

GLP Imigrantes
Empreendimentos
Imobiliários S.A.

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

Conteúdo

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



KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 12º andar - Torre A
04711-904 - São Paulo/SP - Brasil
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil
Telefone +55 (11) 3940-1500
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Acionistas e Administradores da GLP Imigrantes Empreendimentos Imobiliários S.A.

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da GLP Imigrantes Empreendimentos Imobiliários 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 GLP Imigrantes Empreendimentos Imobiliários 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 3.7 e nº 8 das demonstrações financeiras

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
<p>As propriedades para investimento são apresentadas nas demonstrações financeiras pelo valor de custo reduzido pela depreciação calculada pelo método linear e considerando a vida útil econômica dos bens, e caso o valor contábil líquido exceda o valor recuperável, determinado pelo maior montante entre o seu valor justo líquido de despesa de venda e o seu valor em uso, é registrada uma perda por redução ao valor recuperável, devendo divulgar o seu valor justo nas notas explicativas.</p> <p>A determinação do valor justo e do valor recuperável desses ativos leva em consideração a projeção dos fluxos de caixa descontados, preparados por consultores externos, e envolvem diversas premissas e elevado grau de julgamento.</p> <p>Devido ao fato da determinação do valor justo e do valor recuperável dessas propriedades para investimentos estarem sujeitas a um maior nível de incerteza, por envolver premissas e julgamentos relevantes e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e estimativas utilizadas teriam sobre as demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.</p>	<p>Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a:</p> <ul style="list-style-type: none">- avaliamos a razoabilidade e a consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desse estudo, tais como: receitas projetadas, vacância, taxas de desconto e de capitalização.- analisamos a adequação dos cálculos matemáticos incluídos no estudo e a metodologia aplicada.- avaliamos as divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras principalmente quanto às premissas e metodologia adotadas na avaliação do valor justo e do valor recuperável das propriedades para investimentos. <p>Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que são aceitáveis a mensuração do valor recuperável das propriedades para investimentos e as divulgações do valor justo e do valor recuperável no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.</p>

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma

perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- 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

GLP Imigrantes Empreendimentos Imobiliários S.A.
Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais - R\$)

Ativo	Nota explicativa	2023	2022	Passivo e patrimônio líquido	Nota explicativa	2023	2022
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	5	1.217	995	Empréstimos e financiamentos	9	215.631	29.963
Contas a receber	6	5.030	5.740	Contas a pagar		738	728
Adiantamentos a fornecedores		220	220	Adiantamento de clientes		678	-
Impostos e contribuições a compensar	7	271	318	Obrigações fiscais	10	338	371
Outros ativos circulantes		895	1.057	Dividendos e juros sobre capital próprio a pagar	13	15.690	14.348
Total do ativo circulante		<u>7.633</u>	<u>8.330</u>	Outros passivos circulantes		1.228	302
				Total do passivo circulante		<u>234.303</u>	<u>45.712</u>
Não circulante				Não circulante			
Contas a receber	6	7.168	6.531	Empréstimos e financiamentos	9	-	216.296
Impostos diferidos	18	-	2.570	Impostos diferidos	18	-	7.766
Propriedades para investimentos	8	339.993	347.355	Total do passivo não circulante		-	<u>224.062</u>
Total do ativo não circulante		<u>347.161</u>	<u>356.456</u>				
				Patrimônio líquido			
				Capital social	14	94.058	72.887
				Reserva legal	14	2.462	2.179
				Reserva de lucros	14	23.971	19.946
				Total do patrimônio líquido		<u>120.491</u>	<u>95.012</u>
Total do ativo		<u><u>354.794</u></u>	<u><u>364.786</u></u>	Total do passivo e patrimônio líquido		<u><u>354.794</u></u>	<u><u>364.786</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

GLP Imigrantes Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações de resultados

