

Caelum
Participações S.A.

**Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2023**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	6
Demonstrações de resultados	7
Demonstrações de resultados abrangentes	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações 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 Caelum Participações S.A

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Caelum 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 nesta data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais 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 Caelum Participações S.A em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nesta 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.

Principal assunto de auditoria

Principal assunto de auditoria é aquele que, em nosso julgamento profissional, foi o mais significativo em nossa auditoria do exercício corrente. Esse assunto foi tratado 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 esse assunto.

Valor recuperável e valor justo das propriedades para investimentos

Notas explicativas nº 3.6 e nº 10 das demonstrações financeiras

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
<p>As propriedades para investimento são apresentadas nas demonstrações financeiras pelo valor de custo reduzido pela depreciação calculada pelo método linear e considerando a vida útil econômica dos bens, e caso o valor contábil líquido exceda o valor recuperável, determinado pelo maior montante entre o seu valor justo líquido de despesa de venda e o seu valor em uso, é registrada uma perda por redução ao valor recuperável, devendo divulgar o seu valor justo nas notas explicativas.</p> <p>A determinação do valor justo e do valor recuperável desses ativos leva em consideração a projeção dos fluxos de caixa descontados, preparados por consultores externos, e envolvem diversas premissas e elevado grau de julgamento.</p> <p>Devido ao fato da determinação do valor justo e do valor recuperável dessas propriedades para investimentos estarem sujeitas a um maior nível de incerteza, por envolver premissas e julgamentos relevantes e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e estimativas utilizadas teriam sobre as demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.</p>	<p>Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a:</p> <ul style="list-style-type: none">- avaliamos a razoabilidade e a consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desse estudo, tais como: receitas projetadas, vacância, taxas de desconto e de capitalização.- analisamos a adequação dos cálculos matemáticos incluídos no estudo e a metodologia aplicada.- avaliamos as divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras principalmente quanto às premissas e metodologia adotadas na avaliação do valor justo e do valor recuperável das propriedades para investimentos. <p>Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que são aceitáveis a mensuração do valor recuperável das propriedades para investimentos e as divulgações do valor justo e do valor recuperável no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.</p>

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, 30 de março de 2024

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



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

Caelum Participações S.A.**Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2023 e 2022***(Em milhares de Reais)*

Ativo	Nota explicativa	2023	2022	Passivo	Nota explicativa	2023	2022
Circulantes				Circulantes			
Caixa e equivalentes de caixa	5	188	5	Empréstimos e financiamentos	11	11.270	-
Contas a receber	6	189	-	Contas a pagar	12	148	82
Títulos e valores imobiliários	7	-	24.242	Contas a pagar - partes relacionadas	13	40	-
Impostos e contribuições a compensar	8	661	-	Dividendos a pagar	14	-	268
Adiantamento a fornecedores		271	-	Obrigações fiscais	15	42	93
Outros ativos circulantes	9	-	1.008	Imposto de renda e contribuição a pagar	12	-	550
Total dos ativos circulantes		<u>1.309</u>	<u>25.255</u>	Total dos passivos circulantes		<u>11.500</u>	<u>993</u>
Não circulantes				Não circulantes			
Impostos diferidos ativos	21	16.509	-	Empréstimos e financiamentos	11	226.434	-
Propriedades para investimentos	10	466.248	-	Total dos passivos não circulantes		<u>226.434</u>	<u>-</u>
Total dos ativos não circulantes		<u>482.757</u>	<u>-</u>	Patrimônio líquido			
TOTAL DOS ATIVOS				Capital social	17	276.260	23.400
		<u>484.066</u>	<u>25.255</u>	Reserva legal	17	-	57
				Reserva de lucro	17	-	805
				Prejuízos acumulados		(30.128)	-
				Total do patrimônio líquido		<u>246.132</u>	<u>24.262</u>
				Total dos passivos e patrimônio líquido		<u>484.066</u>	<u>25.255</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Caelum Participações S.A.
Demonstrações de resultados
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)

