

GLP Imigrantes  
Empreendimentos  
Imobiliários S.A.

**Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2024**

# 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 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 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras 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 2024 o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

### Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção 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.

## 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.

São Paulo, 10 de abril 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 2024 e 2023**  
*(Em milhares de reais - R\$)*

Ativo	Nota explicativa	2024	2023
<b>Circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	5	1.838	1.217
Contas a receber	6	5.775	5.030
Adiantamentos a fornecedores		198	220
Impostos e contribuições a compensar	7	282	271
Despesas antecipadas	8	340	895
Total do ativo circulante		<u>8.433</u>	<u>7.633</u>
<b>Não circulante</b>			
Contas a receber	6	6.151	7.168
Despesas antecipadas	8	703	
Propriedades para investimentos	9	332.477	339.993
Total do ativo não circulante		<u>339.331</u>	<u>347.161</u>
<b>Total do ativo</b>		<u><u>347.764</u></u>	<u><u>354.794</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Passivo e patrimônio líquido	Nota explicativa	2024	2023
<b>Circulante</b>			
Empréstimos e financiamentos	9	-	215.631
Contas a pagar		709	738
Adiantamento de clientes		650	678
Obrigações fiscais	10	147	338
Dividendos e juros sobre capital próprio a pagar	14	14.277	15.690
Imposto de renda e contribuição social a pagar	15	1.291	-
Outros passivos circulantes	16	1.294	1.228
Total do passivo circulante		<u>18.368</u>	<u>234.303</u>
<b>Patrimônio líquido</b>			
Capital social	17	305.810	94.058
Reserva legal	17	3.784	2.462
Reserva de lucros	17	19.802	23.971
Total do patrimônio líquido		<u>329.396</u>	<u>120.491</u>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<u><u>347.764</u></u>	<u><u>354.794</u></u>

## GLP Imigrantes Empreendimentos Imobiliários S.A.

### Demonstrações de resultados

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais )

	Nota explicativa	2024	2023
Receita líquida	18	46.771	43.391
Custo dos serviços prestados	9	<u>(7.563)</u>	<u>(7.563)</u>
<b>Lucro bruto</b>		39.208	35.828
<b>Despesas operacionais</b>			
Despesas gerais e administrativas	19	<u>(1.435)</u>	<u>(1.822)</u>
<b>Lucro operacional antes do resultado financeiro</b>		37.773	34.006
<b>Resultado financeiro</b>			
Despesas financeiras	20	(6.433)	(33.846)
Receitas financeiras	20	<u>526</u>	<u>294</u>
<b>Resultado financeiro líquido</b>		<u>(5.907)</u>	<u>(33.552)</u>
<b>Lucro operacional e antes do imposto de renda e da contribuição social</b>		31.866	454
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>			
Corrente	21	(5.436)	-
Diferidos	21	<u>-</u>	<u>5.196</u>
<b>Lucro/(Prejuízo) líquido do exercício</b>		<u><u>26.430</u></u>	<u><u>5.650</u></u>
Lucro/(Prejuízo) por ação - R\$ básico e diluído	17	0,07	0,05

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## GLP Imigrantes Empreendimentos Imobiliários S.A.

### Demonstrações de resultados abrangentes

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

*(Em milhares de reais - R\$)*

	2024	2023
Lucro líquido do exercício	26.430	5.650
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Total do resultado abrangente do exercício</b>	<b><u><u>26.430</u></u></b>	<b><u><u>5.650</u></u></b>