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

	Nota explicativa	2023	2022
Receita líquida	15	43.391	45.966
Custo dos serviços prestados	8	<u>(7.563)</u>	<u>(7.563)</u>
Lucro bruto		35.828	38.403
Despesas operacionais			
Despesas gerais e administrativas	16	<u>(1.822)</u>	<u>(988)</u>
Lucro operacional antes do resultado financeiro		34.006	37.415
Resultado financeiro			
Despesas financeiras	17	(33.846)	(36.648)
Receitas financeiras	17	<u>294</u>	<u>254</u>
Resultado financeiro líquido		<u>(33.552)</u>	<u>(36.394)</u>
Lucro operacional e antes do imposto de renda e da contribuição social		454	1.021
Imposto de renda e contribuição social			
Diferidos	18	<u>5.196</u>	<u>(5.196)</u>
Lucro/(Prejuízo) líquido do exercício		<u><u>5.650</u></u>	<u><u>(4.175)</u></u>
Lucro/(Prejuízo) por ação - R\$ básico e diluído	14	0,05	(0,05)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras. 7

GLP Imigrantes Empreendimentos Imobiliários 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
Lucro/(Prejuízo) líquido do exercício	5.650	(4.175)
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>
Total do resultado abrangente do exercício	<u><u>5.650</u></u>	<u><u>(4.175)</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

GLP Imigrantes Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Capital social		Reservas de lucros		Lucros (Prejuízos) acumulados	Total
		Subscrito	A integralizar	Reserva legal	Reserva de lucros		
Saldos em 31 de dezembro de 2021		<u>56.311</u>	<u>(12.350)</u>	<u>2.179</u>	<u>24.121</u>	<u>-</u>	<u>70.261</u>
(Prejuízo) líquido do exercício		-	-	-	-	(4.175)	(4.175)
Absorção do prejuízo com reserva de lucros		-	-	-	(4.175)	4.175	-
Aumento de capital social	14	30.000	(30.000)	-	-	-	-
Integralização de capital social	14	-	28.926	-	-	-	28.926
Saldos em 31 de dezembro de 2022		<u>86.311</u>	<u>(13.424)</u>	<u>2.179</u>	<u>19.946</u>	<u>-</u>	<u>95.012</u>
Lucro líquido do exercício	14	-	-	-	-	5.650	5.650
Destinação do Prejuízo:	14	-	-	283	-	(283)	-
Dividendos mínimos obrigatórios	14	-	-	-	-	(1.342)	(1.342)
Reserva de retenção de lucros	14	-	-	-	4.025	(4.025)	-
Aumento de capital social	14	50.000	(50.000)	-	-	-	-
Integralização de capital social	14	-	21.171	-	-	-	21.171
Saldos em 31 de dezembro de 2023		<u>136.311</u>	<u>(42.253)</u>	<u>2.462</u>	<u>23.971</u>	<u>-</u>	<u>120.491</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

GLP Imigrantes Empreendimentos Imobiliários 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\$)

	2023	2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	454	1.021
Ajustes para reconciliar o lucro antes do impostos de renda e da contribuição social com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:		
Juros e encargos financeiros líquidos	32.820	35.752
Custo de transação amortizado	718	523
Depreciação e amortização	7.563	7.563
(Reversão)/Provisão para contingência	-	(91)
 Variação nos ativos operacionais:		
Contas a receber	73	(1.978)
Impostos e contribuições a compensar	47	(1)
Adiantamento de fornecedores	-	5.181
Outros ativos	162	163
 Variação nos passivos operacionais:		
Contas a pagar	10	(5.492)
Obrigações fiscais	678	204
Imposto de renda e contribuição social a pagar	(33)	(1.269)
Outros passivos circulantes	926	263
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	<u>43.418</u>	<u>41.839</u>
 Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Adições às propriedades para investimentos	(201)	(2.874)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	<u>(201)</u>	<u>(2.874)</u>
 Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Custo de transação	-	(389)
Pagamento de principal de empréstimos	(30.567)	(30.857)
Pagamento de juros de empréstimos	(33.599)	(35.659)
Integralização de capital social	21.171	28.926
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	<u>(42.995)</u>	<u>(37.979)</u>
 Redução líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>222</u>	<u>986</u>
 Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	995	9
No fim do exercício	<u>1.217</u>	<u>995</u>
 Redução líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>222</u>	<u>986</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 GLP Imigrantes Empreendimentos Imobiliários 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.

A Companhia tem por objeto: (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.

Atualmente a Companhia possui 4 (quatro) galpões situados em São Bernardo do Campo, totalizando aproximadamente 136.654 m² de área bruta locável. Onde 100% dos galpões encontram-se ocupados por 6 locatários.