	Nota explicativa	2023	2022
Receita líquida	18	<u>172</u>	<u>-</u>
Lucro Bruto		172	-
Despesas gerais e administrativas			
Despesas gerais e administrativas	19	(656)	(125)
Provisão para ajuste ao valor recuperável (Prejuízo) Operacional antes do resultado financeiro		<u>(48.557)</u>	<u>-</u>
		(49.041)	(125)
Resultado financeiro			
Despesas financeiras	20	(143)	(20)
Receitas financeiras	20	<u>2.198</u>	<u>1.834</u>
Resultado financeiro líquido		2.055	1.814
Lucro (Prejuízo) operacional e antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social		<u>(46.986)</u>	<u>1.689</u>
Imposto de renda e contribuição social			
Corrente	21	(513)	(550)
Diferido	21	16.509	-
(Prejuízo) / Lucro líquido do exercício		<u>(30.990)</u>	<u>1.139</u>
Lucro (Prejuízo) por ação - R\$		(0,0601)	0,0105

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Caelum Participações S.A.
Demonstrações de resultados abrangentes
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)

	Nota explicativa	2023	2022
(Prejuízo) / Lucro líquido do exercício		<u>(30.990)</u>	<u>1.139</u>
Outros resultados abrangentes		-	-
Total do Resultado Abrangente do exercício		(30.990)	1.139

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Caelum Participações S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais)

	Nota explicativa	Capital social		Reserva		Prejuízos acumulados	(Prejuízo) / Lucro líquido do exercício	Total
		Subscrito	A integralizar	Reserva legal	Reserva de lucro			
Saldos em 31 de dezembro de 2021		10.001	(9.998)	-	-	(9)	-	(6)
Lucro líquido do exercício							1.139	1.139
Destinação do lucro:								
Absorção do prejuízo com lucro do exercício		-	-	-	-	9	(9)	-
Reserva legal		-	-	57	-	-	(57)	-
Dividendos mínimos		-	-	-	-	-	(268)	(268)
Reserva de lucro		-	-	-	805	-	(805)	-
Aumento de capital social		600.000	(600.000)	-	-	-	-	-
Integralização de capital social		-	23.397	-	-	-	-	23.397
Saldos em 31 de dezembro de 2022		610.001	(586.601)	57	805	-	-	24.262
(Prejuízo) líquido do exercício	17	-	-	-	-	-	(30.990)	(30.990)
Absorção do prejuízo com lucro do exercício		-	-	(57)	(805)	-	862	-
Prejuízo Acumulado		-	-	-	-	(30.128)	30.128	-
Cancelamento de aumento de capital social	17	(109.231)	109.231	-	-	-	-	-
Redução de capital social	17	(228.890)	-	-	-	-	-	(228.890)
Aumento de capital social	17	50.000	(50.000)	-	-	-	-	-
Integralização de capital social	17	-	481.750	-	-	-	-	481.750
Saldos em 31 de dezembro de 2023		321.880	(45.620)	-	-	(30.128)	-	246.132

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Caelum Participações S.A.
Demonstrações dos fluxos de caixa - Método indireto
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)

