

REC Duque de Caxias I S.A.

**Demonstrações financeiras para o
exercício findo em
31 de dezembro de 2024**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanços patrimoniais	7
Demonstrações de resultados	8
Demonstrações de resultados abrangentes	9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	10
Demonstrações dos fluxos de caixa – método indireto	11
Notas explicativas às demonstrações financeiras	12



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

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Acionistas e Administradores da REC Duque de Caxias I S.A.

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da REC Duque de Caxias I 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 REC Duque de Caxias I 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.

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
As propriedades para investimento são apresentadas nas demonstrações financeiras pelo valor de custo reduzido pela depreciação calculada pelo método linear e considerando a vida útil econômica dos bens, e caso o valor contábil líquido exceda o valor recuperável, determinado pelo maior montante entre o seu valor justo líquido de despesa de venda e o seu valor em uso, é registrada uma perda por redução ao valor recuperável, devendo divulgar o seu valor justo nas notas explicativas. A determinação do valor justo e do valor recuperável desses ativos leva em consideração a projeção dos fluxos de caixa descontados utilizando premissas suportadas nas condições de mercados existentes, tais como, projeção de receitas futuras de aluguel, vacância e taxa de desconto. A definição dessas premissas envolvem um alto grau de julgamento da Companhia e qualquer alteração das mesmas pode afetar significativamente a estimativa do valor justo e do valor recuperável desses ativos nas demonstrações financeiras. Como consequência consideramos esse assunto como relevante para a nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a: - com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, 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. - com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, analisamos a adequação dos cálculos matemáticos incluídos no estudo e a metodologia aplicada. - avaliamos as divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras principalmente quanto às premissas e metodologia adotadas na avaliação do valor justo e do valor recuperável das propriedades para investimentos. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que são aceitáveis a mensuração do valor recuperável das propriedades para investimentos e as divulgações do valor justo e do valor recuperável no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

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

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos 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.
- Concluimos 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, 14 de abril de 2025

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



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

REC Duque de Caxias I S.A.

Balancos patrimoniais para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais - R\$)

Ativo	Nota explicativa	2024	2023	Passivo e patrimônio líquido	Nota explicativa	2024	2023
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	5	5.028	122	Empréstimos e financiamentos	9	86.191	79.409
Contas a receber	6	7.586	12.120	Contas a pagar	10	5.144	7.149
Adiantamentos a fornecedores		219	78	Obrigações fiscais	11	487	484
Impostos e contribuições a compensar	7	2.983	794	Adiantamento de cliente		150	150
Outros ativos circulantes		2.434	2.451	Total do passivo circulante		91.972	87.192
Total do ativo circulante		18.250	15.565				
Não circulante				Não circulante			
Contas a receber	6	44.526	47.276	Empréstimos e financiamentos	9	240.025	317.827
Contas a receber - partes relacionadas	13	-	9.259	Impostos diferidos passivos	18	10.402	9.273
Impostos diferidos	18	31.873	24.972	Total do passivo não circulante		250.427	327.100
Propriedades para investimentos	8	465.199	482.960				
Total do ativo não circulante		541.598	564.467	Patrimônio líquido			
				Capital social	14	245.109	182.628
				Prejuízos acumulados		(27.660)	(16.888)
				Total do patrimônio líquido		217.449	165.740
Total do ativo		559.848	580.032	Total do passivo e patrimônio líquido		559.848	580.032

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Duque de Caxias I S.A.

Demonstrações de resultados

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

(Em milhares de reais - R\$, exceto pelo lucro por ação)