A GLP Capital Partners Gestão de Recursos e Administração Imobiliária Ltda (GCP) é responsável pela gestão das operações e assume determinados custos corporativos decorrentes da estrutura utilizada.

Situação econômica e financeira

Em dezembro de 2023 a Companhia apresenta capital circulante negativo em R\$ 226.670 e (R\$37.382 em 31 de dezembro de 2022). O capital circulante negativo se deve principalmente ao fato de que as debêntures de emissão da Companhia vencem em 20 de março de 2024. Conforme mencionado na nota explicativa nº 20, o fundo de gestão realizou aportes para a Companhia cumprir suas dívidas e obrigações.

2 Base de apresentação das demonstrações financeiras

2.1 Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

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

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

3 Resumo das políticas contábeis materiais

As políticas contábeis materiais aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras estão definidas a seguir. Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente em todos os exercícios apresentados, salvo disposição em contrário.

3.1 Base de elaboração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

Todas as informações financeiras apresentadas em Real foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetuou uma avaliação da capacidade da Companhia em dar continuidade 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 julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas são revisadas de forma contínua. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente.

As informações sobre incertezas, premissas e estimativas que possuam um risco significativo de resultar em uma alteração no próximo exercício estão relacionadas, principalmente, aos seguintes aspectos:

(a) Provisões para riscos fiscais, cíveis e trabalhistas:

As estimativas prováveis e possíveis são avaliadas de acordo com o andamento dos processos, que estão sujeitos à interpretação de cada jurisprudência, o que pode ter uma variação da avaliação inicial dos advogados e posteriormente avaliada pela Administração, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 11. A contingência possível é divulgada apenas como informação na nota explicativa diferentemente da provisão provável onde é realizada a sua contabilização.

(b) 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 8.

(c) Provisão para redução ao valor recuperável de ativos não financeiros (impairment)

A Administração estabelece procedimentos para contabilização de ajuste para perdas por desvalorização de suas propriedades para investimentos conforme detalhado na Nota Explicativa nº 3.9.

(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.

Mensuração do valor justo

Uma série de políticas e divulgações contábeis da Companhia requer a mensuração de valor justo para ativos e passivos financeiros e não financeiros.

Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, a Companhia usa dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (*inputs*) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma:

- **Nível 1:** preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos.
- **Nível 2:** *inputs*, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, direta (preços) ou indiretamente (derivado de preços).
- **Nível 3:** *inputs*, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (*inputs* não observáveis).

3.3 Apuração das receitas de aluguéis das propriedades para investimento

As receitas de aluguéis resultantes de arrendamentos mercantis operacionais das propriedades para investimento são reconhecidas de forma linear ao longo do prazo dos compromissos de arrendamento mercantil. A Companhia não possui contratos de locação com componentes variáveis.

3.4 Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras pós-fixadas resgatáveis a qualquer momento, com riscos insignificantes de mudança de seu valor de mercado e sem penalidades. As aplicações financeiras são registradas ao valor justo, que se equiparam ao valor de custo considerando os rendimentos proporcionalmente auferidos até as datas de encerramento dos períodos.

3.5 Contas a receber e provisão para perdas de créditos esperadas

Estão apresentadas a valores de realização, sendo a provisão para perdas de créditos esperadas calculada com base nas perdas avaliadas como prováveis na realização das contas a receber.

Mensalmente a Companhia realiza a análise do contas a receber e faturas em atraso e quando o atraso da fatura do cliente fica superior a 90 dias é realizada a provisão de 100% do saldo em aberto.

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

Taxa média ponderada de perda estimada	%
1 a 30 dias em atraso	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, não ocorrerá uma reversão, uma vez que a análise por cliente é qualitativa

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 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 contribuição social correntes são calculados pelo regime de tributação lucro real anual para o ano de 2023, observando os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente. O imposto de renda é calculado pela alíquota regular de 15% (acrescida de adicional de 10% sobre lucros anuais excedentes a R\$240 mil), e a contribuição social pela alíquota de 9%.

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 8.