	2023	2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo (lucro) antes do imposto de renda e contribuição social	(46.986)	1.689
Ajustes para reconciliar o lucro antes do impostos de renda e da contribuição social com o caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais:		
Provisão para ajuste ao valor recuperável - impairment	48.557	-
Aumento nos ativos operacionais:		
Contas a receber	(189)	-
Titulos e valores imobiliários	24.242	(24.242)
Impostos e contribuições a compensar	(661)	-
Adiantamento a fornecedores	(271)	-
Outros ativos circulantes	-	(1.008)
Aumento nos passivos operacionais:		
Contas a pagar - partes relacionadas	40	-
Contas a pagar	66	75
Obrigações fiscais	(51)	93
Imposto de renda e contribuição pagos	(1.063)	-
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	<u>23.684</u>	<u>(23.393)</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Adição às propriedades para investimento	(504.602)	23.397
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento	<u>(504.602)</u>	<u>23.397</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de capital social	481.750	23.397
Reduções de capital	(228.890)	-
Dividendos pagos	(268)	-
Pagamento de principal de empréstimos	(3.064)	-
Pagamento de juros de empréstimos	(8.427)	-
Captação de empréstimos	240.000	-
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	<u>481.101</u>	<u>23.397</u>
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	<u>183</u>	<u>4</u>
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício / período	5	1
No final do exercício / período	188	5
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	<u>183</u>	<u>4</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

Caelum 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 30 de julho de 2021.

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 Companhia possui um terreno com capacidade de aproximadamente 250.740 m² de área locável situados na Região de Guarulhos – São Paulo. Com início das obras previstos para abril de 2024.

A GLP Capital Partners Gestão de Recursos e Administração Imobiliária Ltda (GCP) é responsável pela gestão das operações e assume determinados custos corporativos decorrentes da estrutura utilizada.

Situação econômica e financeira

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia apresenta capital circulante negativo de R\$ 10.191 (R\$ 24.262 positivo em 2022), decorrente do volume de gastos necessários para desenvolvimento e devido a política de caixa mínimo da Companhia. Caso haja necessidade serão efetuados aportes do fundo para garantir a liquidação de suas 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 2023.

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

3 Resumo das políticas contábeis materiais

As políticas contábeis materiais 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 30 de março de 2024.

3.2 Uso de estimativas

Na preparação das demonstrações financeiras a Administração utilizou julgamentos, 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, cíveis e trabalhistas:

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 16. 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 perda por desvalorização de suas propriedades para investimentos conforme detalhado na Nota Explicativa nº 3.7.

(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 5.

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 Apuração das receitas de aluguéis das propriedades para investimento

As receitas de aluguéis resultantes de arrendamentos mercantis operacionais das propriedades para investimento são reconhecidas de forma linear ao longo do prazo dos compromissos de arrendamento mercantil. A Companhia não possui contratos de locação com componentes variáveis.

3.4 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. As aplicações financeiras são registradas ao valor justo, que se equiparam ao valor de custo considerando os rendimentos proporcionalmente auferidos até as datas de encerramento dos períodos.

3.5 Contas a receber e provisão para perdas de créditos esperadas

Estão apresentadas a valores de realização, sendo a provisão para perdas de créditos esperadas calculada com base nas perdas avaliadas como prováveis na realização das contas a receber.

Mensalmente a Companhia realiza a análise do contas a receber e faturas em atraso e quando o atraso da fatura do cliente fica superior a 90 dias é realizada a provisão de 100% do saldo em aberto.

Ao final de cada exercício é realizada uma análise complementar para atender os requisitos do CPC 48. Essa revisão é feita com base no histórico de contas a receber versus os saldos em atraso de clientes nos últimos 3 anos e adotamos as taxas médias ponderadas abaixo para reconhecer as perdas esperadas dos títulos vencidos:

Taxa média ponderada de perda estimada	%
1 a 30 dias em atraso	2,05%
31 a 60 dias em atraso	11,56%
61 a 90 dias em atraso	24,18%

3.6 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 10.

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.

Anualmente, a Companhia revisa a vida útil e o valor residual das suas propriedades para investimento.

3.7 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.

Na estimativa do valor em uso do ativo, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados ao seu valor presente, utilizando uma taxa de desconto antes dos impostos que reflita o custo médio ponderado de capital para a indústria em que opera a unidade geradora de caixa. O valor líquido de venda é determinado, sempre que possível, com base em contrato de venda firme em uma transação em bases comutativas, entre partes conhecedoras e interessadas, ajustado por despesas atribuíveis à venda do ativo, ou, quando não há contrato de venda firme, com base no preço de mercado de um mercado ativo, ou no preço da transação mais recente com ativos semelhantes.

