u>	<u>1</u>	
<b>Operações</b>	<b>Risco</b>	<b>Valor</b>	<b>Cenário</b>	<b>Cenário 2</b>	<b>Cenário</b>	
			<b>Provável 1</b>	<b>3,50%</b>	<b>4,38%</b>	<b>3 5,25%</b>
Contas a pagar terreno	IGPM	<u>(10.864)</u>	<u>(380)</u>	<u>(475)</u>	<u>(570)</u>	
<b>31 de dezembro de 2021</b>			<b>Cenário</b>			
<b>Operações</b>	<b>Risco</b>	<b>Valor</b>	<b>Provável 1</b>	<b>Cenário 2</b>	<b>Cenário</b>	
			<b>6,18%</b>	<b>7,72%</b>	<b>3 9,27%</b>	
Contas a pagar terreno	IGPM	<u>(14.781)</u>	<u>(913)</u>	<u>(1.141)</u>	<u>(1.370)</u>	

## **16 Seguros**

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, a Administração optou por não constituir contratos de seguros para seus ativos.

## **17 Eventos subsequentes**

Até o dia 15 de junho de 2023 já foram realizados aportes pelo fundo no valor total de R\$31.301 todos para suprir a necessidade de caixa da companhia.

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