Uma propriedade para investimento é baixada após a alienação ou quando esta é permanentemente retirada de uso e não há benefícios econômicos futuros resultantes da alienação. Qualquer ganho ou perda resultante da baixa do imóvel (calculado como a diferença entre as receitas líquidas da alienação e o valor contábil do ativo) é reconhecido no resultado do período em que o imóvel é baixado.

3.9 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.

3.10 Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

As provisões são reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultantes de eventos passado, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável.

São provisionadas quando a probabilidade de perda for avaliada como provável e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Quando as perdas forem avaliadas como prováveis, mas os montantes envolvidos não forem mensuráveis com suficiente segurança, ou quando as probabilidades de perdas são consideradas possíveis, são divulgadas em nota explicativa. Os demais riscos referentes a demandas judiciais e administrativas, cuja probabilidade de perda é considerada remota, não são provisionados nem divulgados.

Quando alguns ou todos os benefícios econômicos requeridos para a liquidação de uma provisão são esperados que seja recuperado de um terceiro, um ativo é reconhecido se, e somente se, o reembolso for virtualmente certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável.

3.11 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 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 (caixa e equivalentes de caixa).

Os ativos financeiros por meio do resultado são demonstrados ao valor justo e quaisquer ganhos ou perdas resultantes de sua mensuração são reconhecidos no resultado.

Ativos financeiros registrado ao custo amortizado

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao valor justo por meio do resultado.

Passivos financeiros

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

Passivos financeiros registrados ao custo amortizado

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

O método de juros efetivos é utilizado para calcular o custo amortizado de um passivo financeiro e alocar sua despesa de juros pelo respectivo período. A taxa de juros efetiva é a taxa que desconta exatamente os fluxos de caixa futuros estimados ao longo da vida estimada do passivo financeiro ou, quando apropriado, por um período menor, para o reconhecimento inicial do valor contábil líquido.

3.12 Lucro (Prejuízo) básico e diluído por ação

Calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia, usando a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício.

Não há diferença entre 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	<p>Passivo não circulante com covenants e Classificação de passivos como circulante ou não circulante (alterações ao CPC 26)</p> <p>Acordos de financiamento de fornecedores ("Risco Sacado") (alterações ao CPC 26/IAS 1 e CPC 40/IFRS 7).</p> <p>Passivo de arrendamento em uma venda e leaseback (alterações ao CPC 06)</p>

5 Caixa e equivalentes de caixa

	31.12.2023	31.12.2022
Caixa e bancos	1	216
Aplicações financeiras (a)	1.216	779
	1.217	995

- (a) As aplicações financeiras estão representadas por aplicações em renda fixa, remuneradas à média de 97,00% do CDI em 2023 (97,00% do CDI em 2022) e a 6,17% + TR de poupança livre. Essas operações possuem liquidez diária, sem multas, restrições ou alterações no percentual de rentabilidade por resgate antecipado e/ou com vencimentos inferiores a 90 dias com perdas insignificantes no valor.

6 Contas a receber

	31.12.2023	31.12.2022
Contas a receber de aluguéis (i)	3.644	4.847
Contas a receber linearização da receita (ii)	8.554	7.458
Provisão para devedores duvidosos	-	(34)
	12.198	12.271
Circulante	5.030	5.740
Não circulante	7.168	6.531

- (i) Os contratos vigentes de arrendamentos mercantis são atualizados anualmente pela variação do Índice Nacional de Preços – ao Consumidor (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 constituiu provisão para créditos de liquidação duvidosa para 100% das contas a receber vencidas há mais de 90 dias, uma vez que, com base na sua experiência histórica, contas vencidas há mais de 90 dias geralmente não são mais recuperáveis.

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

	31.12.2023	31.12.2022
Saldo início do exercício	(34)	(27)
(+) Adições	-	(7)
(-) Reversões	34	-
Saldo fim do exercício	-	(34)

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

	31.12.2023	31.12.2022
A vencer	12.198	11.647
1 a 30 dias	-	658
Saldo fim do exercício	12.198	12.305

Aluguéis mínimos futuros para os contratos vigentes

	31.12.2023	31.12.2022
Ano de 2023	-	42.964
Ano de 2024	42.569	42.964
Ano de 2025	42.569	23.634
Ano de 2026	37.355	16.320
Ano de 2027	33.781	15.422
Posteriores a 2027	70.761	66.725
Total	227.035	208.029

