

# REC Embu II Participações S.A.

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

# Conteúdo

<b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras</b>	<b>3</b>
<b>Balancos patrimoniais</b>	<b>6</b>
<b>Demonstrações de resultados</b>	<b>7</b>
<b>Demonstrações de resultados abrangentes</b>	<b>8</b>
<b>Demonstrações das mutações do patrimônio líquido</b>	<b>9</b>
<b>Demonstrações dos fluxos de caixa – Método indireto</b>	<b>10</b>
<b>Notas explicativas às demonstrações financeiras</b>	<b>11</b>



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 Acionistas e Administradores da REC Embu II Participações S.A.

São Paulo – SP

### Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da REC Embu II Participações S.A., (Companhia), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da REC Embu II Participações S.A. 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 a seguir intitulada “Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### Principal assunto de auditoria

Principal assunto de auditoria é aquele que, em nosso julgamento profissional, foi o mais significativo em nossa auditoria do exercício corrente. Esse assunto foi tratado no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esse assunto.

## Valor recuperável e valor justo das propriedades para investimentos

Notas explicativas nº 3.8 e nº 7 das demonstrações financeiras

### Principal assunto de auditoria

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.

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.

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.

### Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a:

- 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.

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.

## 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

juízo profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manterem 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.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 30 de março de 2024

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



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

**REC Embu II Participações S.A.**  
**Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2023 e 2022**  
*(Em milhares de Reais - R\$)*

<b>Ativo</b>	<b>Nota explicativa</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Passivo e patrimônio líquido</b>	<b>Nota explicativa</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Circulante</b>				<b>Circulante</b>			
Contas a receber	5	1.569	1.992	Empréstimos e financiamentos	8	24.053	13.476
Impostos e contribuições a compensar	6	157	712	Contas a pagar		326	360
Despesas antecipadas		181	179	Dividendos e juros sobre capital próprio a pagar	9	11.124	4.646
Outros ativos circulantes		-	662	Obrigações fiscais		164	159
<b>Total do ativo circulante</b>		<u>1.907</u>	<u>3.545</u>	Imposto de renda e contribuição social a pagar		52	-
				<b>Total do passivo circulante</b>		<u>35.719</u>	<u>18.641</u>
<b>Não circulante</b>				<b>Não circulante</b>			
Contas a receber	5	1.188	891	Empréstimos e financiamentos	8	36.633	61.442
Contas a receber - partes relacionadas	11	24	24	Impostos diferidos	16	-	2.050
Propriedades para investimentos	7	140.962	143.625	<b>Total do passivo não circulante</b>		<u>36.633</u>	<u>63.492</u>
<b>Total do ativo não circulante</b>		<u>142.174</u>	<u>144.540</u>	<b>Patrimônio líquido</b>			
				Capital social	12	66.232	63.255
				Reserva legal		4.106	1.770
				Reserva de lucros	12	1.391	927
				<b>Total do patrimônio líquido</b>		<u>71.729</u>	<u>65.952</u>
<b>Total dos ativos</b>		<u><b>144.081</b></u>	<u><b>148.085</b></u>	<b>Total dos passivos e patrimônio líquido</b>		<u><b>144.081</b></u>	<u><b>148.085</b></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**REC Embu II Participações S.A.**  
**Demonstrações de resultados**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**  
*(Em milhares de Reais - R\$, exceto o lucro por ação)*

	Nota explicativa	2023	2022
<b>Receita líquida</b>	13	19.234	18.166
<b>Custos dos serviços prestados</b>	7	<u>(2.663)</u>	<u>(2.664)</u>
<b>Lucro bruto</b>		16.571	15.502
<b>Despesas operacionais</b>			
Despesas gerais e administrativas	14	<u>(1.569)</u>	<u>(473)</u>
<b>Lucro operacional antes do resultado financeiro</b>		15.002	15.029
<b>Resultado financeiro</b>			
Despesas financeiras	15	(7.273)	(9.579)
Receitas financeiras	15	14	201
Resultado financeiro líquido		<u>(7.259)</u>	<u>(9.378)</u>
<b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>		7.743	5.651
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>			
Correntes		(515)	(150)
Diferidos	16	<u>2.050</u>	<u>(835)</u>
<b>Lucro do exercício</b>		<u>9.278</u>	<u>4.666</u>
Lucro por ação - R\$ - básico e diluído	12	0,047	0,024

