

BPG AV Mofarrej Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações Financeiras
Referentes ao exercício findo em
31 de Dezembro de 2023 e
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Acionistas e à Administração da
BPG AV Mofarrej Empreendimentos e Participações S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da BPG AV Mofarrej Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da BPG AV Mofarrej Empreendimentos e Participações S.A. em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

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

Valorização dos Estoques – Imóveis a comercializar

Conforme mencionado na nota explicativa nº 9 às demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2023, a Companhia detém investimentos em imóveis no montante de R\$300.844 mil. Esses investimentos têm o objetivo de venda e representam 77% dos ativos da Companhia. Os estoques são apresentados pelo custo de aquisição ou construção, desde que não excedam seu valor realizável líquido. Esse assunto foi considerado como um principal assunto de auditoria devido à sua representatividade em relação aos ativos totais da Companhia.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) obtenção e a inspeção das documentações suporte, para uma amostra selecionada, dos valores apropriados aos custos dos estoques durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, incluindo notas fiscais, contratos, entre outros; (ii) obtenção e inspeção dos extratos bancários correspondentes, para a amostra selecionada no item (i), que suportam os pagamentos realizados pela Companhia referentes aos custos dos estoques durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023; (iii) avaliação da natureza dos valores apropriados aos custos dos estoques durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023; (iv) avaliação, com suporte dos nossos especialistas internos, da revisão da metodologia, consistência matemática do modelo de avaliação, incluindo a verificação da razoabilidade das premissas utilizadas nos laudos para determinar o valor realizável dos estoques; e (v) a verificação das adequadas divulgações em nota explicativa deste assunto.

Com base nas evidências obtidas por meio de nossos procedimentos de auditoria descritos anteriormente, consideramos aceitáveis os valores dos estoques, bem como as respectivas divulgações efetuadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administração pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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


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


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

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

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

Rio de Janeiro, 28 de março de 2024


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


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

BPG AV MOFARREJ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

(Em milhares de reais - R\$)

<u>ATIVO</u>	<u>Notas</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u>	<u>Notas</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
CIRCULANTE				CIRCULANTE			
Caixa e equivalentes de caixa	5	17.451	9.418	Fornecedores	10	7.367	4.683
Títulos e valores mobiliários	6	67.822	166.985	Impostos e contribuições		40	95
Adiantamentos a fornecedores		21	244	Dividendos provisionados a pagar	13	-	175
Tributos a compensar e a recuperar	7	6.052	1.588	Debentures a pagar	11	302.034	-
Outros Ativos		<u>19</u>	<u>-</u>	Outras contas a pagar partes relacionadas		<u>1.353</u>	<u>926</u>
Total do ativo circulante		<u>91.365</u>	<u>178.235</u>	Total do passivo circulante		<u>310.794</u>	<u>5.879</u>
NÃO CIRCULANTE				NÃO CIRCULANTE			
Impostos diferidos	8	565	5	Debentures a pagar	11	-	199.903
Estoques - imóveis a comercializar	9	<u>300.844</u>	<u>133.009</u>	Total do passivo não circulante		<u>-</u>	<u>199.903</u>
Total do ativo não circulante		<u>301.409</u>	<u>133.014</u>				
				PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
				Capital social	13	82.506	104.906
				Reserva legal	13	37	37
				Reserva investimento e capital de giro	13	524	524
				Lucro (Prejuízos) acumulados	13	<u>(1.086)</u>	<u>-</u>
						<u>81.980</u>	<u>105.467</u>
TOTAL DO ATIVO		<u>392.774</u>	<u>311.249</u>	TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>392.774</u>	<u>311.346</u>

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

BPG AV MOFARREJ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

(Em milhares de reais - R\$, exceto resultado básico e diluído por ação)

	Notas	31/12/2023	31/12/2022
Gerais e administrativas	14	(705)	(757)
Receitas financeiras	15	54	2.713
Despesas financeiras	15	(995)	(548)
LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		<u>(1.646)</u>	<u>1.408</u>
Imposto de renda e contribuição social correntes		-	(358)
Imposto de renda e contribuição social diferidos		560	5
LUCRO LÍQUIDO (PREJUÍZO) DO EXERCÍCIO	13	<u><u>(1.086)</u></u>	<u><u>1.055</u></u>
Lucro básico e diluído por ação - R\$	13	(0,0123)	0,0168