7 Impostos e contribuições a compensar

	31.12.2023	31.12.2022
Imposto de renda a recuperar	265	293
Contribuição social a recuperar	-	21
Outros impostos a recuperar	6	4
Total	271	318

8 Propriedades para investimento

	Vida útil média em anos	31.12.2023	31.12.2022
Terrenos		91.285	91.285
Edificações, instalações e outros	40	300.670	300.670
Depreciação de edificações		(51.627)	(46.336)
Amortização acumulada (a)		(24.342)	(22.070)
Obras em andamento (b)		24.007	23.806
Total		339.993	347.355

(a) Refere-se a amortização acumulada da mais valia dos edifícios da Companhia.

- (b) Refere-se ao valor remanescente das áreas comuns (infraestrutura do parque logístico) que ainda serão transferidas em conexão com a finalização das obras. A expectativa é que seja finalizado no segundo semestre de 2024.

Movimentação das propriedades para investimentos

Descrição	Saldo em 31.12.2022	Adições	Depreciações e amortizações	Saldo em 31.12.2023
Terrenos	91.285	-	-	91.285
Edificações e instalações	232.264	-	(7.563)	224.701
Obras em andamento	23.806	201	-	24.007
Total	347.355	201	(7.563)	339.993

Descrição	Saldo em 31.12.2021	Adições	Depreciações e amortizações	Saldo em 31.12.2022
Terrenos	91.285	-	-	91.285
Edificações e instalações	239.827	-	(7.563)	232.264
Obras em andamento	20.932	2.874	-	23.806
Total	352.044	2.874	(7.563)	347.355

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	624.762	633.535

Em 2023 e 2022, O valor justo das propriedades para investimento foi estimado com base em avaliações realizadas trimestralmente pelos especialistas internos e compara semestralmente com as avaliações efetuadas pela empresa Cushman & Wakefield.

O valor justo dos imóveis não foi determinado em transações observáveis no mercado devido à natureza dos imóveis e a ausência de dados comparáveis, tendo sido aplicado um método de avaliação segundo a recomendação do International Valuation Standards Committee (Comitê de Normas Internacionais de Avaliação), 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 fluxo de caixa individualizado para cada galpão. Para o fluxo de caixa descontado é aplicada uma taxa de desconto derivada do mercado para constituir o valor presente do fluxo de receita associado com ativo. A taxa de desconto é extraída do relatório de FMV preparado pela Cushman & Wakefield com base na metodologia de valuation própria e pautada no RICS, pesquisas de mercado, bases de dados internas e informações enviadas pela companhia a respeito do ativo como contratos e especificações técnicas. A taxa final é normalmente apurada separadamente e difere da taxa de desconto. Adicionalmente, as taxas de capitalização também foram obtidas nas avaliações internas, os quais consideraram a perpetuidade do imóvel.

A duração do fluxo de caixa e a época específica de fluxo de entrada e saída são determinadas por eventos, tais como revisões de aluguel, renovação de arrendamento e correspondente relocação, readequação ou reforma. A adequada duração é geralmente determinada pelo comportamento de mercado, característico da classe de imóveis.

Aumentos (reduções) significativos no valor de aluguel estimado e crescimento de aluguel por ano isoladamente resultariam em valor justo significativamente mais alto (mais baixo) das propriedades. Aumentos (reduções) significativos em taxa de vacância de longo prazo e taxa de desconto (e taxa final) isoladamente resultariam em valor justo mais baixo (mais alto).

A Companhia não tem restrições sobre a capacidade de realização de 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) e estão demonstradas abaixo:

	31.12.2023	31.12.2022
Taxa de desconto	7,50% a 7,75%	7,25% a 7,75%
Taxa de Capitalização	7,75%	7,5%

As propriedades para investimentos foram dadas em garantia às operações de crédito imobiliário.