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**REC Embu II Participações S.A.**  
**Demonstrações de resultados abrangentes**  
**Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**  
*(Em milhares de Reais - R\$)*

	2023	2022
<b>Lucro líquido do exercício</b>	9.278	4.666
<b>Outros resultados abrangentes</b>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Total do resultado abrangente do exercício</b>	<u><u>9.278</u></u>	<u><u>4.666</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**REC Embu II Participações S.A.**  
**Demonstrações das mutações do patrimônio líquido**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**  
*(Em milhares de Reais - R\$)*

	Nota explicativa	Capital social		Reservas de lucros		Lucros acumulados	Patrimônio líquido
		Subscrito	A integralizar	Reserva legal	Reserva de lucros		
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>		<u>196.064</u>	<u>(136.085)</u>	<u>694</u>	<u>1.128</u>	<u>-</u>	<u>61.801</u>
Integralização de capital	12	-	3.276	-	-	-	3.276
Lucro líquido do exercício	12	-	-	-	-	4.666	4.666
Reserva legal	12	-	-	233	-	(233)	-
Juros sobre capital próprio	12	-	-	-	-	(2.683)	(2.683)
Dividendos mínimos obrigatórios	12	-	-	-	-	(1.108)	(1.108)
Reserva de retenção de lucros	12	-	-	-	642	(642)	-
							-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>	12	<u>196.064</u>	<u>(132.809)</u>	<u>927</u>	<u>1.770</u>	<u>-</u>	<u>65.952</u>
Integralização de capital	12	-	2.977	-	-	-	2.977
Lucro líquido do exercício	12	-	-	-	-	9.278	9.278
Reserva legal	12	-	-	464	-	(464)	-
Juros sobre capital próprio	12	-	-	-	-	(4.274)	(4.274)
Dividendos mínimos obrigatórios	12	-	-	-	-	(2.204)	(2.204)
Reserva de retenção de lucros	12	-	-	-	2.336	(2.336)	-
							-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b>	12	<u>196.064</u>	<u>(129.832)</u>	<u>1.391</u>	<u>4.106</u>	<u>-</u>	<u>71.729</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**REC Embu II Participações S.A.**  
**Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto**  
**Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**  
*(Em milhares de Reais - R\$)*

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	7.743	5.651
Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:		
Juros e encargos financeiros líquidos	6.957	9.276
Depreciação	2.663	2.664
Custo de transação amortizado	221	221
Provisão para devedores duvidosos	(89)	89
 Variação nos ativos operacionais:		
Contas a receber	215	200
Impostos e contribuições a compensar	555	436
Despesas antecipadas	(2)	(179)
Outros ativos	662	163
 Variação nos passivos operacionais:		
Contas a pagar	(34)	24
Obrigações fiscais	5	10
Imposto de renda e contribuição social pagos	(463)	(150)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	<u>18.433</u>	<u>18.405</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Pagamento de principal de empréstimos	(14.443)	(11.936)
Pagamento de juros de empréstimos	(6.967)	(8.413)
Dividendos e juros sobre o capital pagos	-	(1.332)
Integralização de capital social	2.977	3.276
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	<u>(18.433)</u>	<u>(18.405)</u>
 <b>Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>	 <u><u>-</u></u>	 <u><u>-</u></u>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>		
No início do exercício	-	-
No fim do exercício	<u>-</u>	<u>-</u>
 <b>Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>	 <u><u>-</u></u>	 <u><u>-</u></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**

A REC Embu II Participações S.A., (“Companhia”) é uma sociedade anônima de capital fechado com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.900 - 5º andar, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Em 04 de abril de 2022 em assembleia geral ordinária foi aprovada alteração da denominação social da Companhia para REC Embu II Participações S.A (antiga GLP E Participações S.A.).

