

Dagny Empreendimentos e Participações S.A.

**Demonstrações financeiras para o exercício
findo em 31 de dezembro de 2021**

Conteúdo

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



KPMG Auditores Independentes Ltda.

Rua Verbo Divino, 1400, Conjuntos 101, 201, 301 e 401,

Chácara Santo Antônio, CEP 04719-911, São Paulo - SP

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

Dagny Empreendimentos e Participações S.A.

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Dagny Empreendimentos e Participações S.A., (Companhia), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 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, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Dagny Empreendimentos e Participações S.A. em 31 de dezembro de 2021 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

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.

São Paulo, 17 de maio de 2021

KPMG Auditores Independentes Ltda

CRC 2SP027685/O-0 F SP



Thiago Braghetto

Contador CRC 1SP234100/O-4

Dagny Empreendimentos e Participações S.A.
Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais - R\$)

Ativo	Nota explicativa	2021	2020	Passivo e patrimônio líquido	Nota explicativa	2021	2020
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	5	5	-	Contas a pagar	10	357	410
Impostos e contribuições a compensar	7	8	4	Obrigações fiscais	11	18	11
Despesas antecipadas	8	75	83	Total do passivo circulante		<u>375</u>	<u>421</u>
Outros ativos circulantes		<u>1</u>	<u>-</u>				
Total do ativo circulante		<u>89</u>	<u>87</u>	Não circulante			
				Impostos diferidos passivos	18	<u>513</u>	<u>-</u>
Não circulante				Total do ativo não circulante		<u>513</u>	<u>-</u>
Propriedades para investimentos	9	<u>57.145</u>	<u>56.976</u>				
Total do ativo não circulante		<u>57.145</u>	<u>56.976</u>	Patrimônio líquido			
				Capital social	14	61.430	61.430
				Reserva de capital		5.665	1.771
				Prejuízos acumulados		<u>(10.749)</u>	<u>(6.559)</u>
				Total do patrimônio líquido		<u>56.346</u>	<u>56.642</u>
Total do ativo		<u><u>57.234</u></u>	<u><u>57.063</u></u>	Total do passivo e patrimônio líquido		<u><u>57.234</u></u>	<u><u>57.063</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Dagny Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações de resultados

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais - R\$, exceto o valor por ação)

	Nota explicativa	2021	2020
Receita líquida	15	-	4.429
Custo dos serviços prestados	9	(1.776)	(1.465)
Lucro bruto		<u>(1.776)</u>	<u>2.964</u>
Despesas Operacionais			
Despesas gerais e administrativas	16	(3.846)	(8.404)
(Provisão) Reversão para redução ao valor recuperável	9	1.945	(1.945)
(Prejuízo) operacional antes do resultado financeiro		<u>(3.677)</u>	<u>(7.385)</u>
Resultado Financeiro			
Despesas financeiras	17	-	(1)
Receitas financeiras	17	-	27
Resultado financeiro líquido		<u>-</u>	<u>26</u>
(Prejuízo) operacional e antes do imposto de renda e da contribuição social		<u>(3.677)</u>	<u>(7.359)</u>
Imposto de renda e contribuição social			
Corrente	18	-	(497)
Diferido	18	(513)	1.447
Prejuízo líquido do exercício		<u><u>(4.190)</u></u>	<u><u>(6.409)</u></u>
(Prejuízo) por ação - R\$	14	(0,415)	(0,635)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Dagny Empreendimentos e Participações S.A.
Demonstrações de resultados abrangentes
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais - R\$, exceto o valor por ação)

	2021	2020
(Prejuízo) do exercício	(4.190)	(6.409)
Outros resultados abrangentes	-	-
Resultado abrangente total do exercício	<u><u>(4.190)</u></u>	<u><u>(6.409)</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Dagny Empreendimentos e Participações S.A.
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais - R\$, exceto o valor por ação)

	Nota	Capital social		Reserva de capital		Prejuízos	Patrimônio
	explicativa	Subscrito	A integralizar	Subscrito	A integralizar	acumulados	líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2019 (Não auditado)		10.071	(9.920)	-	-	(150)	1
Prejuízo do exercício	14	-	-	-	-	(6.409)	(6.409)
Cancelamento de aumento de capital social	14	(9.920)	9.920	-	-	-	-
Acervo incorporado	14	62.279	-	-	-	-	62.279
Redução de capital efetivada	14	-	(1.000)	-	-	-	(1.000)
Constituição de reserva de capital	14	1	(1)	9.999	(9.999)	-	-
Integralização de reserva de capital	14	-	-	-	1.771	-	1.771
Saldos em 31 de dezembro de 2020		62.431	(1.001)	9.999	(8.228)	(6.559)	56.642
Prejuízo do exercício		-	-	-	-	(4.190)	(4.190)
Integralização de reserva de capital social	14	-	-	-	3.894	-	3.894
Saldos em 31 de dezembro de 2021		62.431	(1.001)	9.999	(4.334)	(10.749)	56.346