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

9 Empréstimos e financiamentos

	Taxa	Vencimento	31.12.2023	31.12.2022
Debêntures (a)	CDI + 2% a.a	20/03/2024	215.811	247.157
Custo de transação			(180)	(898)
Total			215.631	246.259
Circulante			215.631	29.963
Não circulante			-	216.296

- (a) Em 31 de março de 2021, a Companhia (“Emissora”) realizou a 1ª emissão de debêntures públicas com esforços restritos, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com vencimento final total em 20 de março de 2024. As debêntures foram captadas com o Banco Itaú Unibanco S.A. O montante total da emissão foi de R\$300.000 correspondentes a 200.000 debêntures. A remuneração dos investidores será pela variação de 100% do CDI mais 2,00% ao ano, pago semestralmente.

Cronograma de vencimento dos empréstimos e financiamentos não circulantes

	31.12.2023	31.12.2022
2024	-	216.296
Total	<u>-</u>	<u>216.296</u>

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	31.12.2023	31.12.2022
Saldo no início do exercício	246.259	276.889
Juros apropriados	32.820	35.752
Pagamento – principal	(30.567)	(30.857)
pagamento – juros	(33.599)	(35.659)
Adição custos de transação	-	(389)
Amortização custo de transação	718	523
Saldo no fim do exercício	<u>215.631</u>	<u>246.259</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.

Não há cláusulas de *covenants* financeiros e temos a garantia de hipoteca parcial da matrícula e penhor de parte dos recebíveis. Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, os *covenants* não-financeiros das operações encontram-se atendidos pela companhia.

10 Obrigações fiscais

	31.12.2023	31.12.2022
COFINS a recolher	275	295
PIS a recolher	59	64
INSS a recolher	-	7
PIS/COFINS/CSLL retido na fonte	3	4
IRRF a recolher	1	1
Total	<u>338</u>	<u>371</u>

11 Provisão para contingências

Movimentação da provisão	31.12.2023	31.12.2022
Saldo Inicial	-	91
Adições	-	-
Baixas	-	(91)
Total	<u>-</u>	<u>-</u>

Em 31 de dezembro de 2023 a Companhia apresenta saldo de contingência classificada como probabilidade possível de natureza trabalhista no montante de R\$ 53 (R\$ 92 em 2022).

12 Partes relacionadas

Remuneração dos administradores

Os administradores são as pessoas que têm autoridade e responsabilidade por planejamento, direção e controle das atividades da Companhia, incluindo qualquer administrador (executivo ou outro). Não houve qualquer pagamento para os administradores nos exercícios de 2023 e 2022.

13 Dividendos e juros sobre o capital próprio

Em 2023 e 2022 a Companhia optou pelo regime de lucro real anual, entretanto não foram calculados JCP em função de ter apresentado saldo fiscal negativo.

Composição de dividendos e juros sobre o capital próprio a pagar

	31.12.2023	31.12.2022
Juros sobre Capital Próprio 2020	4.155	4.155
Dividendos a Pagar 2020	5.751	5.751
Dividendos a Pagar 2021	4.442	4.442
Dividendos a Pagar 2023	1.342	-
Total	<u>15.690</u>	<u>14.348</u>

Movimentação dos Juros sobre Capital Próprio e Dividendos

	31.12.2023	31.12.2022
Saldo no início do exercício	14.348	14.348
Dividendos provisionados	1.342	-
Saldo no fim do exercício	<u>15.690</u>	<u>14.348</u>

14 Patrimônio líquido

Capital social

O capital social subscrito está representado por 129.878.318 ações nominativas (79.878.318 em 2022) todas ordinárias e sem valor nominal, no montante de R\$136.311, (R\$86.311, em 2022). Desse montante, R\$94.058 correspondem ao capital já integralizado (R\$72.887 em 2022).

Em ata de assembleia de 18 de fevereiro de 2022 foi aprovada a emissão de 30.000.000 de novas ações no valor de R\$ 30.000 a ser integralizado até 31 de dezembro de 2059. No exercício de 2023 foi integralizado o montante de R\$ 13.424 (R\$ 16.576 em 2022).

Em ata de assembleia geral extraordinária de 17 de julho de 2023 foi aprovada a emissão de 50.000.000 de novas ações no valor de R\$ 50.000 a ser integralizado até 31 de dezembro de 2059. No exercício de 2023 foi integralizado o montante de R\$ 7.747.

