
AG Properties Ltda.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2024
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 2024 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 2024, 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 da 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.

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

AG Properties Ltda.

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.
- 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 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.

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 2025


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

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

AG Properties Ltda.

Balanço patrimonial em 31 de dezembro

Em milhares de reais

	2024	2023		2024	2023
Ativo			Passivo e patrimônio líquido		
Circulante			Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 5)	15	10	Fornecedores (Nota 10)	16	24.900
Contas a receber de clientes (Nota 6)	1.670	1.380	Empréstimo e financiamentos (Nota 11)	12.310	7.157
Tributos a recuperar (Nota 7)	235	235	Salários e encargos sociais a pagar	3	3
			Tributos a recolher (Nota 12)	117	122
Total do ativo circulante	<u>1.920</u>	<u>1.625</u>	Total do passivo circulante	<u>12.446</u>	<u>32.182</u>
Não circulante			Não circulante		
Propriedade para investimentos (Nota 8)	233.082	220.877	Empréstimo e financiamentos (Nota 11)	101.689	113.360
			Partes relacionadas (Nota 9 (b))	15.569	-
Total do ativo não circulante	<u>233.082</u>	<u>220.877</u>	Total do passivo não circulante	<u>117.258</u>	<u>113.360</u>
Total do ativo	<u>235.002</u>	<u>222.502</u>	Patrimônio Líquido		
			Capital social	72.047	72.047
			Prejuízos Acumulados	(1.500)	(3.023)
			Adiantamento para futuro aumento de capital (Nota 14 (d))	34.751	7.936
			Total do patrimônio líquido	<u>105.298</u>	<u>76.960</u>
			Total do passivo e do patrimônio líquido	<u>235.002</u>	<u>222.502</u>

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

	2024	2023
Receitas (Nota 15)	17.504	10.568
Custos com locação de imóveis (Nota 16)	(426)	(73)
Lucro bruto	17.078	10.495
 Receitas/ (despesas) operacionais		
Gerais e administrativas (Nota 16)	(124)	(1.840)
	<u>(124)</u>	<u>(1.840)</u>
 Resultado operacional	16.954	8.655
 Receitas financeiras	-	1.049
Despesas financeiras (Nota 17)	(15.333)	(12.687)
Resultado financeiro líquido	<u>(15.333)</u>	<u>(11.638)</u>
 Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	1.621	(2.983)
Imposto de renda e contribuição social correntes (Nota 13)	(98)	-
 Lucro (prejuízo) do exercício	1.523	(2.983)
 Lucro (prejuízo) por quota (em reais)	<u>0,021</u>	<u>(0,041)</u>
 Quantidade de quotas	<u>72.047.000</u>	<u>72.047.000</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

	2024	2023
Lucro/(prejuízo) do exercício	1.523	(2.983)
Outros componentes do resultado abrangente		
Total do resultado abrangente do exercício	<u>1.523</u>	<u>(2.983)</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

	Capital social	Lucros (Prejuízos) acumulados	Adiantamentos para futuro aumento de capital	Total
Em 1º de janeiro de 2023	1	(40)	40	1
Aumento de Capital	72.046			72.046
Adiantamento para futuro aumento de capital (Nota 14 (d))			7.896	7.896
Prejuízo do exercício		(2.983)		(2.983)
Em 31 de dezembro de 2023	72.047	(3.023)	7.936	76.960
Capital social				
Adiantamento para futuro aumento de capital (Nota 14 (d))			26.815	26.815
Lucro do exercício		1.523		1.523
Em 31 de dezembro de 2024	72.047	(1.500)	34.751	105.298