A Companhia tem por atividade preponderante: (a) o investimento e a participação em outras sociedades, empreendimentos e outras formas de associação, como sócia, acionista ou quotista; (b) promover e incorporar empreendimentos imobiliários próprios de qualquer natureza; (c) alienar, adquirir, locar e administrar imóveis próprios de qualquer natureza; e (d) desenvolver e implementar estratégias de marketing relativas a empreendimentos imobiliários próprios.

A Companhia possui um galpão situado em Embu/SP, totalizando aproximadamente 33.413 m<sup>2</sup> de área locável, que se encontra 100% ocupado por um locatário.

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 econômico-financeira**

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia apresenta capital circulante negativo de R\$ 33.812 (R\$ 15.096 negativo em 2022). O capital circulante negativo se deve ao fato de que embora exista um contrato de locação firmado de longo prazo, o contas a receber é registrado por competência. Além disso, 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, que incluem a legislação societária, os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

A Companhia adotou todas as normas, revisões de normas e interpretações emitidas pelo CPC e demais órgãos reguladores que estavam em vigor em 31 de dezembro de 2023.

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

### **3 Resumo das principais políticas contábeis**

As principais políticas contábeis 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 Reais 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 às suas atividades e não identificou dúvidas da capacidade operacional.

A Diretoria da Companhia autorizou a conclusão das demonstrações financeiras em 30 de março de 2024.

### **3.2 Uso de estimativas**

Na preparação das demonstrações financeiras a Administração utilizou 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 de prováveis e possível 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 10. 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 3.10.

#### ***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 7.

#### ***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, diretamente (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).

**d. Contas a receber e provisão para perdas de créditos esperadas**

A Administração segue as premissas e normas adotadas para cálculo conforme detalhado na Nota Explicativa nº 3.5.

**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. Este ativo financeiro está classificado a custo amortizado.

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 atraso.

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

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

É verificado qual o percentual de necessidade de provisão por faixa de atraso, e utilizando-se desse indicador é calculado o montante a ser provisionado, para todas as faixas de atraso, sobre o saldo vencido na data-base.

Com o resultado desta análise, a Companhia efetua, se necessária a complementação da provisão atual, ou ainda, caso o montante da provisão apurada for menor que a provisão já constituída, uma reversão.

### **3.6 Custos de empréstimos**

Os custos de empréstimos atribuíveis diretamente à aquisição, construção ou produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período de tempo 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.

### **3.7 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 observando os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente regime tributário Lucro Real Anual. 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%.

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.

### **3.8 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 7.

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.

### **3.9 Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis**

As provisões são reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultantes de eventos passados, 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 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 justo 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.

### **3.11 Demais provisões**

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no fim de cada período de relatório, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação. Quando a provisão é mensurada com base nos fluxos de caixa estimados para liquidar a obrigação, seu valor contábil corresponde ao valor presente desses fluxos de caixa (em que o efeito do valor temporal do dinheiro é relevante).

### **3.12 Instrumentos financeiros**

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos quando a Companhia for parte das disposições contratuais dos instrumentos.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo ou custo amortizado. 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.

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:

- É mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e
- Seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

### ***Passivos financeiros***

Os passivos financeiros são classificados como passivos financeiros registrados ao custo amortizado.

#### ***Passivos financeiros registrados ao custo amortizado***

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

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.

### **3.13 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.

Não há diferença entre o prejuízo básico e diluído por ação, pois não há instrumentos patrimoniais com efeitos dilutivos.