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 somado a reserva 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 2023 foram destinados R\$ 4.025 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:

	31.12.2023	31.12.2022
Lucro Líquido do período	5.650	-
Reserva legal – 5%	(283)	-
Base para cálculo dos dividendos	5.367	-
Dividendos mínimos obrigatórios - 25%	(1.342)	-
Juros sobre capital próprio	-	-
Retenção de lucros	(4.025)	-

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 (Prejuízo) líquido do exercício	5.650	(4.175)
Quantidade média ponderada de ações (em milhares)	102.344	75.851
Lucro básico e diluído por ação - R\$	0,05	(0,05)

15 Receita líquida

	31.12.2023	31.12.2022
Receita bruta de aluguel	49.594	51.613
Deduções da receita:		
Descontos concedidos	(2.239)	(1.421)
Impostos sobre locação	(3.964)	(4.226)
Total	43.391	45.966

Em 2023, a Companhia possui três clientes que representam 48,54%, 23,97% e 9,06% onde representam R\$24.075, R\$11.886 e R\$ 4.494 da receita líquida total. Em 2022, a Companhia possui três clientes que representam 44,59%, 22,50% e 15,57% onde representam R\$23.014, R\$11.612 e R\$ 8.037 da receita líquida total.

16 Despesas gerais e administrativas

	31.12.2023	31.12.2022
Reversão/(Provisão) para perdas judiciais	-	91
Reversão/(Provisão) para perdas esperadas de créditos	34	(7)
Despesas com condomínio	(655)	(285)
Despesas com advogados, auditores e consultores	(550)	(499)
Despesas com manutenção	(342)	(69)
Despesas com publicações, publicidades e propaganda	(259)	(163)
Outras despesas administrativas	(50)	(56)
Total	<u>(1.822)</u>	<u>(988)</u>

17 Resultado financeiro

	31.12.2023	31.12.2022
Receitas financeiras		
Rendimento de aplicação financeira	285	197
Juros de atualização Selic	9	15
Juros sobre recebíveis	-	42
Total	<u>294</u>	<u>254</u>
Despesas financeiras		
Juros sobre empréstimo e financiamento	(32.820)	(35.752)
Custo de transação e outras despesas	(927)	(790)
Outras despesas financeiras	(99)	(106)
Total	<u>(33.846)</u>	<u>(36.648)</u>
Resultado financeiro líquido	<u>(33.552)</u>	<u>(36.394)</u>

18 Imposto de renda e contribuição social

Em 31 de dezembro de 2023 a Companhia possuía (R\$8.095) de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição acumulados (R\$4.105 em 2022), para compensação com resultados tributáveis futuros.

Imposto de renda e contribuição social diferido

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foi estornado o saldo de diferido, porque através dos estudos foi definido que no exercício de 2024, a companhia passará do regime de Lucro Real para Lucro Presumido.

Imposto de renda e contribuição social diferido

	31.12.2023	31.12.2022
Ativo		
Prejuízo	-	4.105
Provisões Diversas	-	3.454
Total	-	7.559
(x)alíquota nominal de Diferido ativo	-	34%
Expectativa de IRPJ e CSLL	-	2.570
	31.12.2023	31.12.2022
Passivo		
Depreciação/Amortização (a)	-	(22.517)
Custos de transação	-	(325)
Total	-	(22.842)
(x)alíquota nominal de Diferido passivo	-	34%
Diferido líquido	-	5.196

(a) Decorre da aplicação de alíquota menor na depreciação fiscal das propriedades para investimento.

	31.12.2023	31.12.2022
Movimentação IRPJ e CSLL diferido		
Saldo Inicial	(5.196)	-
Provisões Diversas	(1.174)	1.174
Depreciação/Amortização	7.656	(7.656)
Prejuízo	(1.396)	1.396
Custo de Transação	110	(110)
Saldo no fim do exercício	<u>-</u>	<u>(5.196)</u>

19 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 possui concentração de receita maior do que 10% em três clientes ativos, para os quais monitora o fluxo de recebimento dos clientes e, havendo indicativos de alteração dos recebíveis, reavalia o risco de crédito da carteira.

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	12.198	12.271
Total	<u>12.198</u>	<u>12.271</u>
Circulante	5.030	5.740
Não circulante	7.168	6.531

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 mínimo, ou seja, todos os seus recursos de caixa são gerenciados no FIP (acionistas) e em caso de necessidades de recursos o acionista realiza os aportes necessários.