	Nota explicativa	2024	2023
Receita líquida	15	43.338	35.825
Custo dos serviços prestados	8	<u>(18.771)</u>	<u>(6.616)</u>
Lucro bruto		24.567	29.209
Despesas operacionais			
Despesas gerais e administrativas	16	<u>(5.721)</u>	<u>(5.125)</u>
Lucro operacional antes do resultado financeiro		18.846	24.084
Resultado financeiro			
Despesas financeiras	17	(38.255)	(46.980)
Receitas financeiras	17	<u>2.865</u>	<u>2.065</u>
Resultado financeiro líquido		(35.390)	(44.915)
Prejuízo operacional e antes do imposto de renda e da contribuição social		(16.544)	(20.831)
Imposto de renda e contribuição social			
Diferidos	18	<u>5.772</u>	<u>6.140</u>
Prejuízo líquido do exercício		<u>(10.772)</u>	<u>(14.691)</u>
Prejuízo por ação	14	(0,04)	(0,09)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Duque de Caxias I 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
Prejuízo do exercício	(10.772)	(14.691)
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado abrangente total do exercício	<u><u>(10.772)</u></u>	<u><u>(14.691)</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Duque de Caxias I 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 capital		Prejuízos Acumulados	Total
		Subscrito	Subscrito	Reserva legal	Reserva de lucros		
		175.942	-	-	-	(2.197)	173.745
Prejuízo líquido do exercício		-	-	-	-	(14.691)	(14.691)
Redução de capital	15	(7.500)	-	-	-	-	(7.500)
Aumento de capital	15	90.000	(90.000)	-	-	-	-
Integralização de capital	15	-	14.186	-	-	-	14.186
Saldos em 31 de dezembro de 2023		258.442	(75.814)	-	-	(16.888)	165.740
		-	-	-	-	-	-
Prejuízo líquido do exercício		-	-	-	-	(10.772)	(10.772)
Aumento de capital	15	130.000	(130.000)	-	-	-	-
Integralização de capital	15	-	62.481	-	-	-	62.481
Saldos em 31 de dezembro de 2024		388.442	(143.333)	-	-	(27.660)	217.449
		-	-	-	-	-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Duque de Caxias I 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
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(16.544)	(20.831)
Juros e encargos financeiros líquidos	37.789	46.543
Depreciação	18.771	6.616
Custo de transação amortizado	223	223
Provisão contingência	-	(12)
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	627	(182)
Variação nos ativos operacionais:		
Contas a receber	6.657	13.981
Impostos e contribuições a compensar	(2.189)	(314)
Outros ativos circulantes	17	390
Adiantamento a fornecedores	(141)	(78)
Contas a receber - partes relacionadas	9.259	-
Variação nos passivos operacionais:		
Contas a pagar	(2.005)	2.085
Obrigações fiscais	3	63
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	<u>52.467</u>	<u>48.484</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Adições as propriedades para investimentos	(1.010)	(2.328)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	<u>(1.010)</u>	<u>(2.328)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Pagamento de principal de empréstimo	(81.574)	(37.007)
Pagamento de juros de empréstimo	(27.458)	(18.575)
Integralização de capital social	62.481	14.186
Redução de capital social	-	(7.500)
Caixa líquido aplicado pelas atividades de financiamento	<u>(46.551)</u>	<u>(48.896)</u>
Redução líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>4.906</u>	<u>(2.740)</u>
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	122	2.862
No fim do exercício	<u>5.028</u>	<u>122</u>
Redução líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>4.906</u>	<u>(2.740)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

1 Contexto operacional

A REC Duque de Caxias I 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 social: (1) o investimento e a participação em outras Companhias, empreendimentos e outras formas de associação, como sócia, acionista ou cotista; (2) promover e incorporar empreendimentos imobiliários próprios de qualquer natureza; (3) alienar, adquirir, locar e administrar imóveis próprios de qualquer natureza; e (4) desenvolver e implementar estratégias de marketing relativas a empreendimentos imobiliários próprios.

A Companhia possui um total de 4 galpões situados em Duque de Caxias - Rio de Janeiro totalizando aproximadamente 223.084 m² de área locável. 82% da área locável encontra-se locada 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 31 de dezembro de 2024, a Companhia apresenta capital circulante negativo de R\$73.722 (R\$71.627 negativo em 2023). O capital circulante negativo se deve ao fato de que embora exista um contrato de locação firmado de longo prazo, o contas a receber é registrado por competência. Além disso, devido a política de caixa mínimo da companhia, caso haja necessidade serão efetuados aportes do fundo para garantir a liquidação de suas obrigações.

2 Base de apresentação das demonstrações financeiras

2.1 Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, 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 14 de abril de 2025.

3.2 Uso de estimativas

Na preparação das demonstrações financeiras a Administração utilizou estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

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

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

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

As estimativas 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 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, uma reversão.