## 4 Pronunciamentos contábeis

- **Novos requerimentos atualmente em vigor**

Data efetiva	Novas normas ou alterações
1º de janeiro de 2023	Divulgação de Políticas Contábeis (alterações ao CPC 26)
	Definição de estimativa contábil (alterações ao CPC 23)
	Imposto diferido relacionado a ativos e passivos que surgem de uma única transação (alterações ao CPC 32)
23 de maio de 2023	Reforma tributária internacional - Regras modelo do pilar dois (alterações ao CPC 32)

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

- **Futuros requerimentos**

A tabela abaixo apresenta as alterações recentes nas normas que deverão ser aplicadas a partir de sua data efetiva. A adoção antecipada não é permitida para entidades que reportam de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil em períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2023, o que se aplica a esta Companhia.

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

## 5 Contas a receber

	31/12/2023	31/12/2022
Contas a receber de aluguéis (i)	1.868	1.784
Contas a receber de aluguéis – linearização (ii)	889	1.188
Perda com devedores duvidosos	-	(89)
<b>Total</b>	<b><u>2.757</u></b>	<b><u>2.883</u></b>
Circulante	1.569	1.992
Não circulante	1.188	891

- (i) Os contratos vigentes de arrendamentos mercantis são atualizados anualmente pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), e não existem cláusulas de recebimentos contingentes, pois as cláusulas não foram pactuadas considerando variáveis de vendas, índices futuros ou correlatos.
- (ii) Refere-se à diferença entre a vigência dos contratos de locação e os períodos de pagamentos, com o intuito da receita ser reconhecida de forma linear.

A Companhia constitui provisão para créditos de liquidação duvidosa para 100% das contas a receber vencidas há mais de 90 dias, conforme Nota Explicativa 3.5 A movimentação das perdas esperadas em créditos de liquidação duvidosa é como segue:

	31/12/2023	31/12/2022
Saldo início do exercício	(89)	-
(-) Adições	-	(89)
(+) Reversões	89	-
Saldo fim do exercício	<u>-</u>	<u>(89)</u>

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

	31/12/2023	31/12/2022
A vencer	1.868	2.883
Vencidos acima de 90 dias	-	89
Saldo fim do exercício	<u>1.868</u>	<u>2.972</u>

### **Aluguéis mínimos futuros para os contratos vigentes**

	31/12/2023	31/12/2022
Ano de 2023	-	21.111
Ano de 2024	22.114	21.111
Ano de 2025	22.114	21.111
Ano de 2026	22.114	22.870
Total	<u>66.342</u>	<u>86.203</u>

## **6 Impostos e contribuições a compensar**

	31/12/2023	31/12/2022
Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) sobre aplicação financeira	4	556
Contribuição social a recuperar	123	120
Imposto de renda a recuperar	30	36
Total	<u>157</u>	<u>712</u>

## 7 Propriedades para investimentos

	Vida útil média em anos	31/12/2023	31/12/2022
Terrenos		72.840	72.840
Edificações e instalações	40	86.766	86.008
Obras em andamento (a)		-	758
Depreciação acumulada (b)		<u>(18.644)</u>	<u>(15.981)</u>
<b>Total</b>		<u><u>140.962</u></u>	<u><u>143.625</u></u>

- (a) Refere-se a manutenções e reformas necessárias nos empreendimentos e que serão capitalizados com a finalização das obras.
- (b) Refere-se a depreciação acumulada dos edifícios da companhia.

### Movimentação das propriedades para investimentos

Descrição	Saldo em 31/12/2022	Transferência	Depreciações	Saldo em 31/12/2023
Terrenos	72.840		-	72.840
Edificações e instalações	70.027	758	(2.663)	68.122
Obras em andamento	758	(758)	-	-
<b>Total</b>	<b>143.625</b>	<b>-</b>	<b>(2.663)</b>	<b>140.962</b>

Descrição	Saldo em 31/12/2021	Depreciações	Saldo em 31/12/2022
Terrenos	72.840	-	72.840
Edificações e instalações	72.691	(2.664)	70.027
Obras em andamento	758	-	758
<b>Total</b>	<b>146.289</b>	<b>(2.664)</b>	<b>143.625</b>

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

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

Valor justo	31/12/2023	31/12/2022
Propriedades para investimentos construídas	238.196	258.122

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 do imóvel 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), o fluxo de caixa descontado.