3.8 Custos de empréstimos

Os custos de empréstimos atribuíveis diretamente à aquisição, construção ou produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período substancial para ficarem prontos para uso ou venda pretendida, são acrescentados ao custo de tais ativos até a data em que estejam prontos para o uso ou a venda pretendida.

Os ganhos sobre investimentos decorrentes da aplicação temporária dos recursos obtidos com empréstimos específicos ainda não gastos com o ativo qualificável são deduzidos dos custos com empréstimos elegíveis para capitalização.

Todos os outros custos com empréstimos são reconhecidos no resultado do período em que são incorridos.

3.9 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.

3.10 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%.

Em 2023 e 2022 a empresa está enquadrada no regime de tributação do lucro real.

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.

3.11 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.

Ativos financeiros registrado ao custo amortizado

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao valor justo por meio do resultado.

Passivos financeiros

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

Passivos financeiros registrados ao custo amortizado

Os passivos financeiros 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.

3.12 Lucro/(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 2023 e 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 2023	Divulgação de Políticas Contábeis (alterações ao CPC 26)
	Definição de estimativa contábil (alterações ao CPC 23)
	Imposto diferido relacionado a ativos e passivos que surgem de uma única transação (alterações ao CPC 32)

23 de maio de 2023	Reforma tributária internacional - Regras modelo do pilar dois (alterações ao CPC 32)
--------------------	---

A Companhia avaliou e não identificou nos assuntos acima aplicabilidade para seus negócios até 31 de dezembro de 2023.

- **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 2023, o que se aplica a esta Companhia.

Data efetiva	Novas normas ou alterações
1º de janeiro de 2024	Passivo não circulante com covenants e Classificação de passivos como circulante ou não circulante (alterações ao CPC 26) Acordos de financiamento de fornecedores ("Risco Sacado") (alterações ao CPC 26/IAS 1 e CPC 40/IFRS 7) Passivo de arrendamento em uma venda e leaseback (alterações ao CPC 06)

5 Caixas e equivalentes de caixa

	31.12.2023	31.12.2022
Caixa e bancos	-	5
Aplicações financeiras (a)	<u>188</u>	<u>-</u>
Total	<u><u>188</u></u>	<u><u>5</u></u>

(a) As aplicações financeiras estão representadas por aplicações em renda fixa, remuneradas à média de 97,00% do CDI.

6 Contas a receber

	31.12.2023	31.12.2022
Contas a receber de aluguéis (a)	<u>189</u>	<u>-</u>
Total	<u><u>189</u></u>	<u><u>-</u></u>

(a) O contrato vigente de arrendamento mercantil é atualizado anualmente pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M), e não existem cláusulas de recebimentos contingentes, pois as cláusulas não foram pactuadas considerando variáveis de vendas, índices futuros ou correlatos.

A Companhia constitui provisão para perdas esperadas de créditos para 100% das contas a receber vencidas há mais de 90 dias, uma vez que, com base na sua experiência histórica, contas

vencidas há mais de 90 dias geralmente não são mais recuperáveis, conforme Nota Explicativa 3.5.

O vencimento das contas a receber do em 31 de dezembro de 2023 e 2022 está assim representado:

	31.12.2023	31.12.2022
A vencer	189	-
Saldo fim do exercício	<u>189</u>	<u>-</u>

Aluguéis mínimos futuros para os contratos vigentes

A Companhia possui contrato de locação de espaço para instalação de painéis publicitários com prazo de vencimento por tempo indeterminado. Assim sendo, não temos projeção de aluguéis mínimos futuros para esta locação.

