



AG PROPERTIES LTDA.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
31 DE DEZEMBRO DE 2022
Com o relatório dos auditores independentes

AG PROPERTIES LTDA.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

31 DE DEZEMBRO DE 2022

CONTEÚDO

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	
Balanços patrimoniais	6
Demonstrações dos resultados.....	7
Demonstrações dos resultados abrangentes	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

**Aos Acionistas e Administradores
AG PROPERTIES LTDA.
Manaus - AM**

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da AG Properties Ltda. (“Empresa”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 1º de setembro (data de constituição da Empresa) a 31 de dezembro de 2022, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da AG Properties Ltda. em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o período de 1º de setembro (data de constituição da Empresa) a 31 de dezembro de 2022, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação à 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 é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Responsabilidades da administração e da governança 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 da Empresa continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a

administração pretenda liquidar a sociedade ou cessar suas operações, ou não tenha alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Empresa são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

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 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 Fundação.
- Avaliamos a adequação das práticas 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 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 Fundação 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 governança 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, 25 de abril de 2023.

Crowe Macro Auditores Independentes
CRC 2SP033508/O-1



Dalton Herculano Frias
Contador – CRC1SP292951/O-0



Luciana Toniolo Meira
Contador- CRC1SP254.829/O-8

AG PROPERTIES LTDA.

Balanço patrimonial em 31 de dezembro
Em milhares de reais (R\$)

Ativo	Notas	31/12/2022	Passivo e patrimônio líquido	Notas	31/12/2022
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4				
		<u>1</u>			
		<u>1</u>			
			Patrimônio líquido		
			Capital social	5.1	1
			Adiantamento para futuro aumento de capital	5.2	40
			Prejuízo acumulado		(40)
Total		<u><u>1</u></u>	Total		<u><u>1</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

AG PROPERTIES LTDA.

Demonstração do resultado do período de 1º de setembro (data da constituição da Empresa) a
31 de dezembro
Em milhares de reais (R\$)

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2022</u>
Despesas operacionais		
Despesas gerais e administrativas	6	(40)
Prejuízo do período		<u>(40)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

AG PROPERTIES LTDA.

Demonstração do resultado abrangente do período de 1º de setembro (data da constituição da Empresa) a 31 de dezembro
Em milhares de reais (R\$)

	<u>31/12/2022</u>
Prejuízo do período	(40)
Outros resultados abrangentes	-
Resultado abrangente do período	<u><u>(40)</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REAM PARTICIPAÇÕES S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Em milhares de reais (R\$)

	Capital Social	Adiantamento para futuro aumento de capital	Prejuízo acumulado	Total
Saldos em 1º de setembro de 2022 (Data da constituição)	-	-	-	-
Integralização capital social	1	-	-	1
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	40	-	40
Prejuízo do período	-	-	(40)	(40)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	1	40	(40)	1

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

AG PROPERTIES LTDA.

Demonstração do fluxo de caixa do período de 1º de setembro (data da constituição da Empresa) a 31 de dezembro
Em milhares de reais (R\$)

	<u>31/12/2022</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Prejuízo do período	(40)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos	
Integralização de capital	1
Adiantamento para futuro aumento de capital	40
Caixa gerado nas atividades de financiamentos	<hr/> 41
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	<hr/> 1
Caixa e equivalentes de caixa	
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	<hr/> 1
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	<hr/> 1

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

AG PROPERTIES LTDA.

Notas explicativas às demonstrações financeiras findas em 31 de dezembro de 2022
Em milhares de reais (R\$)

1 Contexto operacional

A AG Properties Ltda. (“Empresa”), foi constituída em 1 de setembro de 2022 e tem por objeto social a locação de bens e imóveis próprios, locação de bens e imóveis de terceiros, a incorporação de empreendimentos imobiliários e a compra e venda de bens e imóveis próprios.

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

2.1 Base de preparação

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a legislação societária e as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

As demonstrações financeiras, foram autorizadas e aprovadas para emissão pela Administração da Empresa em 25 de abril de 2023.