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 uma série de fluxo de caixa sobre participação em bens imóveis. Para essa série de 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 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 suas propriedades para investimento. Sem obrigações contratuais, pode comprar, construir ou desenvolver propriedades para investimento 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 entre outros) e estão demonstradas abaixo:

	31/12/2023	31/12/2022
Crescimento de longo prazo em taxas Reais de aluguel:		
Taxa de desconto	7,50%	7,25%
Taxa de capitalização	7,75%	7,50%

A mensuração do valor justo de todas as propriedades para investimento foram classificadas como Nível 3 com base nos inputs utilizados.

## 8 Empréstimos e financiamentos

	Taxa	Vencimento	31/12/2023	31/12/2022
Certificado de recebível imobiliário (a)	5,45% a.a. + IPCA	20/01/2027	61.368	75.821
Custo de transação			<u>(682)</u>	<u>(903)</u>
Total			<u>60.686</u>	<u>74.918</u>
Circulante			24.053	13.476
Não circulante			36.633	61.442

- (a) Empréstimo contratado com a Barigui Securitizadora S.A. em 17 de novembro de 2017 com vencimento final total em 20 de janeiro de 2027. O montante total do empréstimo foi de R\$ 113.660. A remuneração dos investidores será de 5,45% + IPCA. O empréstimo possui como garantia a alienação fiduciária de imóveis.

Não há cláusulas de *covenants* financeiros sobre o empréstimo. Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, os *covenants* não-financeiros das operações encontram-se atendidos pela Companhia.

### **Cronograma de vencimento dos empréstimos e financiamentos não circulantes**

	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
2024	-	16.818
2025	26.022	20.000
2026	<u>10.611</u>	<u>24.624</u>
Total	<u>36.633</u>	<u>61.442</u>

### **Movimentação dos empréstimos e financiamentos**

	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Saldo no início do exercício	74.918	85.770
Juros apropriados	6.957	9.276
Pagamento - Principal	(14.443)	(11.936)
Pagamento – Juros	(6.967)	(8.413)
Baixa - Custo de transação	<u>221</u>	<u>221</u>
Saldo no fim do exercício	<u>60.686</u>	<u>74.918</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.

## **9 Dividendos e juros sobre capital próprio a pagar**

Os Juros Sobre Capital Próprio (JSCP) foram assim calculados:

	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Capital social (a)	66.232	63.255
Reservas (b)	4.577	1.770
TJLP (c)	7,05%	7,20%
Limite de juros sobre capital próprio calculado	4.992	4.682
Juros sobre capital próprio provisionado	4.274	2.683

- (a) Capital social do ano imediatamente anterior e reservas de capital.
- (b) Reservas de lucros do ano.
- (c) Conforme Taxa de Juros de Longo Prazo (TJLP) divulgada pelo BNDES.

As companhias podem optar entre: (i) 50% (cinquenta por cento) do lucro líquido do exercício antes da dedução desses juros; ou (ii) 50% (cinquenta por cento) do somatório dos lucros acumulados e reserva de lucros, sem computar o resultado do período em curso.

O resultado dos anos de 2023 e 2022 apresentou lucro contábil, portanto, temos o cálculo de juros sobre capital próprio sobre o lucro acumulado.

### Composição de Dividendos e juros sobre o capital próprio a pagar

	31/12/2023	31/12/2022
Juros sobre Capital Próprio 2021	176	176
Juros sobre Capital Próprio 2022	2.683	2.683
Juros sobre Capital Próprio 2023	4.274	-
Dividendos a Pagar 2020	679	679
Dividendos a Pagar 2022	1.108	1.108
Dividendos a Pagar 2023	<u>2.204</u>	<u>-</u>
Total	<u>11.124</u>	<u>4.646</u>

### Movimentação dos Juros sobre Capital Próprio e Dividendos

	31/12/2023	31/12/2022
Saldo no início do exercício	4.646	2.187
JCP pagos	-	(1.332)
JCP provisionados	4.274	2.683
Dividendos provisionados	<u>2.204</u>	<u>1.108</u>
Saldo no fim do exercício	<u>11.124</u>	<u>4.646</u>

## 10 Provisão para contingências

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 nenhuma contingência foi classificada com probabilidade de perda provável ou possível, conseqüentemente, nenhuma provisão foi constituída ou divulgada.