7 Títulos e valores mobiliários

	31.12.2023	31.12.2022
Certificado de Depósito Bancário (a)	-	24.242
Total	<u>-</u>	<u>24.242</u>

- (a) Refere-se ao valor depositado em CDB, como uma conta garantia (*Escrow Account*), à título de sinal do preço para aquisição do terreno, conforme detalhe no contexto operacional. Tal recurso está sendo remunerado por 103% do CDI, baixado em 06 de julho de 2023 conforme escritura do terreno adquirido na região de Guarulhos situado à margem da Rodovia Presidente Dutra, entre os kms 219 e 220.

8 Impostos e contribuições a compensar

	31.12.2023	31.12.2022
Imposto de renda a recuperar	653	-
Contribuição social a recuperar	8	-
Total	<u>661</u>	<u>-</u>

O saldo de imposto de renda a recuperar em 2023 refere-se a saldo negativo, sendo R\$24 de antecipações de Imposto de Renda e R\$629 de IRRF sobre aplicação financeira. O saldo de contribuição social a recuperar em 2023 refere-se a saldo negativo, sendo R\$ 8 de antecipações de Contribuição Social.

9 Outros ativos circulantes

	31.12.2023	31.12.2022
Gastos com estudos para aquisição de terreno (a)	-	1.008
Total	<u>-</u>	<u>1.008</u>

- (a) Projeto Guarulhos III - Durante a fase de estudos de viabilidade de novos negócios do grupo GLP, as despesas são concentradas nos projetos relacionais a futuras propriedades para investimentos. Em 2023 foi transferido os custos incorridos para o grupo de propriedade para investimento, devido a aquisição do terreno.

10 Propriedades para investimentos

	Vida útil		
	média em anos	31.12.2023	31.12.2022
Terrenos (i)		498.607	-
Obras em andamento (ii)		16.198	-
Provisão impairment (iii)		<u>(48.557)</u>	<u>-</u>
Total		<u>466.248</u>	<u>-</u>

- (i) Projeto Guarulhos III, terreno adquirido na região de Guarulhos situado à margem da Rodovia Presidente Dutra, entre os kms 219 e 220, pelo preço total de R\$ 488.938, certo e ajustado, sendo a primeira parcela no valor de R\$ 22.318 depositado em conta Escrow em 22 de maio de 2022 e o restante R\$ 466.620 no ato da escritura em 06 de julho de 2023.
- (ii) Referem – se aos juros capitalizados no valor de R\$12.189 e o restante está relacionados a estudos, consultoria e laudos relacionados ao início do projeto.
- (iii) Provisão impairment, refere-se à redução do valor justo da propriedade, estimada através do método de fluxo de caixa descontado, apurado pela Cushman & Wakefield.

Movimentação das propriedades para investimentos

Descrição	Saldo em 31.12.2022	Adições	Transferência outros ativos	Impairment	Saldo em 31.12.2023
Terrenos	-	498.607	-	-	498.607
Obra em andamento (a)	-	15.190	1.008	-	16.198
Provisão para impairment	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(48.557)</u>	<u>(48.557)</u>
Total	<u>-</u>	<u>513.797</u>	<u>1.008</u>	<u>(48.557)</u>	<u>466.248</u>

- (a) O valor é composto por R\$ 12.188 de capitalização de juros dívida e o valor de R\$ 3.002 relacionado a estudos, consultorias e laudos do início do projeto.

Todas as propriedades para investimento da Companhia são mantidas sob direito de propriedade plena.

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

Valor justo	31/12/2023	31/12/2022
Propriedades para investimentos	466.248	-

Em 2023 o valor justo das propriedades para investimento foi estimado com base em avaliações realizadas trimestralmente pelos especialistas internos e compara semestralmente com as avaliações efetuadas pela empresa Cushman & Wakefield. O valor justo dos imóveis não foi determinado em transações observáveis no mercado devido à natureza dos imóveis e a 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).

