

---

# ***AG Properties Ltda.***

***Demonstrações financeiras  
individuais e consolidadas em  
31 de dezembro de 2023  
e relatório do auditor independente***



## ***Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras***

Aos Administradores e Quotistas  
AG Properties Ltda.

### **Opinião**

---

Examinamos as demonstrações financeiras da AG Properties Ltda. ("Empresa"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais 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 Empresa em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

### **Base para opinião**

---

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Empresa, 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 conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### **Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras**

---

A administração da Empresa 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 Empresa 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 Empresa ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.



AG Properties Ltda.

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

---

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre 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 de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

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

## **Outros Assuntos**

---

### **Auditoria dos valores correspondentes ao período e exercício anterior**

As mencionadas no primeiro parágrafo incluem informações contábeis correspondentes ao resultado, ao resultado abrangente, às mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa do período de três e nove meses findo em 31 de dezembro de 2022, obtidas das demonstrações financeiras daquele período, e aos balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2022, apresentadas para fins de comparação. O exame das



AG Properties Ltda.

demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022, foram conduzidos sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram o relatório de auditoria com data de 23 de março de 2023, sem ressalva.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Recife, 27 de março de 2024

*PricewaterhouseCoopers*  
PricewaterhouseCoopers  
Auditores Independentes Ltda.  
CRC 2SP000160/F-6

Deciphered by  
S4161a\_Secur...  
Signed By: PATRICIA SEOANE AZEVEDO BIONDI 09802710550  
CPF: 09802710550  
Signed Time: 27 de março de 2024 13:18 BRT  
O: ICP-Brasil, OU: 000001010880080  
C: BR  
EMAIL: AC SERASA RFB v5  
E:140325097044FF...

Patricia Seoane Azevedo Biondi  
Contadora CRC 1BA040103/O-0

**AG Properties Ltda.****Balço patrimonial em 31 de dezembro**  
Em milhares de reais

	<u>2023</u>	<u>2022</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Ativo</b>			<b>Passivo e patrimônio líquido</b>		
Circulante			Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 5)	10	1	Fornecedores (Nota 10)	24.900	
Contas a receber de clientes (Nota 6)	1.380		Empréstimos (Nota 11)	7.157	
Tributos a recuperar (Nota 7)	235		Salários e encargos sociais a pagar	3	
			Tributos a recolher (Nota 12)	122	
Total do ativo circulante	<u>1.625</u>	<u>1</u>	Total do passivo circulante	<u>32.182</u>	
Não circulante			Não circulante		
Propriedade para investimentos (Nota 8)	220.877		Empréstimos (Nota 11)	113.360	
Total do ativo não circulante	<u>220.877</u>		Total do passivo não circulante	<u>113.360</u>	
			Patrimônio Líquido		
			Capital social	72.047	1
			Prejuízos Acumulados	(3.023)	(40)
			Adiantamento para futuro aumento de capital (Nota 13 (d))	7.936	40
			Total do patrimônio líquido	<u>76.960</u>	<u>1</u>
<b>Total do ativo</b>	<b><u>222.502</u></b>	<b><u>1</u></b>	<b>Total do passivo e do patrimônio líquido</b>	<b><u>222.502</u></b>	<b><u>1</u></b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**AG Properties Ltda.****Demonstração do resultado****Exercícios findos em 31 de dezembro****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Receitas (Nota 14)	10.568	
Custos com locação de imóveis (Nota 15)	(73)	
<b>Lucro bruto</b>	<b>10.495</b>	
<b>Receitas/ (despesas) operacionais</b>		
Gerais e administrativas (Nota 15)	(1.840)	(40)
	(1.840)	(40)
<b>Lucro operacional</b>	<b>8.655</b>	<b>(40)</b>
Receitas financeiras	1.049	
Despesas financeiras	(12.687)	
Receitas (Despesas) financeiras, líquidas (Nota 16)	(11.638)	
<b>Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	<b>(2.983)</b>	<b>(40)</b>
<b>Prejuízo do exercício</b>	<b>(2.983)</b>	<b>(40)</b>
Prejuízo por quota (em reais)	<u>(0,041)</u>	<u>(40)</u>
Quantidade de quotas	<u>72.047.000</u>	<u>1.000</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **AG Properties Ltda.**

### **Demonstração do resultado abrangente Exercícios findos em 31 de dezembro Em milhares de reais**

---

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Prejuízo do exercício</b>	(2.983)	(40)
Outros componentes do resultado abrangente		
<b>Total do resultado abrangente do exercício</b>	<u>(2.983)</u>	<u>(40)</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**AG Properties Ltda.****Demonstração das mutações do patrimônio líquido**  
Em milhares de reais