## 11 Partes relacionadas

Os valores registrados no passivo circulante estão baseados em contratos, sem incidência de encargos financeiros e atualização monetária.

	31/12/2023	31/12/2022
Contas a pagar intercompanhia (a)	<u>24</u>	24

(a) Saldo do acervo cindido com a empresa Rec Maua Empreendimentos Imobiliários S.A.

## Remuneração dos administradores

Os administradores são as pessoas que têm autoridade e responsabilidade por planejamento, direção e controle das atividades da Companhia, incluindo qualquer administrador (executivo ou outro). Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 não houve remuneração à Administração, como salários, encargos e outros

## 12 Patrimônio líquido

### Capital social

Em 31 de dezembro de 2023 o capital social está representado por R\$196.064 correspondente a 196.063.855 ações nominativas, todas ordinárias e sem valor nominal. Desse montante, R\$ 66.232, correspondentes a 66.231.516 ações, estavam totalmente integralizados em 2023 (R\$

63.255, correspondentes a 63.254.422 ações integralizados em 2022). No exercício de 2023, foi integralizado o montante de R\$ 2.977 (R\$ 3.276 em 2022).

Em 04 de abril de 2022 em Assembleia geral ordinária foi aprovada a extensão até 31 de dezembro de 2059 do prazo de integralização do aumento de capital.

### **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.

Em ata de assembleia do dia 18 de agosto de 2023, na aprovação de contas de 2022, foi aprovada a destinação de R\$ 642 para a reserva de lucros, R\$ 233 para a reserva legal, R\$ 1.108 para dividendos e R\$2.683 para juros sobre capital próprio.

Em 2023 foram destinados R\$ 2.336 do lucro do exercício para a reserva de lucros.

### **Destinação do resultado do exercício**

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

A destinação do resultado para o exercício findo é conforme segue:

	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Lucro líquido do exercício	9.278	4.666
Reserva legal - 5%	<u>(464)</u>	<u>(233)</u>
Base para cálculo dos dividendos	8.814	4.433
Dividendos mínimos obrigatórios - 25%	(2.204)	(1.108)
Distribuição de juros sobre capital próprio	<u>(4.274)</u>	<u>(2.683)</u>
Retenção/(Absorção) da reserva de lucros	<u>2.336</u>	<u>642</u>

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.

### Lucro básico e diluído por ação

	31/12/2023	31/12/2022
Lucro líquido do exercício	9.278	4.666
Quantidade média ponderada de ações (em milhares)	196.064	196.064
Lucro básico e diluído por ação - R\$	0,047	0,024

### 13 Receita líquida

	31/12/2023	31/12/2022
Receita bruta de aluguel	21.195	20.018
Deduções da receita:		
Impostos sobre locação	(1.961)	(1.852)
Total	<u>19.234</u>	<u>18.166</u>

A receita da Companhia está concentrada em um cliente que possui contrato de aluguel vigente até dezembro de 2026.