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 os imóveis construídos foram elaboradas partindo de uma taxa de juros em uma aplicação livre de risco, mais prêmios de risco de mercado (localidade, valor de aluguel, rating do locatário do imóvel) e estão demonstradas abaixo:

	31.12.2023
Taxa de desconto	11,75%
Taxa de capitalização	7,50%

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

A mensuração do valor justo das propriedades para investimentos foram classificadas como Nível 3 com base nos imputs utilizados.

11 Empréstimos e financiamentos

	Taxa	Vencimento	31.12.2023	31.12.2022
Nota Comercial – Caelum (a)	2,6% a.a.+CDI	20/09/2027	237.704	-
Total			<u>237.704</u>	<u>-</u>
Circulante			11.270	-
Não circulante			226.434	-

- (1) Em 20 de setembro de 2023, a Companhia (“Emissora”) realizou a 1ª emissão de notas comerciais escriturais da eminente. O montante total da emissão foi de R\$240.000 correspondentes a 240.000 notas comerciais escriturais, com vencimento final total em 20 de setembro de 2027. A remuneração dos investidores será pela variação de 100% do CDI mais 2,60% ao ano, e os recursos foram destinados como parte dos reforços para aquisição do terreno.

Cronograma de vencimento dos empréstimos e financiamentos não circulantes

	31.12.2023	31.12.2022
2025	12.295	-
2026	12.295	-
2027	201.844	-
Total	<u>226.434</u>	<u>-</u>

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	31.12.2023	31.12.2022
Saldo inicial	-	-
Captação de empréstimo	(240.000)	-
Juros apropriados e capitalizados	(9.195)	-
Pagamento – Principal	3.064	-
Pagamento – Juros	<u>8.427</u>	<u>-</u>
Saldo no fim do exercício	<u>237.704</u>	<u>-</u>

A Companhia classifica os juros pagos como atividade de financiamento na demonstração do fluxo de caixa por entender que essa classificação está alinhada com o seu modelo de negócios.

12 Contas a pagar

	31.12.2023	31.12.2022
Contas a pagar (a)	16	74
Provisões diversas (b)	<u>132</u>	<u>8</u>
Total	<u>148</u>	<u>82</u>

(a) Refere-se ao saldo de fornecedores de serviços com estudos.

(b) Refere-se a provisão de serviços prestados no exercício e que serão pagas no exercício subsequente.

13 Partes relacionadas

	31.12.2023	31.12.2022
Contas a pagar GLP Q Participações (a)	40	-

- (a) Refere-se a reembolso de gastos relacionados ao estudo de viabilidade de aquisição do galpão com a empresa GLP Q Participações S.A.

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 2023 e 2022.

14 Dividendos a pagar

Composição saldo de dividendos a pagar

Em 2023 não foram calculados dividendos em função de ter apresentado prejuízo.

	31.12.2023	31.12.2022
Dividendos a Pagar 2022	-	268

Movimentação dos Dividendos

	31.12.2023	31.12.2022
Saldo no início do exercício	268	-
Dividendos pagos	(268)	
Dividendos provisionados	-	268
Saldo no fim do exercício	-	268

15 Obrigações fiscais

	31.12.2023	31.12.2022
INSS a recolher	16	-
Pis/Cofins/Contribuição Social a recolher	12	2
ISS a recolher	6	-
Cofins a recolher	5	77
Imposto de Renda retido na fonte	2	1
Pis a recolher	1	13
Total	42	93

16 Provisão para contingências

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, 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.

17 Patrimônio líquido

Capital social

Em 31 de dezembro de 2023 o capital social está representado por 321.880.000 ações nominativas, todas ordinárias e sem valor nominal, no montante de R\$321.880 (R\$ 610.001, correspondente a 610.001.000 ações em 2022). Desse montante, R\$276.260 correspondem ao capital já integralizado (R\$23.400 em 2022). No exercício de 2023, foi integralizado R\$481.750 (R\$23.397 em 2022) o restante deverá ser integralizado até 31 de dezembro de 2059.