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 2024 e 2023

(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Capital social		Reservas de lucros		Lucros acumulados	Total
		Subscrito	A integralizar	Reserva legal	Reserva de lucros		
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>		<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	17	-	-	-	-	5.650	5.650
Destinação do Lucro:	17	-	-	283	-	(283)	-
Dividendos mínimos obrigatórios	17	-	-	-	-	(1.342)	(1.342)
Reserva de retenção de lucros	17	-	-	-	4.025	(4.025)	-
Aumento de capital social	17	50.000	(50.000)	-	-	-	-
Integralização de capital social	17	-	21.171	-	-	-	21.171
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b>		<u>136.311</u>	<u>(42.253)</u>	<u>2.462</u>	<u>23.971</u>	<u>-</u>	<u>120.491</u>
Lucro líquido do exercício	17	-	-	-	-	26.430	26.430
Reserva legal	17	-	-	1.322	-	(1.322)	-
Dividendos mínimos obrigatórios	17	-	-	-	0	(6.277)	(6.277)
Reserva de retenção de lucros	17	-	-	-	18.831	(18.831)	-
Dividendos distribuídos	17	-	-	-	(23.000)	-	(23.000)
Aumento de capital social	17	250.000	(250.000)	-	-	-	-
Integralização de capital social	17	-	211.752	-	-	-	211.752
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2024</b>		<u>386.311</u>	<u>(80.501)</u>	<u>3.784</u>	<u>19.802</u>	<u>-</u>	<u>329.396</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 2024 e 2023**  
*(Em milhares de reais - R\$)*

	2024	2023
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	31.866	454
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	5.940	32.820
Custo de transação amortizado	180	718
Depreciação e amortização	7.563	7.563
Varição nos ativos operacionais:		
Contas a receber	272	73
Impostos e contribuições a compensar	(11)	47
Adiantamento de fornecedores	22	-
Outros ativos	(148)	162
Varição nos passivos operacionais:		
Imposto de renda e contribuição social pagos	(4.145)	-
Contas a pagar	(29)	10
Adiantamento de cliente	(28)	678
Obrigações fiscais	(191)	(33)
Outros passivos circulantes	66	926
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	<u>41.357</u>	<u>43.418</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
Adições às propriedades para investimentos	(47)	(201)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	<u>(47)</u>	<u>(201)</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Pagamento de principal de empréstimos	(215.144)	(30.567)
Pagamento de juros de empréstimos	(6.607)	(33.599)
Dividendos e JCP Pagos	(30.690)	-
Integralização de capital social	211.752	21.171
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	<u>(40.689)</u>	<u>(42.995)</u>
<b>Redução líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u>621</u>	<u>222</u>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>		
No início do exercício	1.217	995
No fim do exercício	<u>1.838</u>	<u>1.217</u>
<b>Redução líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u>621</u>	<u>222</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 m<sup>2</sup> de área bruta locável. Onde 95% dos galpões encontram-se ocupados por 5 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 2024 a Companhia apresenta capital circulante negativo em R\$ 9.232 e (R\$ 226.670 em 31 de dezembro de 2023). O capital circulante negativo se deve ao fato de que embora existam contratos de locação firmados de longo prazo, o contas a receber é registrado por competência.

### **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 2024.

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 10 de abril de 2025.

### **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 12. 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 IFRS 9/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	4,86%
31 a 60 dias em atraso	29,70%
61 a 90 dias em atraso	29,17%

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.

Durante o exercício de 2024 a empresa optou pelo regime de lucro presumido e o imposto de renda e a contribuição social correntes são calculados observando os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente. O imposto de renda é calculado pela alíquota de 32% do faturamento e de 15% (acrescida de adicional de 10% sobre excedentes a R\$60 mil ao trimestre), e a contribuição social pela alíquota de 9%.

Durante o exercício de 2023 a empresa optou pelo regime de lucro real e o imposto de renda e contribuição social são calculados 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 9.

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 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**

<b>Data efetiva</b>	<b>Novas normas ou alterações</b>
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)
--	---

A Companhia avaliou e não identificou nos assuntos acima aplicabilidade para seus negócios até 31 de dezembro de 2024.

- **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 2025, o que se aplica a esta Companhia.