### 14 Despesas gerais e administrativas

	31/12/2023	31/12/2022
Despesa com condomínio	(278)	(252)
Serviços advocatícios, auditoria e contábil	(169)	(131)
Reversão/(Constituição) de perda com devedores duvidosos	89	(89)
Despesas Indedutíveis (i)	(660)	-
Outros impostos e taxas	(549)	(1)
Outras despesas	(2)	-
Total	<u>(1.569)</u>	<u>(473)</u>

### 15 Resultado Financeiro

	31/12/2023	31/12/2022
<b>Despesas financeiras</b>		
Juros sobre empréstimo e financiamento	(6.957)	(9.276)
Despesa com emissão e administração de empréstimo	(316)	(303)
Total	(7.273)	<u>(9.579)</u>
<b>Receitas financeiras</b>		
Juros Selic	14	58
Rendimento aplicação financeira	-	143
Total	14	<u>201</u>
Resultado financeiro líquido	<u>(7.259)</u>	<u>(9.378)</u>

## 16 Imposto de renda e contribuição social

Em 2023 e 2022 a despesa de imposto de renda e contribuição social do exercício pode ser conciliada com o lucro contábil, conforme a seguir.

	31/12/2023	31/12/2022
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	7.743	5.651
(x) Alíquota nominal	<u>34%</u>	<u>34%</u>
Expectativa de IRPJ e CSLL	(2.633)	(1.921)
Efeito dos juros sobre o capital próprio	1.453	912
Depreciação – diferença temporária	790	790
Compensação Prejuízo fiscal	231	75
PDD	30	(30)
Despesas Inedutíveis	(410)	-
Incentivos Fiscais	<u>24</u>	<u>24</u>
Imposto de Renda e Contribuição Social - Corrente	<u>(515)</u>	<u>(150)</u>

### Imposto de renda e contribuição social diferido

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi definido que em 2024 a Companhia adotará o regime fiscal de Lucro Presumido, e para tanto foi estornado o saldo de diferido constituído anteriormente.

	31/12/2023	31/12/2022
Provisões diversas	-	108
Prejuízo fiscal/base negativa (a)	-	5.480
Total	-	5.588
(x) alíquota nominal de	<u>-</u>	<u>34%</u>
Expectativa de IRPJ e CSLL	-	1.900
<b>Passivo</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Depreciação (b)	-	(11.617)
Total	-	(11.617)
(x) alíquota nominal de	<u>-</u>	<u>34%</u>
Expectativa de IRPJ e CSLL	-	(3.950)
Diferidos	<u>-</u>	<u>(2.050)</u>

(a) Decorre da provisão sobre base negativa de IR e CS.

(b) Decorre da aplicação de alíquota (vidas útil e fiscal) da depreciação fiscal das propriedades para investimento.

## Movimentação IRPJ e CSLL diferido

	31/12/2023	31/12/2022
Saldo inicial	(2.050)	(1.215)
Prejuízo fiscal/Base Negativa	(1.863)	(75)
Provisões Diversas	(37)	30
Depreciação	<u>3.950</u>	<u>(790)</u>
Saldo no fim do exercício	<u>-</u>	<u>(2.050)</u>

## 17 Instrumentos financeiros

### Risco de crédito

As operações da Companhia compreendem a administração de locações de imóveis de renda em galpões, estando todos eles regidos por contratos específicos, os quais possuem determinadas condições e prazos, estando substancialmente indexados à índices de reposição inflacionária. A Companhia adota procedimentos específicos de seletividade e análise da carteira de clientes, visando prevenir perdas por inadimplência. O risco de crédito é basicamente proveniente das contas a receber de clientes.

O contas a receber da Companhia é composto por clientes renomados no mercado, cujos contratos de locação, em sua maioria, são superiores a 10 anos.

A exposição da Companhia ao risco de crédito é influenciada principalmente pelas características individuais de cada cliente. Os limites de crédito são estabelecidos para cada um deles são revisados periodicamente. A provisão para risco de crédito é realizada quando o atraso fica superior a 90 dias e revisada trimestralmente.

A Companhia efetua operações com instituições financeiras de baixo risco avaliado por agências de *rating*.

O valor contábil dos ativos financeiros representa a exposição máxima ao risco de crédito.

	31/12/2023	31/12/2022
Contas a receber	2.757	2.883
Contas a receber – partes relacionadas	<u>24</u>	<u>24</u>
Total	<u>2.781</u>	<u>2.907</u>
Circulante	1.569	1.992
Não circulante	1.188	891

### 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

### Gestão de risco 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.

A estrutura de capital da Companhia é formada pelo endividamento líquido (empréstimos financeiros detalhados na Nota Explicativa nº 8).