Risco de gestão de capital

A GCP como co gestora, por meio do Fundo, administra o capital da Companhia para assegurar que a Companhia possa continuar com suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximiza o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio. A estrutura de capital da Companhia é formada pelo endividamento líquido (empréstimos e financiamentos detalhados na Nota Explicativa nº 9, deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa detalhado na Nota Explicativa nº 5).

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
Empréstimos e financiamentos	215.631	246.259
(-) Caixa e equivalentes de caixa	<u>(1.217)</u>	<u>(995)</u>
Dívida líquida	<u>214.414</u>	<u>245.264</u>
Patrimônio líquido	120.491	95.012
Índice de dívida líquida sobre o patrimônio líquido	1,7795	2,5814

Categoria de instrumentos financeiros

	31.12.2023	31.12.2022	Classificação
<u>Ativos financeiros</u>			
Caixa e equivalente de caixa	1.217	995	Valor justo por meio de resultado
Contas a receber	<u>12.198</u>	<u>12.271</u>	Custo amortizado
Total	<u>13.415</u>	<u>13.266</u>	
<u>Passivos financeiros</u>			
Empréstimos e financiamentos	215.631	246.259	Custo Amortizado
Contas a pagar	<u>738</u>	<u>728</u>	Custo amortizado
Total	<u>216.369</u>	<u>246.987</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 (cuja 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 por meio 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 (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 debêntures, ao qual a Companhia estava exposta na data-base de 31 de dezembro de 2023, foram definidos três cenários diferentes. Com base em projeções divulgadas por instituições financeiras, para os próximos 12 meses; e este definido como cenário provável, sendo calculadas variações de 25% e 50%. Para cada cenário foi calculada a “receita financeira bruta e despesa financeira”, não levando em consideração a incidência de tributos sobre os rendimentos das aplicações. A data-base utilizada da carteira foi 31 de dezembro de 2023 e 2022, projetando um ano e verificando a sensibilidade do CDI:

31 de dezembro de 2023

Operação	Risco	Valor	Cenário Provável 1 3,90%	Cenário 2 4,88%	Cenário 3 5,85%
Empréstimo e financiamentos	CDI	<u>(215.810)</u>	<u>(8.417)</u>	<u>(10.521)</u>	<u>(12.625)</u>

Operação	Risco	Valor	Cenário Provável 1 9,98%	Cenário 2 7,49%	Cenário 3 4,99%
Aplicações	CDI	1.216	121	91	61

Operação	Risco	Valor	Cenário Provável 1 3,90%	Cenário 2 2,93%	Cenário 3 1,95%
Contas a receber	IPCA	3.644	142	107	71
Impacto financeiro líquido		<u>(210.951)</u>	<u>(8.153)</u>	<u>(10.323)</u>	<u>(12.493)</u>

31 de dezembro de 2022

Operação	Risco	Valor	Cenário Provável 1 10,97%	Cenário 2 13,71%	Cenário 3 16,46%
Empréstimos e financiamentos	CDI	<u>(247.157)</u>	<u>(8.650)</u>	<u>(10.813)</u>	<u>(12.976)</u>

Operação	Risco	Valor	Cenário Provável 1 10,97%	Cenário 2 8,23%	Cenário 3 5,49%
Aplicações	CDI	779	85	64	43

Operação	Risco	Valor	Cenário Provável 1 3,50%	Cenário 2 2,63%	Cenário 3 1,75%
Contas a receber	IPCA	4.847	170	127	85
Impacto financeiro líquido		<u>(241.531)</u>	<u>(8.395)</u>	<u>(10.622)</u>	<u>(12.848)</u>

20 Eventos subsequentes

Até 19 de março de 2024 já foram realizados aportes pelo fundo no valor de R\$211.756, todos para suprir necessidade de caixa da Companhia.

Em ata de assembleia geral extraordinária realizada em 22 de janeiro de 2024, foi deliberado o aumento de capital de 250.000.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, no montante de R\$ 250.000, a serem integralizadas até 31 de dezembro de 2029.

Em 20 de março de 2024, ocorreu a liquidação das debêntures públicas com esforços restritos, não conversíveis em ações, da espécie quirografária no valor de R\$212.209.