	<b>Capital social</b>	<b>Prejuízos acumulados</b>	<b>Total</b>	<b>Adiantamentos para futuro aumento de capital</b>	<b>Total</b>
<b>Em 1º de setembro de 2022 (Data da constituição)</b>					
Integralização de capital social	1		1		1
Adiantamento para futuro aumento de capital (Nota 13 (d))				40	40
Prejuízo do exercício		(40)	(40)		(40)
<b>Em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>1</b>	<b>(40)</b>	<b>(39)</b>	<b>40</b>	<b>1</b>
Aumento de Capital	72.046		72.046		72.046
Adiantamento para futuro aumento de capital (Nota 13 (d))				7.896	7.896
Prejuízo do exercício		(2.983)	(2.983)		(2.983)
<b>Em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>72.047</b>	<b>(3.023)</b>	<b>69.024</b>	<b>7.936</b>	<b>76.960</b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.



**AG Properties Ltda.****Demonstração dos fluxos de caixa**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro**  
**Em milhares de reais**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
<b>Resultado antes do imposto de renda e contribuição social</b>	(2.983)	(40)
Ajustes para reconciliar o lucro líquido (prejuízo)		
Depreciação e amortização (Nota 8)	104	
Crédito sobre depreciação e amortização	(31)	
Juros, variações monetárias e cambiais, líquidas	12.598	
 (Aumento) redução nos ativos operacionais:		
Contas a receber (Nota 6)	(1.380)	
Impostos a recuperar (Nota 7)	(235)	
 Aumento (redução) nos passivos operacionais:		
Fornecedores (Nota 10)	24.900	
Salários e encargos sociais	3	
Impostos e contribuições a recolher (Nota 12)	153	
 <b>Caixa gerado (aplicado) nas atividades operacionais</b>	<u>33.129</u>	<u>(40)</u>
Juros pagos (Nota 11)	(12.081)	
 <b>Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais</b>	<u>21.048</u>	<u>(40)</u>
 <b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>		
Aquisições de propriedades para investimento (Nota 8)	(220.981)	
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento</b>	<u>(220.981)</u>	
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Adiantamento para futuro aumento de capital (Nota 13 (d))	79.942	41
Captação empréstimos e financiamentos (Nota 11)	216.000	
Captação de mútuo com acionistas e partes relacionadas	7	
Pagamento de mútuo com acionistas e partes relacionadas	(7)	
Amortização de principal de empréstimos (Nota 11)	(96.000)	
<b>Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento</b>	<u>199.942</u>	<u>41</u>
 <b>Acréscimo (decréscimo) líquido no caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>9</b>	
 <b>Caixa e equivalentes a caixa no início do período</b>	<b>1</b>	
<b>Caixa e equivalentes a caixa no final do período</b>	<b>10</b>	<b>1</b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **AG Properties Ltda.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações Exercícios findos em 31 de dezembro Em milhares de reais**

---

#### **1 Informações gerais**

A AG Properties Ltda. (“Empresa”) tem como objeto social o aluguel de imóveis próprios, a compra de imóveis, a venda de imóveis próprios e a incorporação de empreendimentos imobiliários. A Empresa, localizada em Recife – Pernambuco, é uma sociedade de quotas de responsabilidade limitada, fundada em 1 de setembro de 2022.

A emissão destas demonstrações financeiras foi autorizada pelos sócios da Empresa em 27 de março de 2024.

##### **1.1 Capital circulante líquido**

Em 2023, a Empresa possui excesso de passivos circulantes sobre ativos circulantes no montante de R\$ 30.557. Este excesso, é decorrente, basicamente, de instituição financeira, parcela dos juros sobre o empréstimo e fornecedores, referente aquisição do imóvel que está aguardando vendedor cumprir condição contratual para pagamento da última parcela. Eventuais necessidades de recursos financeiros serão supridas pelos sócios.

#### **2 Resumo das políticas contábeis materiais**

As políticas contábeis materiais aplicadas na preparação dessas demonstrações financeiras estão definidas abaixo. Essas políticas foram aplicadas de modo consistente nos exercícios apresentados, salvo disposição em contrário.

##### **2.1 Base de preparação**

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da Empresa no processo de aplicação das políticas contábeis. Aquelas áreas que requerem mais nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras, estão divulgadas na Nota 3.