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

A dívida da Companhia em relação ao patrimônio líquido está demonstrada a seguir:

	31/12/2023	31/12/2022
Dívida bruta (Empréstimos e financiamentos circulante e não circulante)	<u>60.686</u>	<u>74.918</u>
Dívida líquida	<u>60.686</u>	<u>74.918</u>
Patrimônio líquido	71.729	65.952
Índice da dívida líquida pelo patrimônio líquido	0,8460	1,1359

### Categorias de instrumentos financeiros

	31/12/2023	31/12/2022	Classificação
<b>Ativos financeiros</b>			
Contas a receber	<u>2.757</u>	<u>2.883</u>	Custo amortizado
Total	<u>2.757</u>	<u>2.883</u>	
<b>Passivos financeiros</b>			
Empréstimos e financiamentos	60.686	74.918	Custo amortizado
Contas a pagar	<u>326</u>	<u>360</u>	Custo amortizado
Total	<u>61.012</u>	<u>75.278</u>	

### Risco de taxa de juros

As receitas e despesas da Companhia são afetadas pelas mudanças nas taxas de juros devido aos impactos que essas alterações têm nas despesas de juros provenientes dos instrumentos de suas dívidas (cujas grande maioria foi contratada com taxas variáveis) e das receitas de juros geradas a partir dos saldos de suas aplicações financeiras. A Companhia procura mitigar esses riscos através da manutenção da totalidade de suas disponibilidades financeiras aplicadas também a taxas variáveis e de um cuidadoso monitoramento da evolução prospectiva dos indexadores aplicados a seus ativos e receitas (principalmente o IPCA), comparativamente aos aplicáveis a seus passivos (principalmente a TR).

### 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 designa 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 dívidas, 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, o cenário foi definido como provável, sendo calculadas variações de 25% e 50%. Para cada cenário foi calculada a “receita financeira bruta e despesa financeira”, não levando em consideração a incidência de tributos sobre os rendimentos das aplicações. A data-base utilizada da carteira foi 31 de dezembro de 2023, projetando um ano e verificando a sensibilidade do IPCA, com cada cenário:

**31 de dezembro de 2023**

<b>Operação</b>	<b>Risco</b>	<b>Valor</b>	<b>Cenário provável 1 3,90%</b>	<b>Cenário 2 2,93%</b>	<b>Cenário 3 1,95%</b>
Contas a receber	IPCA	1.868	73	55	36
<b>Operação</b>	<b>Risco</b>	<b>Valor</b>	<b>Cenário provável 1 3,90%</b>	<b>Cenário 2 4,88%</b>	<b>Cenário 3 5,85%</b>
Empréstimos e financiamentos	IPCA	(60.686)	(2.367)	(2.958)	(3.550)
<b>Impacto financeiro Líquido</b>		<b>(58.818)</b>	<b>(2.294)</b>	<b>(2.904)</b>	<b>(3.514)</b>

**31 de dezembro de 2022**

<b>Operação</b>	<b>Risco</b>	<b>Valor</b>	<b>Cenário provável 1 3,50%</b>	<b>Cenário 2 2,63%</b>	<b>Cenário 3 1,75%</b>
Contas a receber	IPCA	2.883	101	76	50
<b>Operação</b>	<b>Risco</b>	<b>Valor</b>	<b>Cenário provável 1 3,50%</b>	<b>Cenário 2 4,38%</b>	<b>Cenário 3 5,25%</b>
Empréstimos e financiamentos	IPCA	(74.918)	(2.622)	(3.278)	(3.933)
<b>Impacto financeiro Líquido</b>		<b>(72.035)</b>	<b>(2.521)</b>	<b>(3.202)</b>	<b>(3.883)</b>

## **18 Eventos subsequentes**

Não ocorreram eventos subsequentes relevantes após a data de encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2023.