Em 11 de maio de 2022, em ata de Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovado o aumento de capital no montante de R\$ 100.000, correspondente a 100.000.000 ações ordinárias, nominativa e sem valor nominal, a serem integralizadas até 31 de dezembro de 2059.

Em 06 de dezembro de 2022, em ata de Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovado o aumento de capital no montante de R\$ 500.000, correspondente a 500.000.000 ações ordinárias, nominativa e sem valor nominal, a serem integralizadas até 31 de dezembro de 2059.

Em 18 de setembro de 2023, em ata de Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovado o cancelamento parcial de capital social subscrito e não integralizado no valor de R\$ 109.231 correspondente a 109.231.000 ações ordinárias, sendo R\$ 36.000 do aumento de capital no montante de R\$ 500.000, aprovado na ata de 06 de dezembro de 2022 e R\$ 73.231 do aumento de capital no montante de R\$ 100.000 aprovado na ata de 11 de maio de 2023. Foi deliberado a redução de capital no valor de R\$ 240.000 correspondente a 240.000 ações extraordinárias

Em 14 de dezembro de 2023, em ata de Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovada efetivação da redução de capital no montante de R\$ 228.890 conforme ata de 18 de setembro de 2023, o saldo restante da autorização de redução do capital social aprovado no valor de R\$ 11.110 foi cancelado. Foi aprovado o aumento de capital no montante de R\$ 50.000, correspondente a 50.000.000 ações ordinárias, nominativa e sem valor nominal, a serem integralizadas 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.

O Estatuto Social da Companhia confere aos titulares das ações dividendos mínimos obrigatórios de 25% do lucro líquido do exercício, ajustados conforme os termos do art. 202 da Lei nº 6.404/76.

Em ata de assembleia do dia 05 de junho de 2023, na aprovação de contas de 2022, foi aprovada a destinação de R\$ 9 para compensação do prejuízo R\$ 805 para a reserva de lucros, R\$ 57 para a reserva legal, R\$ 268 para dividendos.

Destinação do resultado do exercício

A reserva legal é constituída com base em 5% do lucro de cada exercício/período 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.

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

Em 2023, o resultado não foi distribuído em função de prejuízos acumulados nos exercícios.

	31.12.2023	31.12.2022
(Prejuízo)/Lucro líquido do exercício	(30.990)	1.139
Absorção do lucro acumulado	805	(9)
Total	(30.185)	
Reserva legal – 5%	57	(57)
Base para cálculo dos dividendos	-	1.073
Dividendos mínimos obrigatórios – 25%	-	(268)
Retenção de lucros/prejuízos acumulados	(30.128)	805

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.

(Prejuízo)/Lucro básico e diluído por ações

	31.12.2023	31.12.2022
(Prejuízo)/Lucro do exercício	(30.990)	1.139
Quantidade média ponderada de ações (em milhares)	515.988	108.357
(Prejuízo)/Lucro básico e diluído por ação – R\$	(0,601)	0,0105

18 Receita líquida

	31.12.2023	31.12.2022
Receita bruta de aluguel	189	-
Deduções:		
Impostos incidentes sobre a receita	(17)	-
Total	172	-

Em 2023, a Companhia possui um cliente que representa 100,00% da receita líquida total.

19 Despesas gerais e administrativas

	31.12.2023	31.12.2022
Despesa com IPTU	(439)	-
Despesas com advogados, auditores e consultores	(186)	(123)
Despesas com publicações, publicidades e propaganda	(1)	-
Outras despesas administrativas	(30)	(2)
Total	(656)	(125)

20 Resultado financeiro

	31.12.2023	31.12.2022
Despesas financeiras:		
Despesa com emissão e administração de empréstimo	(106)	(19)
Despesas bancárias	(1)	(1)
Despesas com impostos sobre operações financeiras – IOF	(36)	-
Total das despesas financeiras	(143)	(20)
Receitas financeiras:		
Rendimento de aplicação financeira	2.198	1.834
Total das receitas financeiras	2.198	1.834
Resultado financeiro líquido	2.055	1.814

21 Impostos de renda e contribuição social

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a Companhia possuía R\$0 de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição acumulados, para compensação com resultados tributáveis futuros.