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

BPG AV MOFARREJ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS ABRANGENTES
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022
(Em milhares de reais - R\$)

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
LUCRO (PREJUÍZO) DO EXERCÍCIO	(1.086)	1.055
Outros resultados abrangentes	-	-
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO	<u>(1.086)</u>	<u>1.055</u>

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

BPG AV MOFARREJ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMONIO LIQUIDO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022
(Em milhares de reais - R\$)

	Notas	Reserva de lucros			Total	
		Capital social Integralizado	Legal	Investimento e capital de giro		Lucros (Prejuízos) acumulados
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021		62.406	-	-	(319)	62.087
Integralização de AFACs no exercício		42.500	-	-	-	42.500
Lucro líquido do exercício		-	-	-	1.055	1.055
Constituição de reserva legal		-	37	-	(37)	-
Constituição de reserva de investimento e capital de giro		-	-	524	(524)	-
Dividendos		-	-	-	(175)	(175)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022		104.906	37	524	(0)	105.467
Integralização de AFACs no exercício	13	26.600	-	-	-	26.600
Redução de Capital Social	13	(49.000)	-	-	-	(49.000)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-
Prejuízo do exercício	13	-	-	-	(1.086)	(1.086)
Constituição de reserva legal		-	-	-	-	-
Constituição de reserva de investimento e capital de giro		-	-	-	-	-
Dividendos pagos	13	-	-	-	175	175
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023		82.506	37	524	(912)	81.980

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

BPG AV MOFARREJ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022
(Em milhares de reais - R\$)

	Notas	31/12/2023	31/12/2022
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Lucro (Prejuízo) do exercício		(1.086)	1.055
Ajustes para reconciliar o lucro líquido (prejuízo) do exercício com o caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais:			
Juros provisionado Debêntures	11	40.455	-
(Aumento) redução nos ativos operacionais:			
Adiantamento a fornecedores		223	(244)
Custos incorridos - estoques	9	(165.861)	(70.603)
Outros ativos		(5.043)	(1.561)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:			
Fornecedores a pagar	10	2.684	(8.938)
Contas a pagar com partes relacionadas		427	926
Impostos e contribuições		(55)	93
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais		<u>(128.256)</u>	<u>(79.272)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS			
Títulos e valores mobiliários	6	<u>99.163</u>	<u>(166.985)</u>
Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimentos		<u>99.163</u>	<u>(166.985)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS			
Integralizações (Reduções) de capital	13	(22.400)	42.500
Juros pago Debêntures	11	(40.053)	-
Captação Debêntures	11	100.000	200.000
Dividendos pagos	13	(175)	-
Custos na captação de debêntures	11	<u>(246)</u>	<u>(2.237)</u>
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamentos		<u>37.126</u>	<u>240.263</u>
AUMENTO (REDUÇÃO) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		<u>8.033</u>	<u>(5.994)</u>
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA			
Saldo inicial	5	9.418	15.412
Saldo final	5	<u>17.451</u>	<u>9.418</u>
AUMENTO (REDUÇÃO) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		<u>8.033</u>	<u>(5.994)</u>

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

BPG AV MOFARREJ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 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 14.401, 15º Andar, Parque da Cidade, 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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a Companhia apresenta capital líquido negativo de R\$219.429 (R\$27.547 em 2022) decorrente principalmente pelo vencimento das debêntures no exercício de 2024. Tendo em vista que a conclusão da obra propicia uma taxa de juros mais atrativa à Companhia, está sendo estruturada a captação de uma nova dívida para a liquidação da atual. Além da política de caixa mínimo na Companhia, caso seja necessário, o Fundo controlador realizará aportes para a Companhia cumprir suas dívidas e obrigações, com base no suporte de seus acionistas. Adicionalmente, para fins de análise do fluxo de caixa futuro, é importante destacar que a Companhia assinou um contrato sob a modalidade de locação especial Built to Suit pelo prazo de 15 (quinze) anos a contar da data de entrega substancial da área da locatária, esperada para o 2º semestre de 2024.

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. Tributos a Compensar e a Recuperar

Em 31 de dezembro de 2023, 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 compensar conforme regime do lucro real.

2.5. Ativo Imobiliário

Os imóveis em estoques são representados por terreno onde serão construídos e desenvolvidos projetos imobiliários logísticos, com o objetivo de venda imobiliária.