<b>Data efetiva</b>	<b>Novas normas ou alterações</b>
1º de janeiro de 2025	Ausência de conversibilidade (alterações ao CPC 02/IAS21)

## 5 Caixa e equivalentes de caixa

	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Caixa e bancos	1	1
Aplicações financeiras (a)	<u>1.837</u>	<u>1.216</u>
	<u>1.838</u>	<u>1.217</u>

- (a) As aplicações financeiras estão representadas por aplicações em renda fixa, remuneradas à média de 97,00% do CDI em 2024 (97,00% do CDI em 2023) 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

	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Contas a receber de aluguéis (i)	4.044	3.644
Contas a receber linearização da receita (ii)	<u>7.882</u>	<u>8.554</u>
	<u>11.926</u>	<u>12.198</u>
Circulante	5.775	5.030
Não circulante	6.151	7.168

- (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:

	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Saldo início do exercício	-	(34)
(-) Reversões	<u>-</u>	<u>34</u>
Saldo fim do exercício	<u>-</u>	<u>-</u>

O vencimento das contas a receber do em 31 de dezembro de 2024 e 2023 está assim representado:

	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
A vencer	<u>11.926</u>	<u>12.198</u>
Saldo fim do exercício	<u>11.926</u>	<u>12.198</u>

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

	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Ano de 2024	-	42.569
Ano de 2025	42.303	42.569
Ano de 2026	37.967	37.355
Ano de 2027	37.110	33.781
Ano de 2028	21.398	20.689
Ano de 2029	11.827	11.337
Posteriores a 2029	39.424	38.735
Total	<u>190.029</u>	<u>227.035</u>

## **7 Impostos e contribuições a compensar**

	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Imposto de renda a recuperar	275	265
Outros impostos a recuperar	<u>7</u>	<u>6</u>
Total	<u>282</u>	<u>271</u>

## **8 Despesas antecipadas**

	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Comissões pagas sobre locação	<u>1.043</u>	<u>895</u>
	<u>1.043</u>	<u>895</u>
Circulante	340	-
Não Circulante	703	-

As comissões são pagas sobre novas locações e renovações de contratos, correspondendo de 1,5 a 2 aluguéis e apropriadas mensalmente pelo prazo de locação do imóvel.

## 9 Propriedades para investimento

	Vida útil média em anos	31.12.2024	31.12.2023
Terrenos		91.285	91.285
Edificações, instalações e outros	40	300.670	300.670
Depreciação de edificações		(56.918)	(51.627)
Amortização acumulada (a)		(26.614)	(24.342)
Obras em andamento (b)		24.054	24.007
<b>Total</b>		<b>332.477</b>	<b>339.993</b>

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

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 31.12.2023	Adições	Depreciações e amortizações	Saldo em 31.12.2024
Terrenos	91.285	-	-	91.285
Edificações e instalações	224.701	-	(7.563)	217.138
Obras em andamento	24.007	47	-	24.054
<b>Total</b>	<b>339.993</b>	<b>47</b>	<b>(7.563)</b>	<b>332.477</b>

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
<b>Total</b>	<b>347.355</b>	<b>201</b>	<b>(7.563)</b>	<b>339.993</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	31.12.2024	31.12.2023
Propriedades para investimentos construídas	593.264	624.762

Em 2024 e 2023, 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:

	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Taxa de desconto	8,00% a 8,25%	7,50% a 7,75%
Taxa de Capitalização	8,25%	7,75%

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.

## 10 Empréstimos e financiamentos

	Taxa	Vencimento	31.12.2024	31.12.2023
Debêntures (a)	CDI + 2% a.a	20/03/2024	-	215.811
Custo de transação			-	(180)
Total			<u>-</u>	<u>215.631</u>
Circulante			-	215.631

- (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.

### Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	31.12.2024	31.12.2023
Saldo no início do exercício	215.631	246.259
Juros apropriados	5.940	32.820
Pagamento – principal	(215.144)	(30.567)
pagamento – juros	(6.607)	(33.599)
Amortização custo de transação	180	718
Saldo no fim do exercício	<u>-</u>	<u>215.631</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, os *covenants* não-financeiros das operações encontram-se atendidos pela Companhia. Em 20 de março de 2024 foi realizado a quitação da operação.