2.2 Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram elaboradas considerando o custo histórico como base de valor e determinados ativos financeiros mensurados a valor justo.

2.3 Moeda funcional

As demonstrações financeiras estão apresentadas em Reais (R\$), que é a moeda funcional da Empresa. Todas as informações financeiras estão apresentadas em milhares de Reais e foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

2.4 Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e exercício do julgamento por parte da administração da Empresa no processo de aplicação de políticas contábeis. As estimativas são usadas para, entre outros, a determinação da vida útil de bens e equipamentos, provisões necessárias para passivos contingentes, provisão para perdas esperadas, tributos e outros encargos similares. Baseado nesse fato, os resultados reais podem ser diferentes dos resultados considerados por estimativas.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registros nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Empresa revisa suas estimativas e premissas periodicamente em prazo não superior a um ano.

Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento por parte da administração da Empresa no processo de aplicação das políticas contábeis e que possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para a elaboração das demonstrações financeiras, estão divulgadas na nota explicativa nº 3.

3 Principais políticas contábeis

As principais políticas contábeis adotadas pela Empresa nessas demonstrações financeiras estão descritas abaixo. Essas políticas foram aplicadas de modo consistente nos exercícios apresentados, exceto quando indicado de outra forma em nota explicativa.

3.1 Instrumentos financeiros

Reconhecimento e mensuração inicial

Os instrumentos financeiros somente são reconhecidos a partir da data em que a Empresa se torna parte das disposições contratuais dos instrumentos financeiros e incluem caixa e equivalentes de caixa, contas a receber e outros recebíveis, empréstimos e financiamentos, assim como contas a pagar, fornecedores e outras dívidas. Os instrumentos financeiros que não sejam reconhecidos pelo valor justo por meio de resultado são acrescidos de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis.

Ativos financeiros

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 do Grupo compreendem os saldos com partes relacionadas, contas a receber e parcela do caixa e equivalentes de caixa.

Reconhecimento e mensuração

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

3.2 Avaliação do valor recuperável de ativos (“*Impairment*”)

A Empresa avalia na data de cada balanço se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros está deteriorado. 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.

O montante da perda por impairment é mensurada como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado.

Se, num período subsequente, o valor da perda por impairment diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente com um evento que ocorreu após o impairment ser reconhecido (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor), a reversão dessa perda reconhecida anteriormente será reconhecida na demonstração do resultado.

Em 2022 a Empresa não identificou eventos que indicassem a deterioração ou perda de valor recuperável sobre seus ativos financeiros e não financeiros.

AG PROPERTIES LTDA.

Notas explicativas às demonstrações financeiras findas em 31 de dezembro de 2022
Em milhares de reais (R\$)

3.3 Caixa e equivalentes de caixa

Representam numerários em espécie, depósitos bancários disponíveis e aplicações financeiras de curto prazo com alta liquidez, vencíveis em aproximadamente até três meses, contados da data da contratação original, prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e com risco insignificante de mudança de valor.

3.4 Apuração do resultado

As receitas (quando ocorrem) e despesas são reconhecidas com base no regime de competência.

4 Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	31/12/2022
Banco conta movimento	1

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa. A Empresa considera como caixa e equivalentes de caixa, os saldos provenientes das contas de caixa e aplicações financeiras com vencimentos inferiores há 90 dias, resgatáveis sem quaisquer carências, descontos ou multas.

5 Patrimônio líquido

5.1 Capital social

O capital social em 31 de dezembro de 2022 é de R\$ 1.000,00 (Um mil reais) e está representado por 1.000 quotas, no valor de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente integralizadas e distribuídas da seguinte forma:

(Em reais)

Sócios	Quotas	Valor das quotas	%
CCGL Investimentos Ltda	500	R\$ 500,00	50,00
AJAM Holding Participação Societária Ltda.	350	R\$ 350,00	35,00
AJPAM Consultoria Financeira Ltda	150	R\$ 150,00	15,00
	1.000	R\$ 1.000,00	100,00

5.2 Adiantamento para futuro aumento de capital

Os adiantamentos para futuro aumento de capital social (AFAC), em 31 de dezembro de 2022, estão compostos da seguinte forma:

AG PROPERTIES LTDA.

