

REC Guarulhos III S.A.
(antiga Caelum Participações S.A.)

**Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2024**

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

Rec Guarulhos III S.A (antiga Caelum Participações S.A)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da REC Guarulhos III S.A. (antiga Caelum Participações S.A) (Companhia), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 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 Rec Guarulhos III S.A (antiga Caelum Participações S.A) em 31 de dezembro de 2024, 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.

Ênfase

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

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.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se 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, 10 de abril de 2025

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



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

Rec Guarulhos III S.A.**Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2024 e 2023***(Em milhares de Reais)*

Ativo	Nota explicativa	2024	2023	Passivo	Nota explicativa	2024	2023
Circulantes				Circulantes			
Caixa e equivalentes de caixa	5	127	188	Empréstimos e financiamentos	9	12.295	11.270
Contas a receber	6	-	189	Contas a pagar	10	17.296	148
Impostos e contribuições a compensar	7	1104	661	Contas a pagar - partes relacionadas	11	-	40
Adiantamento a fornecedores		-	271	Obrigações fiscais	13	138	42
Total dos ativos circulantes		<u>1.231</u>	<u>1.309</u>	Total dos passivos circulantes		<u>29.729</u>	<u>11.500</u>
Não circulantes				Não circulantes			
Impostos diferidos ativos	19	40.645	16.509	Empréstimos e financiamentos	11	<u>213.139</u>	<u>226.434</u>
Propriedades para investimentos	8	<u>537.044</u>	<u>466.248</u>	Total dos passivos não circulantes		<u>213.139</u>	<u>226.434</u>
Total dos ativos não circulantes		<u>577.689</u>	<u>482.757</u>	Patrimônio líquido			
				Capital social	17	412.345	276.260
				Prejuízos acumulados		<u>(76.293)</u>	<u>(30.128)</u>
				Total do patrimônio líquido		<u>336.052</u>	<u>246.132</u>
TOTAL DOS ATIVOS		<u>578.920</u>	<u>484.066</u>	Total dos passivos e patrimônio líquido		<u>578.920</u>	<u>484.066</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Rec Guarulhos III S.A.
Demonstrações de resultados
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais)

	Nota explicativa	2024	2023
Receita líquida	16	<u>59</u>	<u>172</u>
Lucro Bruto		59	172
Despesas gerais e administrativas			
Despesas gerais e administrativas	17	(1.424)	(656)
Provisão para ajuste ao valor recuperável		<u>(66.370)</u>	<u>(48.557)</u>
(Prejuízo) Operacional antes do resultado financeiro		(67.735)	(49.041)
Resultado financeiro			
Despesas financeiras	18	(98)	(143)
Receitas financeiras	18	<u>(3.392)</u>	<u>2.198</u>
Resultado financeiro líquido		(3.490)	2.055
Prejuízo operacional e antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social		<u>(71.225)</u>	<u>(46.986)</u>
Imposto de renda e contribuição social			
Corrente	19	924	(513)
Diferido	19	24.136	16.509
Prejuízo líquido do exercício		<u>(46.165)</u>	<u>(30.990)</u>
Lucro (Prejuízo) por ação - R\$		(0,1603)	(0,0601)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Rec Guarulhos III S.A.
Demonstrações de resultados abrangentes
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais)

	Nota explicativa	2024	2023
Prejuízo líquido do exercício		<u>(46.165)</u>	<u>(30.990)</u>
Outros resultados abrangentes		-	-
Total do Resultado Abrangente do exercício		(46.165)	(30.990)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Rec Guarulhos III S.A.**Demonstrações das mutações do patrimônio líquido**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais)

	Nota explicativa	Capital social		Reserva		Prejuízos acumulados	Total
		Subscrito	A integralizar	Reserva legal	Reserva de lucro		
Saldos em 31 de dezembro de 2022		610.001	(586.601)	57	805	-	24.262
(Prejuízo) líquido do exercício	15	-	-	-	-	(30.990)	(30.990)
Absorção do prejuízo com lucro do exercício		-	-	(57)	(805)	862	-
Prejuízo Acumulado		-	-	-	-	-	-
Cancelamento de aumento de capital social	15	(109.231)	109.231	-	-	-	-
Redução de capital social	15	(228.890)	-	-	-	-	(228.890)
Aumento de capital social	15	50.000	(50.000)	-	-	-	-
Integralização de capital social	15	-	481.750	-	-	-	481.750
Saldos em 31 de dezembro de 2023		321.880	(45.620)	-	-	(30.128)	246.132
Prejuízo líquido do exercício	15	-	-	-	-	(46.165)	(46.165)
Aumento de capital social	15	200.000	(200.000)	-	-	-	-
Integralização de capital social	15	-	136.085	-	-	-	136.085
Saldos em 31 de dezembro de 2024		521.880	(109.535)	-	-	(76.293)	336.052
			-	-	-	-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Rec Guarulhos III S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método indireto