## 11 Obrigações fiscais

	31.12.2024	31.12.2023
COFINS a recolher	117	275
PIS a recolher	25	59
INSS a recolher	-	3
PIS/COFINS/CSLL retido na fonte	5	1
Total	<u>147</u>	<u>338</u>

## 12 Provisão para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

Em 31 de dezembro de 2024, há contingências classificadas como probabilidade perda possível, no montante de R\$ 108 (R\$ 53 em 2023) de natureza trabalhista.

## 13 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).

## 14 Dividendos e juros sobre o capital próprio

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

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

	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Juros sobre Capital Próprio 2020	-	4.155
Juros sobre Capital Próprio 2024	-	-
Dividendos a Pagar 2020	-	5.751
Dividendos a Pagar 2021	-	4.442
Dividendos a Pagar 2023	-	1.342
Dividendos a Pagar 2024	14.277	-
Total	<u>14.277</u>	<u>15.690</u>

### Movimentação dos Juros sobre Capital Próprio e Dividendos

	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Saldo no início do exercício	15.690	14.348
JCP pagos	(4.155)	-
Dividendos pagos	(26.535)	-
Dividendos provisionados 2023	-	1.342
Dividendos provisionados 2024	29.277	-
Saldo no fim do exercício	<u>14.277</u>	<u>15.690</u>

## 15 Imposto de renda e contribuição social a pagar

	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Imposto de renda a pagar	932	-
Contribuição social a pagar	359	-
Total	<u>1.291</u>	<u>-</u>

## 16 Outros passivos circulantes

<b>Movimentação da provisão</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Depósito caução (a)	1.282	1.216
Pagamento indevido	12	12
Total	<u>1.294</u>	<u>1.228</u>

(a) Depósito caução referente 3 vezes o valor da locação mensal

## 17 Patrimônio líquido

### Capital social

O capital social subscrito está representado por 305.810.481 ações nominativas (94.057.921 em 2023) todas ordinárias e sem valor nominal, no montante de R\$386.311, (R\$136.311, em 2023). Desse montante, R\$305.810 correspondem ao capital já integralizado (R\$94.058 em 2023).

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\$ 13.524 em 2024 (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 2024 foi integralizado o montante de R\$ 2.373 (R\$ 7.747 em 2023).

Em ata de assembleia geral extraordinária de 22 de janeiro de 2024 foi aprovada a emissão de 250.000.000 de novas ações no valor de R\$ 250.000 a ser integralizado até 31 de dezembro de 2059. No exercício de 2024 foi integralizado o montante total de R\$ 209.379.

### 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 ata de assembleia do dia 17 de abril de 2024, na aprovação de contas de 2023, foi aprovada a destinação de R\$ 4.025 para a reserva de lucros, R\$ 283 para a reserva legal e R\$ 1.342 para dividendos.

Em 2024 foram destinados R\$ 18.831 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:

	31.12.2024	31.12.2023
Lucro Líquido do período	26.430	5.650
Reserva legal – 5%	(1.322)	(283)
Base para cálculo dos dividendos	25.108	5.367
Dividendos mínimos obrigatórios - 25%	(6.277)	(1.342)

Retenção de lucros	<u>(18.831)</u>	<u>(4.025)</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

	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Lucro líquido do exercício	26.430	5.650
Quantidade média ponderada de ações (em milhares)	365.495	102.344
Lucro básico e diluído por ação - R\$	0,07	0,05

## 18 Receita líquida

	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Receita bruta de aluguel	50.721	49.594
Deduções da receita:		
Descontos concedidos	(2.178)	(2.239)
Impostos sobre locação	(1.772)	(3.964)
Total	<u>46.771</u>	<u>43.391</u>

Em 2024, a Companhia possui três clientes que representam 47,45%, 23,30% e 9,29% onde representam R\$24.068, R\$11.820 e R\$ 4.713 da receita líquida total. 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.