Notas explicativas às demonstrações financeiras findas em 31 de dezembro de 2022
Em milhares de reais (R\$)

Acionistas	R\$	%
CCGL Investimentos Ltda	20.000,00	50,00
AJAM Holding Participação Societária Ltda.	14.000,00	35,00
AJPAM Consultoria Financeira Ltda	6.000,00	15,00
	<u>40.000,00</u>	<u>100,00</u>

6 Despesas gerais e administrativas

Descrição	31/12/2022
Serviços prestados (a)	(35)
Viagens, estadias e passagens	(5)
	<u>(40)</u>

(a) Refere-se, principalmente, a contratação de serviços advocatícios e de consultorias para atender a constituição da Empresa e auxiliar na compra de ativos.

7 Provisão para contingências

A Empresa, no curso normal de suas atividades, está sujeita a processos judiciais de natureza tributária, trabalhista e cível. A Administração, apoiada na opinião de seus assessores legais e, quando aplicável, fundamentada em pareceres específicos emitidos por especialistas, avalia a expectativa do desfecho dos processos e determina a necessidade ou não de constituição de provisão para contingências. Atualmente a Empresa não é parte de nenhum processo administrativo e judicial.

8 Gerenciamento de riscos

A Empresa mantém operações com instrumentos financeiros. A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais e controles internos visando assegurar liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das condições contratadas versus condições vigentes no mercado.

Os valores dos instrumentos financeiros ativos constantes nas demonstrações financeiras foram determinados de acordo com os critérios e as práticas contábeis divulgadas em notas explicativas específicas. A Empresa apresenta exposição aos seguintes riscos advindos do uso de instrumentos financeiros:

Risco de liquidez

Decorre da possibilidade de redução dos recursos destinados para pagamentos de dívidas. A Administração monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez da Empresa, para assegurar que se tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais.

Risco de mercado

Risco de mercado é definido como o potencial de resultado negativo, devido a mudanças nos preços ou parâmetros de mercado. O risco de mercado é geralmente definido como o risco de o valor de mercado da carteira, instrumento ou investimento aumentar ou diminuir como resultado da volatilidade e do movimento imprevisível das avaliações de mercado.

9 Cobertura de seguros

Os valores segurados são determinados e contratados em bases técnicas, que se estimam suficientes para a cobertura de eventuais perdas decorrentes de sinistros com bens do ativo não circulante e mantêm cobertura de responsabilidade civil e dano moral a terceiros.

As premissas de riscos adotadas, dada sua natureza, não fazem parte do escopo da auditoria das demonstrações financeiras, consequentemente não foram examinadas pelos auditores independentes.

10 Eventos subsequentes

Em 02 de janeiro de 2023, foi assinado um Instrumento Particular de Promessa de Cessão de Contrato de Promessa de Venda e Compra de Imóvel, datado de 29 de dezembro de 2022, entre as partes: Armazém Mateus S.A., denominada no contrato como Promitente Cedente; AG Properties Ltda., referida no contrato como Promitente Cessionária e Mateus Supermercados S.A., doravante referida como Interveniente Anuente. O objeto do contrato é um imóvel localizado na Cidade de Olinda, Estado de Pernambuco, no qual a cessionária promete adquirir da cedente, pelo preço de R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), parcelado. Foram realizados pagamentos no montante de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) realizados nas datas 02/01/2023, 16/01/2023, 14/02/2023 e 14/03/2023.