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais)

	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	(71.225)	(46.986)
Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social com o caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais:		
Provisão para ajuste ao valor recuperável - impairment	66.370	48.557
Aumento nos ativos operacionais:		
Contas a receber	189	(189)
Títulos e valores imobiliários	-	24.242
Impostos e contribuições a compensar	(443)	(661)
Adiantamento a fornecedores	271	(271)
Aumento nos passivos operacionais:		
Contas a pagar - partes relacionadas	(40)	40
Contas a pagar	17.148	66
Obrigações fiscais	96	(51)
Imposto de renda e contribuição pagos	924	(1.063)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	<u>13.290</u>	<u>23.684</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Adição às propriedades para investimento	(107.213)	(504.602)
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento	<u>(107.213)</u>	<u>(504.602)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de capital social	136.085	481.750
Reduções de capital	-	(228.890)
Dividendos pagos	-	(268)
Pagamento de principal de empréstimos	(12.254)	(3.064)
Pagamento de juros de empréstimos	(29.969)	(8.427)
Captação de empréstimos	-	240.000
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	<u>93.862</u>	<u>481.101</u>
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	<u>(61)</u>	<u>183</u>
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	188	5
No final do exercício	127	188
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	<u>(61)</u>	<u>183</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

REC Guarulhos III S.A (“Companhia”) (antiga Caelum Participações S.A) 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.

Conforme ata realizada em 17 de abril de 2024 foi alterada a denominação social da Companhia de Caelum Participações S.A. para REC Guarulhos III S.A.

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 248.055 m² de área locável situados na Região de Guarulhos – São Paulo. As obras foram iniciadas em julho de 2024 com previsão de conclusão em setembro de 2026.

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 2024, a Companhia apresenta capital circulante negativo de R\$ 28.498 (R\$ 10.191 negativo em 2023), 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 2024.

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 10 de abril de 2025.

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	4,86%
31 a 60 dias em atraso	29,70%
61 a 90 dias em atraso	29,17%

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 8.

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 2024 e 2023 a Companhia 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 2024 e 2023, 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 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 e CPC 40). Passivo de arrendamento em uma venda e leaseback (alterações ao CPC 06)

A Companhia avaliou e não identificou nos assuntos acima aplicabilidade para seus negócios até 31 de dezembro de 2024.

- **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 2025, o que se aplica a esta Companhia.

Data efetiva	Novas normas ou alterações
1º de janeiro de 2025	Ausência de conversibilidade (alterações ao CPC 02/IAS21)

5 Caixas e equivalentes de caixa

	31.12.2024	31.12.2023
Aplicações financeiras (a)	<u>126</u>	<u>188</u>
Total	<u><u>126</u></u>	<u><u>188</u></u>

(a) As aplicações financeiras estão representadas por aplicações em renda fixa, remuneradas à média de 97,00% do CDI (97% do CDI em 2023).

6 Contas a receber

	31.12.2024	31.12.2023
Contas a receber de aluguéis (a)	<u>-</u>	<u>189</u>
Total	<u><u>-</u></u>	<u><u>189</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 2024 e 2023 está assim representado:

	31.12.2024	31.12.2023
A vencer	<u>-</u>	<u>189</u>
Saldo fim do exercício	<u><u>-</u></u>	<u><u>189</u></u>

A movimentação das perdas esperadas em créditos de liquidação duvidosa é como segue:

	31.12.2024	31.12.2023
Saldo início do exercício	-	-
(+) Adições	(254)	-
(-) Reversões	-	-
Saldo fim do exercício	(254)	-

O vencimento das contas a receber em 31 de dezembro de 2024 e 2023 está assim representado:

	31.12.2024	31.12.2023
A vencer	-	-
Vencidos acima de 90 dias	-	-
Vencidos acima de 90 dias	254	-
Saldo fim do exercício	254	-

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. O contrato de locação junto a Vex foi rescindido em 29 de fevereiro de 2024.

7 Impostos e contribuições a compensar

	31.12.2024	31.12.2023
Imposto de renda a recuperar	638	653
Contribuição social a recuperar	300	8
Pis a compensar	23	-
Cofins a compensar	143	-
Total	1.104	661

O saldo de imposto de renda a recuperar em 2024 refere-se a saldo negativo, sendo R\$515 (R\$24 em 2023) de antecipações de Imposto de Renda e R\$123 (R\$629 em 2023) de IRRF sobre aplicação financeira. O saldo de contribuição social a recuperar em 2024 refere-se a saldo negativo, sendo R\$300 (R\$ 8 em 2023) de antecipações de Contribuição Social. O saldo de pis e cofins a compensar refere-se a pagamento indevido referente a dezembro de 2024. Serão realizadas perdcmps para compensações desse saldo.