Os estoques de terrenos e de unidades imobiliárias logísticas em construção são registrados pelo custo histórico e incorrido de aquisição e construção que incluem todos os gastos correlacionados, diretamente vinculados e mensuráveis conforme o CPC 16 (R1) - Estoques.

O valor realizável líquido dos estoques 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.

A classificação contábil em “estoques” foi adotada pelas áreas de negócio da Companhia com base nos seguintes julgamentos: i) curto período entre a conclusão da obra e a venda de determinado ativo; ii) principal retorno da atividade de investimento em determinados imóveis é essencialmente a futura venda do ativo, e qualquer rendimento de locação antes da venda visa apenas maximizar o valor negociado.

A Companhia adota como prática contábil a classificação de ativos imobiliários como propriedade para investimento quando a expectativa de venda e realização é de até 5 anos.

2.6. Fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens e serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios e prestadores de serviços e compra de materiais diretamente relacionados as obras relativas à construção do imóvel.

2.7. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos da companhia são captados para a obtenção de recursos para a aquisição e desenvolvimento dos ativos imobiliários da Companhia.

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

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

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

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

Outros custos de empréstimos e financiamentos devem ser reconhecidos como despesa.

2.8. 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.

2.9. Impostos

2.9.1. Impostos correntes

A provisão para imposto de renda e contribuição social está baseada no lucro tributável do trimestre. 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 trimestral.

2.9.2. Impostos diferidos

O imposto de renda e contribuição social diferidos são reconhecidos sobre as diferenças temporárias no final de cada trimestre 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.

2.10. 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.

2.11. 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 2023.

3. ADOÇÃO DOS CPCs/IFRSs NOVOS E REVISADOS

3.1 CPCs/IFRSs novos e alterados em vigor no exercício corrente

No exercício corrente, a Companhia avaliou uma série de alterações aos CPCs/IFRSs emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) que são obrigatoriamente válidas para um período contábil que se inicie em ou após 1 de janeiro de 2023. A sua adoção não teve qualquer impacto material nas divulgações ou nos valores apresentados nessas demonstrações financeiras.

- CPC 50 (IFRS 17) Contratos de Seguro (incluindo alterações publicadas em junho de 2020 e dezembro de 2021)
- Alterações à IAS 1 Apresentação das Demonstrações Financeiras e IFRS Declaração de Prática 2 - Fazendo Julgamentos de Materialidade

- Alterações à IAS 12 Tributos sobre o Lucro — Impostos Diferidos relacionados com Ativos e Passivos decorrentes de uma Única Transação
- Alterações à IAS 12 - Tributos sobre o Lucro — Reforma Tributária Internacional — Regra do Modelo do Pilar Dois*
- Alterações à IAS 8 - Políticas Contábeis, Mudanças de Estimativas e Retificação de Erros — Definição de Estimativas Contábeis

3.2 CPCs/IFRSs novos e revisados emitidos e ainda não aplicáveis e revisadas

Na data de autorização destas demonstrações financeiras, a Companhia não adotou as IFRSs novas e revisadas a seguir, já emitidas e ainda não aplicáveis.

- Alterações à IFRS 10/CPC 36 (R3) e à IAS 28/CPC 18 (R2) Venda ou Contribuição na forma de Ativos entre um Investidor e sua Coligada ou Controlada em Conjunto
- Alterações à IAS 1 / CPC 26 (R1) Classificação do Passivo como Circulante ou Não Circulante
- Alterações à IAS 1 Passivo Não Circulante com Covenants
- Alterações à IAS 7 e à IFRS 7 Acordos de Financiamento de Fornecedores

A adoção dessas novas normas e alterações não resultou em impactos significativos nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023 e exercícios comparativos.

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.

Em 31 de dezembro de 2023, a mensuração do valor realizável líquido dos estoques não sofrerá ajustes por considerar que o custo incorrido está alinhado com o plano de negócios e não foram identificadas perdas, avarias ou fatores que pudessem reduzir os valores realizáveis líquidos, tampouco desvalorização de mercado conforme evidenciado pelo laudo de avaliação nos ativos que atingiram 70% da evolução de obra, realizado por uma empresa terceira.

5. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Caixa e bancos	217	40
Aplicações financeiras	<u>17.234</u>	<u>9.378</u>
Total de caixa e equivalentes de caixa	<u><u>17.451</u></u>	<u><u>9.418</u></u>

Em 31 de dezembro de 2023, 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 100% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) (99% em 31 de dezembro de 2022).

6. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Aplicações em fundos de investimentos	67.822	166.985
Total de títulos e valores mobiliários	<u>67.822</u>	<u>166.985</u>

Em 31 de dezembro de 2023, os títulos e valores mobiliários da Companhia estão representadas por cotas do Itaú Institucional Renda Fixa Referenciado DI ("Fundo Itaú 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, em 31 de dezembro de 2023 o rendimento foi 100% CDI (100% do CDI em 2022). Os rendimentos do Fundo Itaú DI FI são considerados como redutores dos encargos financeiros dos imóveis em construção conforme CPC 16 (R1) e CPC 20 (R1).

A redução na rubrica de Títulos e Valores Imobiliários ocorreu, principalmente, em função da utilização dos recursos nas obras do Estoque, conforme nota 9.

7. TRIBUTOS A COMPENSAR E A RECUPERAR

Em 31 de dezembro de 2023, os saldos de tributos a compensar e a recuperar eram compostos, principalmente, pelas rubricas de IRRF a recuperar e saldo negativo de IRRF a compensar conforme regime do lucro real.

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
IR sobre aplicação financeira	4.483	1.570
IRPJ Saldo negativo 2021	-	16
IRPJ Saldo negativo 2022	1.565	-
Outros	4	2
Total	<u>6.052</u>	<u>1.588</u>

8. IMPOSTOS DIFERIDOS

O imposto de renda (25%) e contribuição social (9%) diferidos são reconhecidos sobre as diferenças temporárias da data do balanço entre as bases fiscais de ativos e passivos e seus valores contábeis.

A Companhia reconhece o imposto diferido sobre os prejuízos fiscais e base negativa da contribuição social considerando a apuração trimestral e a expectativa de lucro tributável nos próximos exercícios.

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Prejuízo fiscal acumulado	(1.662)	(12)
(x) Alíquota nominal	34%	34%
Expectativa de créditos de IRPJ e CSLL	<u>565</u>	<u>5</u>
Imposto diferido ativo	<u>565</u>	<u>5</u>
IRPJ – Diferido	415	4
CSLL – Diferido	<u>150</u>	<u>1</u>
Total de IRPJ e CSLL Diferido	<u>565</u>	<u>5</u>

9. 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 19.350m². Esse investimento têm o objetivo de venda.

A movimentação é representada da seguinte forma:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Saldo no início do exercício	133.009	60.266
Encargos e custos capitalizados (a)	21.599	3.533
Obras em andamento - imóveis (b)	143.592	62.164
Adiantamentos para obras (c)	2.644	7.046
Saldo no final do exercício	<u>300.844</u>	<u>133.009</u>

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

- (a) Encargos e custos capitalizados: são compostos pelos montantes de juros de dívidas líquido e custos de transação relacionados ao financiamento para aquisição do imóvel.
- (b) Obras em andamento: 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 2023.
- (c) Adiantamento para obras: o montante é representado pelos adiantamentos em contrato de materiais e serviços firmados com fornecedores de obras durante a fase inicial do projeto.

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, a Companhia avaliou o valor realizável líquido dos estoques e não identificou necessidade de ajuste contábil que resultasse na redução do montante registrado na rubrica de estoque de imóveis a comercializar. Nesse exercício, também não ocorreram perdas por deterioração ou sucateamento que resultassem na desvalorização do valor realizável líquido.

10. FORNECEDORES

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Fornecedores	3.186	3.310
Cauções retidas de fornecedores (a)	4.181	1.373
Total	<u>7.367</u>	<u>4.683</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 2023 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 9.