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Dagny Empreendimentos e Participações S.A.
Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais)

	2021	2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo líquido antes do imposto de renda e contribuição social	(3.677)	(7.359)
Ajustes para reconciliar o prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social com o caixa líquido aplicado nas atividades operacionais:		
Depreciação e amortização	1.776	1.465
Provisão para perdas esperadas de crédito	-	5.274
Constituição/(Reversão) para ajuste ao valor recuperável	(1.945)	1.945
Variação nos ativos operacionais:		
Caixa incorporado	-	3.482
Contas a receber	-	(3.708)
Impostos e contribuições a compensar	(4)	(4)
Despesas antecipadas	8	(32)
Outros ativos circulantes	(1)	-
Variação nos passivos operacionais:		
Contas a pagar	(53)	410
Obrigações fiscais	7	11
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	(497)
Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades operacionais	<u>(3.889)</u>	<u>987</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Adições às propriedades para investimentos	-	(1.759)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	<u>-</u>	<u>(1.759)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Reserva de capital	3.894	1.771
Redução de capital social	-	(1.000)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	<u>3.894</u>	<u>771</u>
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u>5</u>	<u>(1)</u>
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	-	1
No fim do exercício	5	-
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u>5</u>	<u>(1)</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 Dagny Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia”) é uma sociedade anônima de capital fechado com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.900 - 5º andar, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

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.

A Companhia possui um galpão situados em Caçapava, São Paulo, totalizando aproximadamente, 37.568 m² de área locável. O galpão imóvel se encontra desocupado desde outubro de 2020.

A GLP Brasil Ltda. é responsável pela gestão das operações e assume determinados custos corporativos decorrentes da estrutura utilizada.

Covid 19: Com o advento da pandemia do Coronavírus Disease 2019 (COVID-19) que teve origem na China, notam-se alguns impactos na atividade econômica do País. Na data de emissão destas demonstrações financeiras a Administração não vislumbra riscos à continuidade de seus negócios, tampouco às estimativas e julgamentos contábeis.

Nos nossos parques logísticos, a GLP está apoiando individualmente seus clientes nas medidas preventivas adotadas por cada empresa, proporcionando a estrutura necessária para sua implementação. Nas áreas comuns, foram reforçadas a higienização de todos os ambientes e utensílios e a disponibilização de álcool gel, seguindo as boas práticas recomendadas pelo Ministério da Saúde para a proteção dos colaboradores de nossos clientes, funcionários terceirizados e parceiros. Todos os parques disponibilizam informes que orientam sobre as precauções a serem tomadas durante as operações.

As obras de projetos em desenvolvimento também seguem em ritmo normal e acompanhamos de perto os cuidados e orientações aos colaboradores das construtoras parceiras.

Os ativos logísticos foram os menos impactados nas operações imobiliárias por diversos motivos:

- 1) A COVID traz impactos de curto prazo e não de longo prazo.
- 2) Processo de compra e vendas de ativos dura muito mais do que 2 a 3 meses e podem ser realizados a distância através de reuniões online.
- 3) No Brasil, vendedores de ativos e terrenistas estão sempre muito bem capitalizados, com poucos impactos de liquidez.
- 4) A venda através de canais eletrônicos (“e-commerce”) teve grande aceleração, favorecendo diversos locatários de nossos ativos.

Com todas essas ações, a Companhia não sofreu impactos negativos em suas operações.

Situação econômica e financeira

Em 31 de dezembro de 2021, a companhia apresenta capital circulante negativo de R\$ 286 (R\$ 334 em 31 de dezembro 2020). O capital circulante negativo se deve ao fato do galpão estar vago, bem como a estratégia de caixa zero (sem valores expressivos de caixa ao longo do exercício), e conforme necessidade, os valores são aportados pelo acionista.

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 2021.

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

3 Resumo das principais políticas contábeis

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

3.1 Base de elaboração

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

Todas as informações financeiras apresentadas em 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 17 de maio de 2022.

3.2 Uso de estimativas e julgamento

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 9.

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	5%
31 a 60 dias em atraso	21%
61 a 90 dias em atraso	36%
91 a 120 dias em atraso	42%
Acima de 120 dias	96%

É verificado qual o percentual de necessidade de provisão por faixa de atraso (30, 60, 90, 120 dias ou mais), 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 monetante 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 Provisão para imposto de renda e contribuição social

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

O imposto de renda e a contribuição social correntes são calculados observando os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente. 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%.