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

	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	1.621	(2.983)
Ajustes para reconciliar o lucro líquido (prejuízo)		
Depreciação e amortização (Nota 8)	604	104
Crédito sobre depreciação e amortização (Nota 16)	(179)	(31)
Encargos sobre financiamentos	15.231	12.598
(Aumento) redução nos ativos operacionais:		
Contas a receber (Nota 6)	(290)	(1.380)
Impostos a recuperar (Nota 7)	-	(235)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:		
Fornecedores (Nota 10)	(24.884)	24.900
Salários e encargos sociais	-	3
Impostos e contribuições a recolher (Nota 12)	174	153
Caixa aplicado nas atividades operacionais	<u>(7.723)</u>	<u>33.129</u>
Juros pagos (Nota 11)	(15.118)	(12.081)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(98)	
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	<u>(22.939)</u>	<u>21.048</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Aquisições de propriedades para investimento (Nota 8)	<u>(12.809)</u>	<u>(220.981)</u>
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	<u>(12.809)</u>	<u>(220.981)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Adiantamento para futuro aumento de capital (Nota 14 (d))	26.815	79.942
Captação empréstimos e financiamentos (Nota 11)	-	216.000
Captação de mútuo com acionistas e partes relacionadas (Nota 9 (b))	15.571	7
Pagamento de mútuo com acionistas e partes relacionadas	(2)	(7)
Amortização de principal de empréstimos (Nota 11)	(6.631)	(96.000)
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento	<u>35.753</u>	<u>199.942</u>
Acréscimo (decréscimo) líquido no caixa e equivalentes de caixa	5	9
Caixa e equivalentes a caixa no início do período	10	1
Caixa e equivalentes a caixa no final do período	15	10

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.

1.1 Capital circulante líquido

Em 2024, a Empresa possui excesso de passivos circulantes sobre ativos circulantes no montante de R\$ 10.526 (2023 – R\$ 30.557). Este excesso, é decorrente, basicamente, de obrigações de curto prazo junto a instituição financeira. Eventuais necessidades de recursos financeiros serão supridas pelos sócios.

A emissão destas demonstrações financeiras foi autorizada pelos sócios da Empresa em 27 de março de 2025.

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.

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 2024 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.

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.

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.

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 2024 e de 2023, 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.

5 Caixa e equivalentes de caixa

	2024	2023
Contas correntes	15	10
	<hr/> 15	<hr/> 10

AG Properties Ltda.

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

6 Contas a receber de clientes

	2024	2023
Aluguéis de imóveis	1.670	1.380
	1.670	1.380

Refere-se a contas a receber de clientes decorrentes dos aluguéis de propriedades para investimento da Empresa. Essas contas a receber de clientes são compostas por valores a vencer em no máximo 30 dias.

7 Tributos a recuperar

	2024	2023
Tributos a Recuperar	235	235
	235	235

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

8 Propriedade para investimento

8.1 Movimentação dos saldos

	Terrenos	Edificações	Obras em andamento	Total
Em 2023				
Saldo inicial				
Adições (i)	107.803	100.536	12.642	220.981
Depreciações	-	(104)	-	(104)
Saldo contábil líquido	107.803	100.432	12.642	220.877
Custo	107.803	100.536	12.642	220.981
Depreciação acumulada	-	(104)	-	(104)
Saldo contábil líquido	107.803	100.432	12.642	220.877
Em 2024				
Saldo inicial	107.803	100.432	12.642	220.877
Adições (i)			12.809	12.809
Baixas	-		-	-
Transferências	2.075	23.376	(25.451)	
Depreciações	-	(604)	-	(604)
Saldo contábil líquido	109.878	123.204	-	233.082

AG Properties Ltda.

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

	Terrenos	Edificações	Obras em andamento	Total
Custo	109.878	123.912	-	233.790
Depreciação acumulada	-	(708)	-	(708)
Saldo contábil líquido	<u>109.878</u>	<u>123.204</u>	<u>-</u>	<u>233.082</u>
Taxa média de depreciação (a.a.)	-	0,49%	-	-

(i) As adições se referem a obra dos 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:

2024

	Controladora e Consolidado	
	Valor contábil	Valor justo
Móveis: terrenos e edificações	233.082	237.072

2023

	Controladora e Consolidado	
	Valor contábil	Valor justo
Móveis: terrenos e edificações	220.877	226.591

9 Partes relacionadas

(a) Remuneração da administração

Em 2024, a remuneração paga a administração na forma de benefícios de curto prazo foi de R\$ 34 (2023 – R\$ 29).