As demonstrações financeiras estão apresentadas em milhares de reais, que é a moeda do principal ambiente econômico no qual a Empresa atua (“moeda funcional”) e, também, as suas moedas de apresentação.

##### **(a) Demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil incluindo os pronunciamentos, interpretações e orientações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs) e são divulgadas em conjunto com as demonstrações financeiras consolidadas e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

## **AG Properties Ltda.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações Exercícios findos em 31 de dezembro Em milhares de reais**

---

#### **2.2 Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa incluem o caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, com vencimentos originais de até três meses, e com risco insignificante de mudança de valor.

#### **2.3 Contas a receber de clientes**

As contas a receber de clientes correspondem aos valores a receber na locação de imóveis no curso normal das atividades. Se o prazo de recebimento é equivalente a um ano ou menos, as contas a receber são classificadas no ativo circulante. Caso contrário, estão apresentadas no ativo não circulante.

#### **2.4 Propriedades para investimento**

A Empresa é proprietária de empreendimentos mantidos para fins de renda de aluguel de longo prazo. Os imóveis não são ocupados pela Empresa e estão demonstrados ao custo de aquisição ou construção, deduzido da depreciação acumulada.

A depreciação das edificações é calculada usando o método linear considerando os seus custos e seus valores residuais durante a vida útil estimada em 80 anos.

Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados e ajustados, se apropriado, ao final de cada exercício.

#### **2.5 Impairment de ativos não financeiros**

Os ativos que estão sujeitos à amortização são revisados para a verificação de *impairment* sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por *impairment* é reconhecida quando o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável, o qual representa o maior valor entre o valor justo de um ativo menos seus custos de venda e o seu valor em uso. Para fins de avaliação do *impairment*, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existam fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa (UGCs)). Os ativos não financeiros, que tenham sido ajustados por *impairment*, são revisados subsequentemente para a análise de uma possível reversão do *impairment* na data do balanço.

Durante o exercício de 2023 não foram identificados indicativos de redução ao valor recuperável de ativos.

#### **2.6 Fornecedores**

As contas a pagar são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios. Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros, quando aplicável. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura correspondente. A administração da Empresa entende que os saldos de contas a pagar registrados na contabilidade estão próximos de seus valores justos.

## **AG Properties Ltda.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações Exercícios findos em 31 de dezembro Em milhares de reais**

---

#### **2.7 Empréstimos**

Os empréstimos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor total a pagar é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

Os empréstimos são classificados no passivo circulante, a menos que a Empresa tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

Os custos de empréstimos gerais são reconhecidos como despesa no período em que são incorridos.

#### **2.8 Imposto de renda e contribuição social correntes**

As despesas de imposto de renda e contribuição social do período compreendem os impostos correntes. Os impostos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado. Os encargos do imposto de renda e da contribuição social foram determinados com base no lucro real, às alíquotas aplicáveis.

O imposto de renda e a contribuição social corrente são apresentados líquidos, no passivo quando houver montantes a pagar, ou no ativo quando os montantes antecipadamente pagos excedem o total devido na data do relatório.

Os encargos de imposto de renda e contribuição social são calculados com base na legislação tributária e debitados ao resultado do período. São apresentados líquidos, no passivo, quando houver montantes a pagar, ou no ativo, quando os montantes antecipadamente pagos excedem o total devido na data das demonstrações financeiras.

#### **2.9 Apuração do resultado**

Os custos e as despesas estão registrados pelo regime de competência. Os custos dos serviços prestados estão representados por parte da depreciação das propriedades para investimento utilizadas na prestação dos serviços. As despesas administrativas gerais referem-se principalmente a gastos para manutenção da infraestrutura administrativa e a gastos com serviços prestados por terceiros, além de outras despesas necessárias para a condução das atividades.

A receita é reconhecida com base no regime de competência e compreende o valor justo da contraprestação de serviços no curso normal das atividades. A receita é apresentada líquida dos impostos.

A seguir estão descritos os tipos de receita auferidos, bem como os critérios específicos para seu reconhecimento:

##### **(a) Locação de lojas e imóveis**

Os locatários das unidades comerciais pagam um aluguel que corresponde a um valor o mensal, conforme condições estipuladas em contrato, reajustado anualmente com base na variação positiva acumulada do índice IPCA/IBGE ao final de cada período de 12 (doze) meses ou outros índices de mercado semelhantes, conforme definido em contrato.