3.6 Provisão para imposto de renda e contribuição social

As despesas com imposto de renda e contribuição social estão apresentadas nas rubricas “corrente” e “diferido” nas demonstrações do resultado.

O imposto de renda e a contribuição social correntes são calculados pelo regime do Lucro Real, 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.

3.7 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.

Anualmente, a Companhia revisa a vida útil e o valor residual das suas propriedades para investimento.

3.8 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.

3.9 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.

Na estimativa do valor justo do ativo, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados ao seu valor presente, utilizando uma taxa de desconto antes dos impostos que reflita o custo médio ponderado de capital para a indústria em que opera a unidade geradora de caixa. O valor líquido de venda é determinado, sempre que possível, com base em contrato de venda firme em uma transação em bases comutativas, entre partes conhecedoras e interessadas, ajustado por despesas atribuíveis à venda do ativo, ou, quando não há contrato de venda firme, com base no preço de mercado de um mercado ativo, ou no preço da transação mais recente com ativos semelhantes.

3.10 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.

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.

3.11 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

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

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.

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

5 Caixa e equivalentes de caixa

	31.12.2024	31.12.2023
Caixa e bancos	1	1
Aplicações financeiras (a)	5.027	121
Total	<u>5.028</u>	<u>122</u>

- (a) As aplicações financeiras estão representadas por aplicações em renda fixa, remuneradas à média de 97,00% do CDI e 10% do CDB (97,00% do CDI e 10% do CDB em 2023). Estas 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

	31.12.2024	31.12.2023
Contas a receber aluguéis (i)	3.258	4.869
Contas a receber de aluguéis - linearização (ii)	32.016	35.273
Contas a receber condomínio	1.052	900
Demais contas a receber (iii)	16.849	18.790
Provisão para perdas esperadas de créditos –CPC 48	(1.063)	(436)
Total	<u>52.112</u>	<u>59.396</u>
 Circulante	 <u>7.586</u>	 <u>12.120</u>
Não Circulante	<u>44.526</u>	<u>47.276</u>

- (i) Os contratos vigentes de arrendamentos mercantis são atualizados anualmente pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M) e Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), e não existem cláusulas de recebimentos contingentes, pois as cláusulas não foram pactuadas considerando variáveis de vendas, índices futuros ou correlatos.
- (ii) Refere-se à diferença entre a vigência dos contratos de locação e os períodos de pagamentos, com o intuito da receita ser reconhecida de forma linear.
- (iii) Em 29 de dezembro de 2022 conforme instrumento particular de transação e outras avenças, foi acordado que a companhia Matec Engenharia e Construções pagará a Rec Duque de Caxias I S.A, a importância de R\$5.000 a título de indenização por parte dos danos emergentes decorrente dos sinistros (“indenização”), sendo que esta quantia, acrescida dos juros, correção monetária e eventuais encargos mora (se aplicável). O pagamento deverá ser realizado em 60 (sessenta), parcelas mensais no valor de R\$83 atualizadas pelo IPCA e com a incidência de juros 5% ao ano. No exercício de 2024 a Companhia já recebeu o valor de R\$833 (R\$ 1.000 em 2023).

Em 03 de fevereiro de 2023 conforme instrumento particular de transação e outras avenças, foi acordado que a companhia Fibra Engenharia de Instalações LTDA pagará a Rec Duque de Caxias I S.A, a importância de R\$16.000 a título de indenização por parte dos danos emergentes decorrente dos sinistros (“indenização”), sendo que esta quantia, acrescida dos juros, correção monetária e eventuais encargos mora (se aplicável). O pagamento deverá ser realizado em quatro parcelas de R\$2.000 até 15 de março de 2026 e duas de R\$4.000 até 15 de março de 2028, atualizadas pelo IPCA/IBGE e com a incidência de juros 5% ao ano. No exercício de 2024 a Companhia já recebeu o valor de R\$ 2.000 (R\$ 2.000 em 2023).

A Companhia constitui provisão para perdas esperadas de créditos 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, conforme Nota Explicativa 3.5.