8 Propriedades para investimentos

	Vida útil média em anos	31.12.2024	31.12.2023
Terrenos (i)		498.716	498.607
Obras em andamento (ii)		153.255	16.198
Provisão impairment (iii)		<u>(114.927)</u>	<u>(48.557)</u>
Total		<u>537.044</u>	<u>466.248</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\$ 42.345 (R\$12.188 em 2023) 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 31.12.2023	Adições	Transferência outros ativos	Impairment	Saldo em 31.12.2024
Terrenos	498.607	9.851	(9.741)	-	498.716
Obra em andamento (a)	16.198	127.316	9.741	-	153.255
Provisão para impairment	<u>(48.557)</u>	-	-	<u>(66.370)</u>	<u>(114.927)</u>
Total	<u>466.248</u>	<u>137.166</u>	<u>-</u>	<u>(66.370)</u>	<u>537.044</u>

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\$ 42.345 (R\$ 12.188 em 2023) de capitalização de juros dívida e o valor de R\$84.971 (R\$ 3.002 em 2023) 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	31.12.2024	31/12/2023
Propriedades para investimentos	537.044	466.248

Em 2024 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:

	31.12.2024	31.12.2023
Taxa de desconto	8, % a 12,25%	11,75%
Taxa de capitalização	8% a 10,50%	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 foi classificada como Nível 3 com base nos imputs utilizados.

9 Empréstimos e financiamentos

	Taxa	Vencimento	31.12.2024	31.12.2023
Nota Comercial – Caelum (a)	2,6% a.a.+CDI	20/09/2027	225.434	237.704
Total			<u>225.434</u>	<u>237.704</u>
Circulante			12.295	11.270
Não circulante			213.139	226.434

- (a) 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

	31.12.2024	31.12.2023
2025	-	12.295
2026	12.295	12.295
2027	200.844	201.844
Total	<u>213.139</u>	<u>226.434</u>

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	31.12.2024	31.12.2023
Saldo inicial	237.704	-
Captação de empréstimo	-	(240.000)
Juros apropriados e capitalizados	(29.953)	(9.195)
Pagamento – Principal	12.254	3.064
Pagamento – Juros	29.969	8.427
Saldo no fim do exercício	<u>225.434</u>	<u>237.704</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.

10 Contas a pagar

	31.12.2024	31.12.2023
Contas a pagar – Aquisição terreno	12.764	-
Contas a pagar (a)	3.268	16
Retenções técnicas	628	-
Provisões diversas - obra (b)	617	115
Provisões diversas – auditoria (b)	18	17
Total	<u>17.295</u>	<u>148</u>

- (a) Refere-se ao saldo de desconto e retenções e exigências ambientais
(b) Refere-se a provisão de serviços prestados no exercício e que serão pagas no exercício subsequente.

11 Partes relacionadas

	31.12.2024	31.12.2023
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. Valor pago em 29 de janeiro de 2024.

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 2024 e 2023.

12 Dividendos a pagar

Composição saldo de dividendos a pagar

Em 2024 e 2023 não foram calculados dividendos em função de ter apresentado prejuízo.

Movimentação dos Dividendos

	31.12.2024	31.12.2023
Saldo no início do exercício	-	268
Dividendos pagos	-	(268)
Dividendos provisionados	-	-
Saldo no fim do exercício	-	-

13 Obrigações fiscais

	31.12.2024	31.12.2023
INSS a recolher	54	16
Pis/Cofins/Contribuição Social a recolher	43	12
ISS a recolher	36	6
Imposto de Renda retido na fonte	5	2
Cofins a recolher	-	5
Pis a recolher	-	1
Total	138	42

14 Provisão para contingências

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, 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.

15 Patrimônio líquido

Capital social

Em 31 de dezembro de 2024 o capital social está representado por 521.880.000 ações nominativas, todas ordinárias e sem valor nominal, no montante de R\$521.880 (R\$ 321.880, correspondente a 321.880.000 ações em 2023). Desse montante, R\$412.345 correspondem ao capital já integralizado (R\$276.260 em 2023). No exercício de 2023, foi integralizado R\$136.085 (R\$481.750 em 2023) o restante deverá ser integralizado 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. No exercício de 2024 foi integralizado o montante de R\$ 45.620 (R\$4.380 em 2023)

Em 18 de setembro de 2024, em ata de Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovado o aumento de capital no montante de R\$ 200.000, correspondente a 200.000.000 ações ordinárias, nominativa e sem valor nominal, a serem integralizadas até 31 de dezembro de 2059. No exercício de 2024 foi integralizado o montante de R\$ 90.465

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 2024 e 2023, o resultado não foi distribuído em função de prejuízos acumulados nos exercícios.