## 19 Despesas gerais e administrativas

	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Reversão/(Provisão) para perdas esperadas de créditos	-	35
Despesas com publicações, publicidades e propaganda	(430)	(259)
Despesas com advogados, auditores e consultores	(384)	(550)
Seguro de imóvel	(219)	(203)
Serviço de gerenciamento	(121)	(99)
IPTU	(105)	(268)
Despesas com manutenção	(87)	(342)
Outras despesas administrativas	(62)	(50)
Despesa com condomínio	(27)	(86)
Total	<u>(1.435)</u>	<u>(1.822)</u>

## 20 Resultado financeiro

	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>Receitas financeiras</b>		
Rendimento de aplicação financeira	508	285
Juros de atualização Selic	5	9
Juros recebíveis	13	-
Total	<u>526</u>	<u>294</u>
<b>Despesas financeiras</b>		
Juros sobre empréstimo e financiamento	(5.940)	(32.820)
Custo de transação e outras despesas	(444)	(927)
Outras despesas financeiras	(49)	(99)
Total	<u>(6.433)</u>	<u>(33.846)</u>

Resultado financeiro líquido (5.907) (33.552)

## 21 Imposto de renda e contribuição social

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a Companhia optante pelo regime fiscal de Lucro Presumido, e a despesas de imposto de renda e contribuição social do exercício pode ser conciliada, conforme a seguir:

	<b>31/12/2024</b>
Receita bruta de aluguéis	50.721
Desconto concedidos	<u>(2.178)</u>
(=) Subtotal	48.543
(x) alíquota de presunção	<u>32%</u>
(=) Base de cálculo sobre receitas de aluguel	15.534
(+) Receita financeira	<u>525</u>
(=) Base de cálculo	<u>16.059</u>
(=) Expectativa de despesa de IRPJ e CSLL	
Expectativa de IRPJ - a alíquota de 15%	(2.409)
Expectativa de IRPJ - a alíquota de 10%	(1.582)
Expectativa de CSLL - a alíquota de 9%	<u>(1.445)</u>
(=) Despesa de imposto de renda e contribuição social	<u>(5.436)</u>
Correntes	(5.436)

Em 31 de dezembro de 2023 a Companhia apresenta saldo de prejuízo fiscal, motivo pelo qual não foi devido valores de imposto de renda e contribuição social corrente.

## 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.

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

## 22 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.

	31.12.2024	31.12.2023
Contas a receber	11.926	12.198
Total	11.926	12.198
Circulante	5.775	5.030
Não circulante	6.151	7.168

### 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:

	31.12.2024	31.12.2023
Empréstimos e financiamentos	-	215.631
(-) Caixa e equivalentes de caixa	<u>(1.838)</u>	<u>(1.217)</u>
Dívida líquida	<u>(1.838)</u>	<u>214.414</u>
Patrimônio líquido	329.396	120.491
Índice de dívida líquida sobre o patrimônio líquido	(0,0056)	1,7795

### **Categoria de instrumentos financeiros**

	31.12.2024	31.12.2023	Classificação
<u>Ativos financeiros</u>			
Caixa e equivalente de caixa	1.838	1.217	Valor justo por meio de resultado
Contas a receber	<u>11.926</u>	<u>12.198</u>	Custo amortizado
Total	<u>13.764</u>	<u>13.415</u>	
<u>Passivos financeiros</u>			
Empréstimos e financiamentos	-	215.631	Custo Amortizado
Contas a pagar	<u>709</u>	<u>738</u>	Custo amortizado
Total	<u>709</u>	<u>216.369</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 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 2024, 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 2024 e 2023, projetando um ano e verificando a sensibilidade do CDI:

**31 de dezembro de 2024**

Operação	Risco	Valor	Cenário	Cenário 2	Cenário 3
			Provável 1 14,40%	10,80%	7,20%
Aplicações	CDI	1.837	265	198	132
Operação	Risco	Valor	Cenário Provável 1 5,50%	Cenário 2 4,13%	Cenário 3 2,75%
Contas a receber	IPCA	4.044	222	167	111
Impacto financeiro líquido		<u>5.881</u>	<u>487</u>	<u>365</u>	<u>243</u>

**31 de dezembro de 2023**

Operação	Risco	Valor	Cenário	Cenário 2	Cenário 3
			Provável 1 3,90%	4,88%	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>

## 23 Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes relevantes após a data de encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2024.