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

	31.12.2024	31.12.2023
Saldo início do exercício	(436)	(618)
(+) Adições	(627)	(436)
(+) Reversões	-	618
Saldo fim do exercício	<u>(1.063)</u>	<u>(436)</u>

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

	31.12.2024	31.12.2023
A vencer	2.195	4.433
Vencidos de 1 a 30 dias	-	-
Vencidos de 31 a 60 dias	-	-
Vencidos acima de 90 dias	1.063	436
Saldo fim do exercício	<u>3.258</u>	<u>4.869</u>

Aluguéis mínimos futuros para os contratos vigentes

	31.12.2024	31.12.2023
Ano de 2024	-	42.470
Ano de 2025	45.850	41.762
Ano de 2026	43.567	41.284
Ano de 2027	43.360	40.614
Ano de 2028	42.624	39.990
Ano de 2029	42.379	39.677
Posteriores a 2029	179.849	169.900
Total	<u>397.629</u>	<u>415.697</u>

7 Impostos e contribuições a compensar

	31.12.2024	31.12.2023
Imposto de renda a recuperar	650	576
Imposto de renda sobre aplicação financeira	-	-
Contribuição social a recuperar	159	144
Pis a recuperar	388	14
Cofins a recuperar	1.786	60
	<u>2.983</u>	<u>794</u>

O saldo em 2023 e 2024 refere-se ao saldo negativo de imposto de renda no ano 2021 no montante R\$2, no ano de 2023 no montante R\$574, saldo negativo de contribuição social no ano de 2023 no montante R\$144.

8 Propriedades para investimentos

	Vida útil média em anos	31.12.2024	31.12.2023
Terrenos		47.135	47.135
Edificações, instalações e outros	40	414.281	264.680
Obras em andamento (a)		51.684	200.275
Depreciação de edificações		(47.901)	(29.130)
Total		<u>465.199</u>	<u>482.960</u>

- (a) Refere-se ao valor remanescente das áreas comuns (infraestrutura do parque logístico) que ainda serão capitalizadas em conexão com a finalização das obras.

Movimentação das propriedades para investimentos

Descrição	Saldo em 31.12.2023	Adições	Depreciações	Saldo em 31.12.2024
Terrenos	47.135	-	-	47.135
Edificações e instalações	235.550	-	-	235.550
Obras em andamento	200.275	1.010	(18.771)	182.514
Total	482.960	1.010	(18.771)	465.199

Descrição	Saldo em 31.12.2022	Adições	Baixa (i)	Depreciações	Saldo em 31.12.2023
Terrenos	47.135	-	-	-	47.135
Edificações e instalações	242.166	-	-	(6.616)	235.550
Obras em andamento	218.947	2.328	(21.000)	-	200.275
Total	508.248	2.328	(21.000)	(6.616)	482.960

- (i) Esse valor refere-se a transação demonstrada na nota explicativa 6 item iii.

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	585.863	678.104

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:

	31.12.2024	31.12.2023
Taxa de desconto	9,00% a 10,25%	8,00% a 9,25%
Taxa de Capitalização	9,25% a 9,5%	8,00% a 8,25%

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

9 Empréstimos e financiamentos

	Taxa	Vencimento final	31.12.2024	31.12.2023
Debêntures	2,0% a.a. + CDI	17/08/2026	114.008	173.705
Cédula de crédito imobiliário	4,5% a.a. + IPCA	15/03/2035	212.561	224.106
Custo de transação			(353)	(575)
Total			<u>326.216</u>	<u>397.236</u>
Circulante			86.191	79.409
Não circulante			240.025	317.827

Em 15 de julho de 2019, a Companhia captou empréstimo (CRI), com vencimento final total em 15 de março de 2035. O empréstimo foi contratado com a Barigui Securitizadora S.A. O montante total do empréstimo foi de R\$192.260. A remuneração dos investidores será pela variação de 4,5% + IPCA. O empréstimo possui como garantia a alienação fiduciária de imóveis e cessão de recebíveis.

Em 18 de agosto de 2021, a Companhia (“Emissora”) realizou a 1ª emissão de debêntures públicas com esforços restritos, não conversíveis em ações, da espécie quirografia, com vencimento final total em 17 de agosto de 2026. O montante total da emissão foi de R\$150.000. A remuneração dos investidores será pela variação de 2,00% + CDI. O empréstimo possui como garantia a alienação fiduciária de imóveis, alienação fiduciária de ações e cessão de recebíveis.