Durante o exercício de 2021 a Companhia é optante pelo regime do lucro real, em 2020 era optante pelo lucro presumido.

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 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.

3.8 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.

3.9 Instrumentos financeiros

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

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. 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 outros passivos financeiros 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.

3.10 Lucro (Prejuízo) básico e diluído por ação

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

4 Pronunciamentos contábeis

- Novos requerimentos atualmente em vigor**

Data efetiva	Novas normas ou alterações
1º de junho de 2020	Benefícios relacionados à COVID-19 concedidos para arrendatários em contratos de arrendamento (alteração ao CPC 06)
1º de janeiro de 2021	Reforma da taxa de juros de referência – Fase 2 (alterações ao CPC 48, CPC 38, CPC40, CPC 11 e CPC 06)

A Companhia avaliou e não identificou nos assuntos acima aplicabilidade para seus negócios até 31 de dezembro de 2021.

- 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 2021, o que se aplica a esta Companhia.

Data efetiva	Novas normas ou alterações
1º de abril de 2021	Benefícios relacionados à COVID-19 concedidos para arrendatários em contratos de arrendamento após 30 de junho de 2021 (alteração ao CPC 06)
1º de janeiro de 2022	Contratos Onerosos – Custos para cumprir um contrato (alterações ao CPC 25) Imobilizado – Receitas antes do uso pretendido (alterações ao CPC 27) Referências à estrutura conceitual (alterações ao CPC 15)
1º de janeiro de 2023	Classificação de passivos como circulantes ou não circulantes (alterações ao CPC 26 e CPC 23) Divulgação de Políticas Contábeis (Alterações ao CPC 26) Definição de estimativa contábil (Alterações ao CPC 23) Imposto diferido relacionado a ativos e passivos decorrentes de uma única transação (Alterações ao CPC 32)

5 Caixa e equivalentes de Caixa

	31.12.2021	31.12.2020
Caixa e bancos (i)	<u>5</u>	<u>-</u>
Total	<u><u>5</u></u>	<u><u>-</u></u>

(i) A Companhia atual com política de caixa zero, e conforme necessidade de caixa, aportes de capital são realizado na empresa.

6 Contas a receber

	31.12.2021	31.12.2020
Contas a receber	8.151	8.151
Provisão para perdas esperadas de crédito (i)	<u>(8.151)</u>	<u>(8.151)</u>
Total	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>
Circulante	-	-
Não circulante	-	-

Em outubro de 2020 foi realizado procedimento de reintegração de posse do imóvel, em função de inadimplência do locatário.

A Companhia constitui provisão para perdas esperadas de créditos para 100% das contas a receber vencidas há mais de 90 dias, conforme Nota Explicativa 3.5.

O vencimento das contas a receber do em 31 de dezembro de 2021 e 2020 está assim representado:

	31.12.2021	31.12.2020
Vencidos acima de 120 dias	<u>8.151</u>	<u>8.151</u>
Saldo fim do exercício	<u><u>8.151</u></u>	<u><u>8.151</u></u>

7 Impostos e contribuições a compensar

	31.12.2021	31.12.2020
Imposto de renda a recuperar	2	-
Contribuição social a recuperar	2	-
I.R.R.F sobre aplicações financeiras	<u>4</u>	<u>4</u>
Total	<u><u>8</u></u>	<u><u>4</u></u>

O saldo em 2021 e 2020 refere-se ao imposto de renda retido na fonte sobre aplicações financeiras (que foram completamente resgatadas em outubro de 2020) no montante de R\$ 4, imposto de renda e contribuição social a recuperar no montante de R\$2 cada.

8 Despesas antecipadas

	31.12.2021	31.12.2020
Seguro de imóvel	<u>75</u>	<u>83</u>

Despesas com seguro de imóvel pago antecipadamente.

9 Propriedades para investimentos

	31.12.2021	31.12.2020
Edificações, instalações e outros	72.429	70.670
Obras em andamento	371	2.130
Depreciação acumulada	(15.655)	(13.879)
Provisão para redução ao valor recuperável (impairment)	-	(1.945)
Total	<u>57.145</u>	<u>56.976</u>

Movimentação das propriedades para investimentos

Descrição	Saldo em 31.12.2020	Reversão da provisão para redução ao valor recuperável	Transferência	Depreciações e amortizações	Saldo em 31.12.2021
Edificações e instalações	56.791	-	1.759	(1.776)	56.774
Obras em andamento	2.130		(1.759)	-	371
Provisão para redução ao valor recuperável	(1.945)	1.945	-	-	-
Total	56.976	1.945	-	(1.776)	57.145