Em 29 de março de 2023, foi assinado um Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel, entre as partes: BOMPREÇO Supermercados do Nordeste Ltda., denominada no contrato como Vendedora; AG Properties Ltda., referida no contrato como Compradora; Armazém Mateus S.A. e Mateus Supermercados S.A., doravante referidos como Intervenientes Anuentes. O objeto do contrato é um imóvel localizado na Cidade de Recife, Estado de Pernambuco, no qual a compradora promete adquirir da vendedora, pelo preço de R\$ 129.000.000,00 (cento e vinte e nove milhões de reais), pagos 75% (setenta e cinco por cento) do valor total, pago na presente data, por meio de transferência eletrônica e o saldo remanescente de R\$ 32.250.000,00 (trinta e dois milhões, duzentos e cinquenta mil reais), equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) do valor total do preço, a ser pago na data de lavratura da escritura definitiva de venda e compra.

Em 04 de novembro de 2022, foi assinado um Contrato de Locação de Bem Imóvel, dentro do formato “*Built to Suit*”, entre as partes: AG Properties Ltda., referida no contrato como Locadora e Mateus Supermercados S.A., doravante referida como Locatária. O objeto do contrato é a locação de um imóvel localizado na cidade de Olinda, Estado de Pernambuco, com prazo de locação de 25 anos. O contrato tem uma condição suspensiva, nos termos do Artigo 125, do Código Civil, segundo a qual enquanto não adquirido pela locadora o imóvel indicado pela locatária não se terá adquirido o direito a que este contrato de locação visa, no qual foi adquirido o imóvel em questão na data 02/01/2023. Além disso, a locadora aportará recursos financeiros, dentro de um limite máximo estipulado em contrato, fixo, certo, determinado e irreativável, para que a locatária possa realizar a reforma da construção existente no terreno, de modo a ajustá-la às necessidades da Loja Comercial da locatária, por demanda da locatária e para atender exclusivamente a sua finalidade, conforme 1º aditivo ao contrato de locação de bem imóvel. O valor do aluguel mensal percentual ajustado, de comum e pleno acordo entre as partes, a ser pago pela locatária é de percentual do faturamento bruto mensal decorrente da atividade comercial exercida pela locatária no Imóvel, onde somente será apurado e devido com a inauguração da Loja Comercial.

Em 04 de novembro de 2022, foi assinado um Contrato de Locação de Bem Imóvel, dentro do formato “*Built to Suit*”, entre as partes: AG Properties Ltda., referida no contrato como Locadora e Mateus Supermercados S.A., doravante referida como Locatária. O objeto do

AG PROPERTIES LTDA.

Notas explicativas às demonstrações financeiras findas em 31 de dezembro de 2022
Em milhares de reais (R\$)

contrato é a locação de um imóvel localizado na cidade do Recife, Estado de Pernambuco, com prazo de locação de 25 anos. O contrato tem uma condição suspensiva, nos termos do Artigo 125, do Código Civil, segundo a qual enquanto não adquirido pela locadora o imóvel indicado pela locatária não se terá adquirido o direito a que este contrato de locação visa. Além disso, a locadora aportará recursos financeiros, dentro de um limite máximo de até R\$ 21.000.000,00 (vinte e um milhões de reais), fixo, certo, determinado e irreajustável, para que a locatária possa realizar a reforma da construção existente no terreno, de modo a ajustá-la às necessidades da Loja Comercial da locatária, por demanda da locatária e para atender exclusivamente a sua finalidade. O valor do aluguel mensal percentual ajustado, de comum e pleno acordo entre as partes, a ser pago pela locatária é de percentual do faturamento bruto mensal decorrente da atividade comercial exercida pela locatária no Imóvel, onde somente será apurado e devido com a inauguração da Loja Comercial.

Em 24 de março de 2023 foi realizado contrato de empréstimo internacional com Itaú Unibanco S.A. Nassau Branch no montante EUR 16.910.339,97 (dezesseis milhões novecentos e dez mil e trezentos e trinta e nove euros e noventa e sete centavos), convertido no montante de R\$ 96.000.000,01 (noventa e seis milhões e um centavos) com uma taxa fixa de 3,7971% (três vírgula sete nove sete um por cento ao ano) a.a., com data de desembolso em 28/03/2023 e prazo de pagamento em 26/06/2023.

* * * * *