Cronograma de vencimento dos empréstimos e financiamentos não circulantes

	31.12.2024	31.12.2023
2024		-
2025	-	84.837
2026	69.999	68.647
2027	21.267	19.920
2028	21.267	19.920
2028	21.267	19.920
2029 em diante	106.225	104.583
Total	240.025	317.827

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	31.12.2024	31.12.2023
Saldo inicial	397.236	406.052
Amortização de custo de transação	223	223
Juros apropriados período	37.789	46.543
Pagamento Principal	(81.574)	(37.007)
Pagamento Juros	(27.458)	(18.575)
Saldo no fim do exercício	326.216	397.236

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.

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 os contratos de empréstimos da Companhia não possuem “covenants” financeiros e todos os covenants não financeiros foram atendidos pela Companhia.

10 Contas a pagar

	31.12.2024	31.12.2023
Fornecedores	3.200	5.298
Retenções técnicas (i)	1.824	1.824
Provisões diversas	120	27
Total	5.144	7.149

(ii) As retenções técnicas referem-se à serviços prestados relacionados as obras.

11 Obrigações fiscais

	31.12.2024	31.12.2023
Cofins a recolher	264	256
ISS a recolher	160	163
Pis, Cofins e CSLL retido	10	8
Pis a recolher	53	54
IRRF a recolher	2	2
INSS a recolher	(2)	1
Total	487	484

12 Provisão para contingências

Em 31 de dezembro de 2024, há contingências classificadas como probabilidade de perda possível no montante de R\$ 3.999 de natureza cível e (R\$ 2.724 em 2023).

13 Partes relacionadas

Os valores registrados no ativo/passivo não circulantes estão baseados em contratos, sem incidência de encargos financeiros, atualização monetária, e não possuem prazo de vencimento.

Contas a receber

	31.12.2024	31.12.2023
Rec Duque de Caxias II S.A (a)	-	9.259

- a) Refere-se a reembolso de gastos com área comum que serão realocados entre a Rec Duque de Caxias I S.A e Rec Duque de Caxias II S.A. O saldo de contas a pagar partes relacionadas foi quitado em 29 de fevereiro de 2024.

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 2024 e 2023.

14 Patrimônio líquido

Capital social

Em 31 de dezembro de 2024 o capital social subscrito está representado por 342.787.698 ações (212.787.748 em 2023) nominativas, todas ordinárias e sem valor nominal, no montante de R\$388.442 (R\$ 258.442 em 2023). Desse montante, R\$ 245.109 estavam totalmente integralizadas (R\$ 182.628 em 2023). Foi integralizado durante o ano de 2024 o montante de R\$ 62.481.

Em 20 de julho de 2023, em ata de Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovado o cancelamento do valor remanescente R\$21.000 de redução de capital social, no exercício de 2023 foi reduzido o capital o montante no valor de R\$7.500.

Em ato contínuo foi aprovado o aumento de capital mediante a emissão de 90.000.000 das ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, no montante de R\$90.000 a serem integralizados até 31 de dezembro de 2059. No exercício de 2024 foi integralizado o montante no valor de R\$ 60.026 (R\$ 14.186 em 2023).

Em 04 de março de 2024, em ata de Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovado o aumento de capital mediante a emissão de 130.000.000 das ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, no montante de R\$130.000 a serem integralizados até 31 de dezembro de 2059. No exercício de 2024 foi integralizado o montante no valor de R\$ 2.455.

Reserva legal

A reserva legal é constituída com base em 5% do lucro de cada exercício e não deve exceder 20% do capital social ou 30% do capital social considerando as reservas de capital. A reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízos ou aumentar o capital.

Reserva de lucros

Estabelecida no Estatuto Social pelo saldo do lucro de cada exercício não destinado à constituição de reserva legal ou pagamento de dividendo mínimo obrigatório. Somente poderá ser utilizada mediante deliberação em Assembleia para pagamento de dividendos adicionais ou compensação de prejuízos.

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.

Em 2024 e 2023, o resultado não foi distribuído em função do prejuízo acumulado.