Imposto de renda e contribuição social corrente

	31.12.2023	31.12.2022
Lucro antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	(46.986)	1.689
Provisões Diversas	9	-
Impairment	48.557	-
(x) alíquota nominal de Expectativa de IRPJ e CSLL	34%	34%
	(537)	(574)
Adicional de IR – 10%	24	24
Correntes	(513)	(550)

Imposto de renda e contribuição social diferido

	31.12.2023	31.12.2022
Ativo		
Impairment(a)	48.557	-
Total	48.557	-
(x) alíquota nominal de Expectativa de IRPJ e CSLL	34%	34%
	16.509	-

- (a) Para os diferidos oriundos de impairment será considerado que a realização se dará numa eventual venda de ativo.

Movimentação IRPJ e CSLL diferido

	31.12.2023	31.12.2022
Impairment	16.509	-
Saldo no fim do exercício	16.509	-

22 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 GCP 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

Em 2023 e 2022, a estrutura de capital da Companhia é formada pela integralização de capital dos acionistas detalhado na nota nº17.

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

Categorias de instrumentos financeiros

	31.12.2023	31.12.2022	Classificação
Ativos financeiros			
Caixa e equivalentes de caixa	188	5	Valor justo por meio do resultado
Títulos e valores mobiliários	-	24.242	Valor justo por meio do resultado
Total	188	24.247	
Passivos financeiros			
Empréstimos e financiamentos	237.704	-	Custo amortizado
Contas a pagar	148	82	Custo amortizado
Contas a pagar – partes relacionadas	40	-	Custo amortizado
Total	237.892	82	

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 nas aplicações financeiras, contas a receber e empréstimo ao qual a Companhia estava exposta na data-base de 31 de dezembro de 2023, 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 “receita financeira bruta e despesa financeira”, não levando em consideração a incidência de tributos sobre os rendimentos das aplicações. A data-base utilizada da carteira foi 31 de dezembro de 2023 e 2022, projetando um ano e verificando a sensibilidade do CDI e IGPM:

31 de dezembro 2023

Operações	Risco	Valor	Cenário provável 1 9,98%	Cenário 2 7,49%	Cenário 3 4,99%
Aplicações financeiras	CDI	188	19	14	9
Operações	Risco	Valor	Cenário provável 1 9,98%	Cenário 2 12,48%	Cenário 3 14,97%
Empréstimos e financiamentos	CDI	(237.704)	(23.723)	(29.654)	(35.584)
Operações	Risco	Valor	Cenário provável 1 3,03%	Cenário 2 2,27%	Cenário 3 1,52%
Contas a Receber	IGPM	189	6	0	0
Impacto financeiro líquido		<u>(237.327)</u>	<u>(23.698)</u>	<u>(29.640)</u>	<u>(35.575)</u>

31 de dezembro de 2022

Operações	Risco	Valor	Cenário Provável 1 10,97%	Cenário 2 8,23%	Cenário 3 5,49%
Títulos de valores imobiliários	CDI	24.242	2.659	1.995	1.330
Impacto financeiro líquido		<u>24.242</u>	<u>2.659</u>	<u>1.995</u>	<u>1.330</u>

23 Transação não caixa

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia apresenta o total de R\$9.195 representados por itens não caixa, os quais foram transferidos dos juros de empréstimos para a rubrica de gastos capitalizáveis no grupo de propriedade para investimentos.

24 Eventos subsequentes

Em 29 de fevereiro de 2024, ocorreu a rescisão de contrato de locação de espaço para instalação de painéis publicitários.