	31.12.2024	31.12.2023
(Prejuízo)/Lucro líquido do exercício	(46.145)	(30.990)
Absorção do lucro acumulado	-	805
Total	(46.145)	(30.185)
Reserva legal – 5%	-	57
Base para cálculo dos dividendos	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios – 25%	-	-
Retenção de lucros/prejuízos acumulados	(46.145)	(30.128)

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

	31.12.2024	31.12.2023
(Prejuízo)/Lucro do exercício	(46.165)	(30.990)
Quantidade média ponderada de ações (em milhares)	288.034	515.988
(Prejuízo)/Lucro básico e diluído por ação – R\$	(0,1603)	(0,601)

16 Receita líquida

	31.12.2024	31.12.2023
Receita bruta de aluguel	65	189
Deduções:		
Impostos incidentes sobre a receita	(6)	(17)
Total	59	172

Em 2024 e 2023, a Companhia possui um cliente que representa 100,00% da receita líquida total.

17 Despesas gerais e administrativas

	31.12.2023	31.12.2023
Despesas com IPTU	(716)	(439)
PCLD	(254)	-
Despesas com advogados, auditores e consultores	(189)	(186)
Despesas com publicações, publicidades e propaganda	(18)	(1)
Outras despesas administrativas	(247)	(30)
Total	(1.424)	(656)

18 Resultado financeiro

	31.12.2024	31.12.2023
Despesas financeiras:		
Despesa com emissão e administração de empréstimo	(95)	(106)
Despesas com impostos sobre operações financeiras – IOF	(2)	(36)
Despesas bancárias	(1)	(1)
Total das despesas financeiras	<u>(98)</u>	<u>(143)</u>
Receitas financeiras:		
Rendimento de aplicação financeira	(3.392)	2.198
Total das receitas financeiras	<u>(3.392)</u>	<u>2.198</u>
Resultado financeiro líquido	<u>(3.490)</u>	<u>2.055</u>

19 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

	31.12.2024	31.12.2023
Lucro antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	(71.225)	(46.986)
Provisões Diversas	1	9
Impairment	66.370	48.557
PDD	254	-
(x) alíquota nominal de Expectativa de IRPJ e CSLL	<u>34%</u>	<u>34%</u>
	1.564	(537)
Adicional de IR – 10%	<u>24</u>	<u>24</u>
Correntes	<u>1.588</u>	<u>(513)</u>

Imposto de renda e contribuição social diferido

	31.12.2024	31.12.2023
Ativo		
Impairment(a)	114.927	48.557
Prejuízo	4.600	-
Provisões diversas	18	-
Total	<u>119.545</u>	<u>48.557</u>
(x) alíquota nominal de Expectativa de IRPJ e CSLL	<u>34%</u>	<u>34%</u>
	<u>40.645</u>	<u>16.509</u>

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

Movimentação IRPJ e CSLL diferido

	31.12.2024	31.12.2023
Saldo inicial	16.509	-
Impairment	22.566	16.509
Prejuízo	1.564	-
Provisões diversas	6	-
Saldo no fim do exercício	<u>40.645</u>	<u>16.509</u>

20 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 2024, a estrutura de capital da Companhia é formada pela integralização de capital dos acionistas detalhado na nota nº 15.

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

Categorias de instrumentos financeiros

	31.12.2024	31.12.2023	Classificação
Ativos financeiros			
Caixa e equivalentes de caixa	126	188	Valor justo por meio do resultado
Total	<u>126</u>	<u>188</u>	
Passivos financeiros			
Empréstimos e financiamentos	225.434	237.704	Custo amortizado
Contas a pagar	17.295	148	Custo amortizado
Contas a pagar – partes relacionadas	-	40	Custo amortizado
Total	<u>242.729</u>	<u>237.892</u>	

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 2024 e 2023, projetando um ano e verificando a sensibilidade do CDI e IGPM:

31 de dezembro 2024

Operações	Risco	Valor	Cenário provável 1 14,40%	Cenário 2 10,80%	Cenário 3 7,20%
Aplicações financeiras	CDI	126	18	14	9

Operações	Risco	Valor	Cenário provável 1 14,40%	Cenário 2 10,80%	Cenário 3 7,20%
Empréstimos e financiamentos	CDI	(225.434)	(34.229)	(42.787)	(51.344)
Impacto financeiro líquido		(225.308)	(34.211)	(42.773)	(51.335)

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		(237.327)	(23.698)	(29.640)	(35.575)

21 Transação não caixa

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia apresenta o total de R\$42.345 (R\$12.188 em 2023) 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.

22 Eventos subsequentes

Até 25 de março de 2025, já foram realizados aportes pelo fundo no valor de R\$ 36.429, todos para suprir necessidade de caixa da Companhia.