## **AG Properties Ltda.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações Exercícios findos em 31 de dezembro Em milhares de reais**

---

A Empresa registra suas receitas com base no regime de competência. Suas operações com locação de lojas e imóveis se enquadram como arrendamentos operacionais. A Empresa reconhece a receita quando (i) o valor da receita pode ser mensurado com segurança; (ii) é provável que benefícios econômicos futuros fluirão; e (iii) e as obrigações de desempenho associadas aos contratos de locação são cumpridos, ou seja, quando os serviços são prestados. Neste caso, a receita é reconhecida mensalmente usando o método linear, conforme o período de cada contrato.

Os efeitos dos reajustes inflacionários também são reconhecidos quando incorridos.

Os juros são apropriados ao resultado observando-se o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

#### **(b) Receita financeira**

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido pelo regime de competência, usando o método da taxa efetiva de juros.

### **3 Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

Com base em premissas, a Empresa faz estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes raramente serão iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão contempladas a seguir.

#### **(a) Valor justo das propriedades para investimento**

A Empresa estabelece o valor justo das propriedades para investimento através de fluxos de caixa descontados.

#### **(b) Vida útil das propriedades para investimento**

A vida útil econômica das propriedades para investimento utilizada para fins de determinação das taxas anuais de depreciação está baseada em laudo de avaliação.

### **4. Ativos financeiros**

#### **4.1 Classificação**

Os ativos, que são mantidos para coleta de fluxos de caixa contratuais quando tais fluxos de caixa representam apenas pagamentos do principal e de juros, são mensurados ao custo amortizado. As receitas com juros provenientes desses ativos financeiros são registradas em receitas financeiras usando o método da taxa efetiva de juros. Quaisquer ganhos ou perdas devido à baixa do ativo são reconhecidos diretamente no resultado e apresentados em outros ganhos/(perdas) juntamente com os ganhos e perdas cambiais. As perdas por impairment são apresentadas em uma conta separada na demonstração do resultado. Os ativos mensurados ao custo amortizado da Empresa compreendem os saldos com partes relacionadas, contas a receber e parcela do caixa e equivalentes de caixa.

#### **4.2 Reconhecimento e mensuração**

A Empresa classifica seus ativos financeiros, no reconhecimento inicial por meio do resultado e mensurados ao custo amortizado.

**AG Properties Ltda.****Notas explicativas da administração às demonstrações  
Exercícios findos em 31 de dezembro  
Em milhares de reais****4.3 Avaliação do valor recuperável de ativos financeiros**

A Empresa avalia na data de cada balanço se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros está deteriorado. Adotando o modelo de impairment para ativos financeiros introduzido pelo CPC 48 - "Instrumentos Financeiros", um modelo híbrido de perdas esperadas e incorridas (doravante denominado modelo de perdas esperadas). Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e as perdas por impairment são incorridas somente se há evidência objetiva de impairment como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um "evento de perda") e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável.

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, não foram identificadas evidências objetivas que requeressem o registro de perdas de impairment para os ativos financeiros, perda de valor recuperável sobre seus ativos financeiros e não financeiros.

**5 Caixa e equivalentes de caixa**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Contas correntes	10	1
	<u>10</u>	<u>1</u>

**6 Contas a receber de clientes**

	<u>2023</u>
Aluguéis de imóveis	1.380
	<u>1.380</u>

Refere-se a contas a receber de clientes decorrentes dos aluguéis de propriedades para investimento da Empresa.

**7 Impostos a recuperar**

	<u>2023</u>
Tributos a recuperar	235
	<u>235</u>

Refere-se imposto de renda retido sobre rendimentos no resgate de aplicação financeira.

## AG Properties Ltda.

### Notas explicativas da administração às demonstrações Exercícios findos em 31 de dezembro Em milhares de reais

## 8 Propriedades para investimento

### 8.1 Movimentação dos saldos

	Terrenos	Edificações	Obras em andamento	Total
Em 2023				
Saldo inicial				
Adições	107.803	100.536	12.642	220.981
Depreciações		(104)		(104)
Saldo contábil líquido	<u>107.803</u>	<u>100.432</u>	<u>12.642</u>	<u>220.877</u>
Custo	107.803	100.536	12.642	220.981
Depreciação acumulada		(104)		(104)
Saldo contábil líquido	<u>107.803</u>	<u>100.432</u>	<u>12.642</u>	<u>220.877</u>
Taxa média de depreciação (a.a.)		1,25%		

- (i) As adições se referem a aquisições de imóveis que estão alugados localizados em Olinda e Boa Viagem.