AG Properties Ltda.

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

(b) Transações com partes relacionadas

	2024	2023
Saldo Inicial		
(+) Adição (i)	15.571	7
(-) Pagamento	(2)	(7)
Saldo Final	15.569	-

(i) Referem-se a transações de mútuos financeiros realizados com seus acionistas, aos quais não são corrigidos e não possuem vencimentos.

10 Fornecedores

Refere-se a contas a pagar de fornecedores referente aquisição de imóveis em 2023 no montante de R\$ 24.900 e de serviços em 2024 no montante de R\$ 16 com vencimento de 30 dias.

11 Empréstimos

	2024	2023
Banco Itaú	113.999	120.517
Circulante	12.310	7.157
Não Circulante	101.689	113.360
	113.999	120.517

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. O contrato não possui covenants.

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 2024, foi pago o montante de R\$ 21.749, sendo R\$ 6.631 amortização do principal e R\$ 15.118 de juros, representando uma taxa efetiva de juros de 13% aa.

AG Properties Ltda.

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

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

Circulante

Saldo final do exercício anterior	7.157
Encargos	15.231
Transferências do não circulante	11.671
Amortizações (principal)	(6.631)
Amortizações (juros)	(15.118)

Saldo final do exercício 12.310

Não circulante

Saldo final do exercício anterior	113.360
Transferências para o circulante	(11.671)
Saldo final do exercício	<u>101.689</u>
Total de financiamentos	<u>113.999</u>

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

Ano	2024
2026	15.695
2027	19.609
2028	23.577
2029	27.546
2030	<u>15.262</u>
	<u>101.689</u>

12 Tributos a recolher

	2024	2023
PIS e COFINS	117	122
	<u>117</u>	<u>122</u>

13 Imposto de renda e contribuição social correntes

Em 31 de dezembro de 2024, 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.

AG Properties Ltda.

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

A composição da despesa com imposto de renda e contribuição social em 2024 é a seguinte:

	2024
Corrente	
Imposto de renda	(68)
Contribuição social	(30)
	<hr/>
	<hr/> (98)

14 Patrimônio líquido

(a) Capital social

O capital social subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2024 é de R\$ 72.047, constituído por 72.047.000 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.

(d) Adiantamento para futuro aumento de capital

Os adiantamentos para futuro aumento de capital social (AFAC), em 31 de dezembro de 2024, estão compostos de acordo com a participação societária.

15 Receita líquida

	2024	2023
Receita de locação de imóveis	19.288	11.645
(-) Impostos e deduções sobre a receita	<hr/> (1.784)	<hr/> (1.077)
Receita operacional líquida	<hr/> 17.504	<hr/> 10.568

AG Properties Ltda.

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

16 Custos e despesas por natureza

	2024	2023
Custos das vendas e locação	(426)	(73)
Gerais e administrativas	<u>(124)</u>	<u>(1.840)</u>
	<u><u>(550)</u></u>	<u><u>(1.913)</u></u>
Pessoal	(41)	(35)
Depreciação e amortização	(604)	(104)
Crédito depreciação e amortização	179	31
Serviços de consultorias	(68)	(1.623)
Taxas e tributos	(2)	(180)
Outras despesas e receitas	<u>(14)</u>	<u>(2)</u>
Total	<u><u>(550)</u></u>	<u><u>(1.913)</u></u>

17 Resultado financeiro líquido

	2024	2023
Receitas financeiras		
Receita de aplicação	-	1.049
	<u>-</u>	<u>-</u>
Total receitas financeiras	<u>-</u>	<u>1.049</u>
Despesas financeiras		
Encargos sobre financiamento	(15.231)	(12.598)
Outras despesas	(102)	(89)
	<u>(15.333)</u>	<u>(12.687)</u>
Resultado líquido financeiro	(15.333)	(11.638)

18 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 2024 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.

* * *