Prejuízo básico e diluído por ação

	31.12.2024	31.12.2023
Prejuízo líquido do exercício	(10.772)	(14.691)
Quantidade média ponderada de ações (em milhares)	270.493,86	163.226
Prejuízo básico e diluído por ação - R\$	(0,04)	(0,09)

15 Receita líquida

	31.12.2024	31.12.2023
Receita bruta	45.289	39.021
Deduções:		
Desconto concedidos	(595)	(406)
Impostos incidentes	(1.356)	(2.790)
	<u>43.338</u>	<u>35.825</u>

Em 2024, a Companhia possui dois clientes que representam 54% e 35%, onde representam R\$24.540 e R\$15.941 da receita total. Em 2023, a Companhia possuía dois clientes que representam 60% e 23%, onde representam R\$23.539 e R\$9.047 da receita total.

16 Despesas gerais e administrativas

	31.12.2024	31.12.2023
Despesa com água e esgoto	(1.648)	(57)
Despesa com condomínio/vacância	(1.620)	(1.368)
Despesa com advogados, auditores e consultores	(1.087)	(791)
Constituição de provisão para perdas esperadas de créditos	(627)	182
Despesa com manutenção	(378)	(439)
Despesa com publicações, publicidades e propaganda	(182)	(280)
Despesa com manutenção predial e manutenção	(28)	-
Despesa com sinistro	-	(2.349)
Outras despesas administrativas	(151)	(23)
Total	<u>(5.721)</u>	<u>(5.125)</u>

17 Resultado financeiro

	31.12.2024	31.12.2023
Despesas financeiras		
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(37.789)	(46.543)
Despesa com emissão e administração de empréstimo	(423)	(424)
Despesas bancárias	(1)	(2)
Outras despesas financeiras	(42)	(11)
Total	<u>(38.255)</u>	<u>(46.980)</u>
Receitas financeiras		
Juros recebíveis	2.466	1.353
Juros de atualização Selic	422	47
Rendimento de aplicação	(23)	665
Total	<u>2.865</u>	<u>2.065</u>
Resultado financeiro líquido	<u>(35.390)</u>	<u>(44.915)</u>

18 Imposto de renda e contribuição social

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia possui R\$92.565 de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição acumulados (R\$73.422 em 31 de dezembro de 2023), para compensação com resultados tributáveis futuros.

Imposto de renda e contribuição social diferido

	31.12.2024	31.12.2023
Ativo		
Provisões diversas	119	27
PDD	1.062	-
Prejuízo/ Base negativa	92.565	73.422
Total	93.746	73.449
(x) alíquota nominal de	34%	34%
Impostos diferidos ativos	<u>31.873</u>	<u>24.972</u>
Passivo		
Depreciação	(21.448)	(17.478)
Custo de Transação	(353)	(575)
Gastos capitalizáveis	(8.794)	(9.221)
Total	(30.595)	(27.274)
(x) alíquota nominal de	34%	34%
Impostos diferidos passivos	<u>(10.402)</u>	<u>(9.273)</u>
Diferido líquido	<u>21.471</u>	<u>15.699</u>

Movimentação IRPJ e CSLL diferido

	31.12.2024	31.12.2023
Saldo inicial	15.699	9.559
Prejuízo/Base negativa	6.509	7.469
Impairment	362	0
Gastos capitalizáveis	145	157
Provisões Diversas	31	(212)
Custo de Transação	75	76
Depreciação	(1.350)	(1.350)
Saldo no fim do exercício	<u>21.471</u>	<u>15.699</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 2 dos 6 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	52.112	59.396
Contas a receber – partes relacionadas	-	9.259
Total	<u>52.112</u>	<u>68.655</u>
Circulante	7.586	12.120
Não circulante	44.526	56.535

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.