### Avaliação do valor justo

A empresa efetuou a avaliação do valor justo de suas propriedades para investimento a partir de fluxos de caixa descontados

A tabela a seguir apresenta os valores registrados na contabilidade e o respectivo valor justo dos bens avaliados:

	<b>2023</b>	
	<b>Controladora e Consolidado</b>	
	<b>Valor contábil</b>	<b>Valor justo</b>
Móveis: terrenos e edificações	220.877	226.591

## 9 Partes relacionadas

### (a) Remuneração da administração

Em 2023, a remuneração paga a administração na forma de benefícios de curto prazo foi de R\$ 29.

## 10 Fornecedores

Refere-se a saldo a pagar da aquisição do imóvel localizado em Boa Viagem no montante de R\$ 24.900, a ser pago na data de lavratura da escritura definitiva de venda e compra.

**AG Properties Ltda.****Notas explicativas da administração às demonstrações  
Exercícios findos em 31 de dezembro  
Em milhares de reais****11 Empréstimos**

	<u><b>2023</b></u>
Banco Itaú	120.517
	<u>120.517</u>
Circulante	7.157
Não Circulante	<u>113.360</u>

Em 09 de junho de 2023, foi realizada a primeira emissão de notas comerciais escriturais, em série única, com garantia fidejussória, no valor total de R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais) para distribuição pública em conjunto com o agente fiduciário, Pentágono S.A.

A garantia para essa operação a totalidade das quotas representativa do capital social e todos os frutos decorrente da mesma.

Esse empréstimo tem prazo de amortização em 76 parcelas mensais, sendo a primeira parcela com vencimento em março de 2024 e a última em junho de 2030. Em 2023, foi pago apenas juros no montante de R\$ 8.560, representando uma taxa efetiva de juros de 7,35% aa.

Encargos cobrados serão a variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diária dos DI acrescida de 2,55% a.a.

A movimentação da conta de empréstimo ocorreu da seguinte forma no exercício:

	<u><b>2023</b></u>
<b>Circulante</b>	
Empréstimo	96.000
Juros sobre empréstimo	3.521
Amortizações (principal)	(96.000)
Amortizações (juros)	3.521
Emissão Nota Crédito (empréstimo)	120.000
Encargos sobre empréstimo	9.077
Amortizações (encargos)	(8.560)
Transferência para não circulante	113.360
Saldo final do exercício	<u>7.157</u>
<b>Não circulante</b>	
Saldo final do exercício anterior	<u>                    </u>
Transferências para o circulante	<u>113.360</u>
Saldo final do exercício	<u>113.360</u>
Total de financiamentos	<u><u>120.517</u></u>



**AG Properties Ltda.****Notas explicativas da administração às demonstrações  
Exercícios findos em 31 de dezembro  
Em milhares de reais**

As parcelas vincendas a longo prazo apresentam o seguinte cronograma de vencimentos

<b>Ano</b>	<b>2023</b>
2025	11.727
2026	15.640
2027	19.609
2028	23.577
2029	27.546
2030	15.261
	113.360

**12 Tributos a recolher**

	<b>2023</b>
PIS e COFINS	122
	122

Em 31 de dezembro de 2023, a forma de tributação adotada pela Empresa foi lucro real, e quando aplicável são calculados com base nas alíquotas de 15% de imposto de renda, adicionados de 10% sobre o montante que exceder a R\$ 240 no ano, e 9% de contribuição social sobre o lucro tributável do exercício.

**13 Patrimônio líquido****(a) Capital social**

O capital social subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2023 é de R\$ 72.047, constituído por 72.042.000 quotas nominais com valor de R\$ 1,00 cada.

**(b) Destinação dos lucros**

Conforme determinado pelo Contrato Social, os lucros ou prejuízos apurados após o término de cada exercício social serão destinados entre os quotistas, proporcionalmente às quotas de cada um no capital social.

**(c) Prejuízos acumulados**

Refere-se ao montante dos resultados da empresa no período.

**AG Properties Ltda.****Notas explicativas da administração às demonstrações  
Exercícios findos em 31 de dezembro  
Em milhares de reais****(d) Adiantamento para futuro aumento de capital**

Os adiantamentos para futuro aumento de capital social (AFAC), em 31 de dezembro de 2023, estão compostos de acordo com a participação societária.