11. DEBENTURES A PAGAR

Movimentação das debentures nos respectivos exercícios:

	Agente fiduciário	Banco liquidante e escriturador	Índice	Cupom (%) a.a.	Vencimento final	2023	2022
Debentures - 1ª emissão	VÓRTX	Bradesco	CDI	2,13%	06/04/2024	302.543	202.140
						<u>2023</u>	<u>2022</u>
Custos de transação a amortizar						(509)	(2.237)
Saldo no final do exercício						<u>302.034</u>	<u>199.903</u>
Circulante						302.034	-
Não circulante						-	199.903
Total						<u>302.034</u>	<u>199.903</u>
						<u>2023</u>	<u>2022</u>
Saldo inicial						202.140	-
Liberação debêntures (a)						100.000	200.000
Juros provisionados						40.455	2.140
Juros pagos						(40.052)	-
Saldo final						<u>302.543</u>	<u>202.140</u>
						<u>2023</u>	<u>2022</u>
Saldo inicial						(2.237)	-
Custos provisionados						(246)	(2.947)
Custos amortizados						1.974	710
Saldo final						<u>(509)</u>	<u>(2.237)</u>
Total						<u>302.034</u>	<u>199.903</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 havia sido liberados R\$200.000.

(a) Em 06 de abril de 2023, foram liberados R\$100.000, conforme contrato. 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 realizado em 06 de dezembro de 2022, o segundo em 06 de junho de 2023 e o terceiro em 06 de dezembro de 2023.

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.

Cláusulas contratuais restritivas

A Companhia sujeita-se às condições operacionais pré-estabelecidas nos termos dos contratos de empréstimos e financiamentos. Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a Companhia atendeu aos compromissos contratuais de empréstimos e financiamentos. Os pagamentos dos juros remuneratórios foram realizados pontualmente.

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

12. 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 2023 e 31 de dezembro de 2022.

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

13. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2023, o capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, era de R\$82.506 (R\$104.906 em 2022), representando 82.505.788 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal (104.905.788 em 2022).

Em 2023, foram celebrados Instrumentos Particulares de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC) nos valores de R\$26.600 aportados pelo Fundo controlador que foram totalmente capitalizados no exercício.

Em 06 de junho de 2023, em Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovado a redução do capital social da Companhia no valor de R\$49.000, por ser o capital social da Companhia excessivo em relação do seu objeto, nos termos do artigo 173 da Lei 6.404/76, com restituição de tal montante aos acionistas da Companhia, na proporção de sua respectiva participação.

b) Reserva legal

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

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

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

Em 13 de novembro de 2023, a Companhia, em Assembleia geral ordinária, decidiu por realizar os pagamentos no montante de R\$175 dos dividendos provisionados, referente ao resultado apresentado no exercício de 2022

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia apresentou prejuízo no exercício de R\$1.086 (lucro de R\$1.055 em 2022).

c) Resultado por ação

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

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Lucro (Prejuízo) do exercício	(1.086)	1.055
Média ponderada de ações ordinárias - Em R\$	<u>88.254</u>	<u>62.873</u>
Lucro (Prejuízo) básico e diluído por ação - R\$	<u>(0,0123)</u>	<u>0,01677</u>

14. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Despesas com imóvel	(661)	(628)
Consultorias gerais e administrativas	<u>(44)</u>	<u>(129)</u>
Total	<u>(705)</u>	<u>(757)</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 2023.

15. RESULTADO FINANCEIRO

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Receita de juros sobre aplicações financeiras	<u>54</u>	<u>2.713</u>
Total	<u>54</u>	<u>2.713</u>
Despesas bancárias	(3)	(1)
Multas e juros	-	-
IOF	(14)	(54)
PIS sobre receita financeira	(137)	(69)
COFINS sobre receita financeira	<u>(841)</u>	<u>(423)</u>
Despesas financeiras	<u>(995)</u>	<u>(547)</u>

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

16. PARTES RELACIONADAS

A Companhia possui 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 2023, foram registradas taxas no valor de R\$5.888, relativos à taxa de gestão de obras incorporado ao custo das construções (R\$2.428 em 2022).

Remuneração dos Administradores

A Administração não exerceu o direito de recebimento de remuneração no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.

17. 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:

17.1. 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.

17.2. 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.

17.3. 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>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Ativos financeiros</u>		
Valor justo por meio do resultado:		
Caixa e equivalentes de caixa	17.451	9.418
Títulos e valores mobiliários	67.822	166.985
<u>Passivos financeiros</u>		
Custo amortizado:		
Fornecedores	7.367	4.683
Empréstimos e financiamentos	302.034	199.903

18. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 13 de março de 2024, a Companhia celebrou o Instrumento para Futuro Aumento de Capital (AFAC) no montante de R\$1.000.

19. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram aprovadas e autorizadas pela Administração da Companhia em 28 de março de 2024.