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

	31.12.2024	31.12.2023
Endividamento	326.116	397.236
(-) Caixa e equivalentes de caixa	<u>(5.028)</u>	<u>(122)</u>
Dívida Líquida	<u><u>321.088</u></u>	<u><u>397.114</u></u>
Patrimônio líquido	217.449	165.740
Índice de dívida líquida sobre o patrimônio líquido	1,48	2,39

Categorias de instrumentos financeiros

	31.12.2024	31.12.2023	Classificação
Ativos financeiros:			
Caixa e equivalentes de caixa	5.028	122	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber	<u>52.112</u>	<u>59.396</u>	Custo amortizado
	<u><u>57.140</u></u>	<u><u>59.518</u></u>	
Passivos financeiros:			
Empréstimos e financiamentos	326.116	397.236	Custo amortizado
Contas a pagar	<u>5.144</u>	<u>7.149</u>	Custo amortizado
	<u><u>331.260</u></u>	<u><u>404.385</u></u>	

Classificação dos instrumentos financeiros por nível

			Valor contábil		Valor justo	
Ativos						
31 de dezembro de 2024		Ativos financeiros	Total	Nível 1	Nível 2	Total
Ativos financeiros mensurados ao valor justo						
Caixas e equivalentes de caixa	5	5.028	5.028	5.028	-	-
Total		5.028	5.028	5.028	-	-
			Valor contábil		Valor justo	
Ativos						
31 de dezembro de 2023		Ativos financeiros	Total	Nível 1	Nível 2	Total
Ativos financeiros mensurados ao valor justo						
Caixas e equivalentes de caixa	5	122	122	122	-	-
Total		122	122	122	-	-

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 (IGP-M e 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 2024 e 2023, projetando um ano e verificando a sensibilidade do CDI, IPCA e IGPM com cada cenário:

31 de dezembro de 2024

Operações	Risco	Valor	Cenário 1 14,40%	Cenário 2 10,80%	Cenário 3 7,20%
Aplicações financeiras	CDI	<u>5.027</u>	<u>724</u>	<u>543</u>	<u>362</u>
Operações	Risco	Valor	Cenário 1 5,50%	Cenário 2 4,13%	Cenário 3 2,75%
Contas a receber	IPCA	<u>16.921</u>	<u>931</u>	<u>698</u>	<u>465</u>
Operações	Risco	Valor	Cenário 1 5,80%	Cenário 2 4,35%	Cenário 3 2,90%
Contas a receber	IGPM	<u>568</u>	<u>33</u>	<u>25</u>	<u>16</u>
Operações	Risco	Valor	Cenário 1 5,50%	Cenário 2 6,88%	Cenário 3 8,25%
CRI Serie 70 – GPA	IPCA	<u>212.561</u>	<u>(11.691)</u>	<u>(14.614)</u>	<u>(17.536)</u>
Operações	Risco	Valor	Cenário 1 14,40%	Cenário 2 18,00%	Cenário 3 21,60%
Debentures	CDI	<u>(114.008)</u>	<u>(16.417)</u>	<u>(20.521)</u>	<u>(24.626)</u>
Impacto financeiro líquido		<u>(304.053)</u>	<u>(26.420)</u>	<u>(33.869)</u>	<u>(41.318)</u>

31 de dezembro de 2023

Operações	Risco	Valor	Cenário 1 9,98%	Cenário 2 7,49%	Cenário 3 4,99%
Aplicações financeiras	CDI	<u>121</u>	<u>12</u>	<u>9</u>	<u>6</u>
Operações	Risco	Valor	Cenário 1 3,90%	Cenário 2 2,93%	Cenário 3 1,95%
Contas a receber	IPCA	<u>23.091</u>	<u>901</u>	<u>675</u>	<u>450</u>
Operações	Risco	Valor	Cenário 1 3,03%	Cenário 2 2,27%	Cenário 3 1,52%
Contas a receber	IGPM	<u>568</u>	<u>17</u>	<u>13</u>	<u>9</u>
Operações	Risco	Valor	Cenário 1 3,90%	Cenário 2 4,88%	Cenário 3 7,31%
CRI Serie 70 – GPA	IPCA	<u>(224.106)</u>	<u>(8.740)</u>	<u>(10.925)</u>	<u>(16.388)</u>
	Risco	Valor	Cenário 1 9,98%	Cenário 2 12,48%	Cenário 3 18,71%

Operações					
Debêntures	CDI	(173.705)	(17.336)	(21.670)	(32.505)
Impacto financeiro líquido		<u>(374.031)</u>	<u>(25.146)</u>	<u>(31.897)</u>	<u>(48.427)</u>

20 **Eventos subsequentes**

Até 21 de março de 2025 já foram realizados aportes pelo fundo no valor de R\$10.736, todos para suprir necessidade de caixa da companhia.