**14 Receita líquida**

	<u>2023</u>
Receita de locação de imóveis	11.645
(-) Impostos e deduções sobre a receita	<u>(1.077)</u>
Receita operacional líquida	<u>10.568</u>

**15 Custos e despesas por natureza**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Custos das vendas e locação	(73)	-
Gerais e administrativas	<u>(1.840)</u>	<u>(40)</u>
	<u>(1.913)</u>	<u>(40)</u>
Pessoal	(35)	-
Depreciação e amortização	(104)	-
Crédito depreciação e amortização	31	-
Serviços consultoria	(1.623)	(35)
Taxas e tributos	(180)	-
Outras despesas e receitas	<u>(2)</u>	<u>(5)</u>
<b>Total</b>	<b><u>(1.913)</u></b>	<b><u>(40)</u></b>

**16 Resultado financeiro líquido**

<b>Receitas financeiras</b>	<b>2023</b>
Receita de aplicação	<u>1.049</u>
Total receitas financeiras	1.049
<b>Despesas financeiras</b>	
Encargos sobre financiamento	(12.598)
Outras despesas	<u>(89)</u>
Total despesas financeiras	(12.687)
Resultado líquido financeiro	(11.638)

## **AG Properties Ltda.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações Exercícios findos em 31 de dezembro Em milhares de reais**

---

#### **17 Cobertura de seguros – não auditado**

A política da Empresa é de manter seguros suficiente para cobertura de eventuais sinistros, parte é contratado diretamente pela Empresa e parte é de responsabilidade dos locatários.

O valor dos seguros contratados em 31 de dezembro de 2023 é considerado suficiente pela Administração, segundo a opinião de assessores especialistas em seguros, para cobrir eventuais perdas. A Empresa não possui histórico de sinistros.

A suficiência da cobertura de seguros não fez parte do escopo de exame dos auditores independentes.

\* \* \*

**Certificado de Conclusão**

Identificação de envelope: 901D3150F0ED4A6BB4C31DE009D88C66

Status: Concluído

Assunto: Complete com a DocuSign: AGPROPERTIES23.DEZ (1).pdf

LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)

Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables

Envelope fonte:

Documentar páginas: 19

Assinaturas: 1

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 2

Rubrica: 0

Marcos Raposo

Assinatura guiada: Ativado

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

andares, Edifício Adalmiro Dellape Baptista B32, Itai

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

São Paulo, São Paulo 04538-132

marcos.raposo@pwc.com

Endereço IP: 201.56.164.188

**Rastreamento de registros**

Status: Original

Portador: Marcos Raposo

Local: DocuSign

27 de março de 2024 | 21:03

marcos.raposo@pwc.com

Status: Original

Portador: CEDOC Brasil

Local: DocuSign

27 de março de 2024 | 21:18

BR\_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team  
@pwc.com**Eventos do signatário**

Patrícia Seoane

patricia.seoane@pwc.com

PwC BR

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

**Detalhes do provedor de assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC SERASA RFB v5

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Não oferecido através do DocuSign

**Assinatura**DocuSigned by:  
  
E140325D97B44FF...

Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo

Usando endereço IP: 134.238.160.130

**Registro de hora e data**

Enviado: 27 de março de 2024 | 21:04

Reenviado: 27 de março de 2024 | 21:17

Visualizado: 27 de março de 2024 | 21:18

Assinado: 27 de março de 2024 | 21:18

**Eventos do signatário presencial****Assinatura****Registro de hora e data****Eventos de entrega do editor****Status****Registro de hora e data****Evento de entrega do agente****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega intermediários****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega certificados****Status****Registro de hora e data****Eventos de cópia****Status****Registro de hora e data**

Marcos Raposo

marcos.raposo@pwc.com

Manager

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Não oferecido através do DocuSign

**Copiado**

Enviado: 27 de março de 2024 | 21:18

Visualizado: 27 de março de 2024 | 21:18

Assinado: 27 de março de 2024 | 21:18

**Eventos com testemunhas****Assinatura****Registro de hora e data****Eventos do tabelião****Assinatura****Registro de hora e data**

<b>Eventos de resumo do envelope</b>	<b>Status</b>	<b>Carimbo de data/hora</b>
Envelope enviado	Com hash/criptografado	27 de março de 2024   21:04
Entrega certificada	Segurança verificada	27 de março de 2024   21:18
Assinatura concluída	Segurança verificada	27 de março de 2024   21:18
Concluído	Segurança verificada	27 de março de 2024   21:18

<b>Eventos de pagamento</b>	<b>Status</b>	<b>Carimbo de data/hora</b>
-----------------------------	---------------	-----------------------------