Descrição	Saldo em 31.12.2019	Constituição da provisão para redução ao valor recuperável	Adição efeito incorporação	Adições	Depreciações e amortizações efeito incorporação	Depreciações e amortizações	Saldo em 31.12.2020
Edificações e instalações	-	-	70.670	-	(12.414)	(1.465)	56.791
Obras em andamento	-	-	371	1.759	-	-	2.130
Provisão para redução ao valor recuperável	-	(1.945)	-	-	-	-	(1.945)
Total	-	(1.945)	71.047	1.759	(12.414)	(1.465)	56.976

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:

	31.12.2021	31.12.2020
Valor justo		
Propriedades para investimentos construídas	<u>60.835</u>	<u>56.976</u>

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:

	31.12.2021	31.12.2020
Crescimento de longo prazo em taxas reais de aluguel:		
Taxa de desconto	9,25%	8,50%
“Cap rate”	9,75%	9,00%

A mensuração do valor justo das propriedades para investimentos foram classificados como Nível 3 com base nos imputs utilizado.

10 Contas a pagar

	31.12.2021	31.12.2020
Contas a pagar	150	91
Provisões diversas	207	319
Total	<u>357</u>	<u>410</u>

11 Obrigações fiscais

	31.12.2021	31.12.2020
Imposto de renda a recolher	2	2
Inss a recolher	7	-
CSLL/Pis/Cofins a recolher	7	7
ISS a recolher	<u>2</u>	<u>2</u>
Total	<u>18</u>	<u>11</u>

12 Provisão para contingências

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, não há contingências classificadas como probabilidade perda provável ou como probabilidade de perda possível, consequentemente, nenhuma provisão foi constituída.

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). Não houve qualquer pagamento para os administradores em 2021 e 2020.

14 Patrimônio líquido

Capital social

Em 31 de dezembro de 2021 o capital social está representado por R\$ 62.431, correspondentes a 10.150.806 ações (R\$ 62.431 correspondentes a 10.070.800 ações em 31 de dezembro de 2020). Desse montante, R\$ 61.430 correspondem ao capital social já integralizado.

Em 2 de março de 2020, foi aprovado em Assembleia Geral Extraordinária a incorporação do acervo líquido da Rec Betim Empreendimentos e Participações S.A. (“Rec Betim”) no montante de R\$62.279, resultando em aumento de capital social da Companhia na mesma proporção.

Em 15 de junho de 2020 foi aprovado cancelamento do saldo que estava pendente de integralização no montante de R\$9.920 correspondente a 9.919.994 ações.

Na mesma ata de assembleia de 15 de junho de 2020 foi aprovada a redução de capital social no montante de até R\$10.000. Durante o exercício de 2020 foi efetivada a redução no montante de R\$1.000.

Em ata de assembleia de 14 de outubro de 2020, foi cancelado o saldo de capital não reduzido. E nesse mesmo ato foi aprovada a emissão de 10.000.000 ações ao preço de subscrição de R\$10.000 sendo R\$1 destinado ao capital social e R\$9.999 destinado a reserva de capital da companhia. Desse montante, R\$1.771 corresponde ao montante de reserva de capital integralizado. O restante deverá ser integralizado até 31 de dezembro de 2022.

Durante o exercício de 2021 não tivemos alteração no capital social, apenas integralização de reserva de capital no montante de R\$ 3.894.

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.

Lucro (Prejuízo) por ação

	31.12.2021	31.12.2020
Prejuízo do exercício	(4.190)	(6.409)
Quantidade média ponderada de ações (em milhares)	10.088	10.088
Prejuízo básico e diluído por ação - R\$	(0,415)	(0,635)

15 Receita líquida

	31.12.2021	31.12.2020
Receita bruta de aluguel	-	4.597
Deduções:		
Impostos incidentes sobre a receita	-	(168)
Total	<u>-</u>	<u>4.429</u>

Em 31 de dezembro de 2021 o galpão estava vazio. Em 31 de dezembro de 2020 a Companhia possuía um cliente que representa 100% de sua receita operacional, em outubro de 2020 houve reintegração de posse do galpão devido a inadimplência do cliente.

16 Despesas gerais e administrativas

	31.12.2021	31.12.2020
Provisão para perdas esperadas de créditos	-	(5.274)
Despesas com condomínio	(1.829)	(611)
Despesas com advogados, auditores e consultores	(1.921)	(2.358)
Despesas com manutenção	(69)	-
Despesas com publicações, publicidades e propaganda	(26)	(47)
Outras despesas administrativas	(1)	(114)
Total	<u>(3.846)</u>	<u>(8.404)</u>

17 Resultado financeiro

	31.12.2021	31.12.2020
Despesas financeiras		
Outras despesas financeiras	-	(1)
Total	<u>-</u>	<u>(1)</u>
Receitas financeiras		
Rendimento de aplicação financeira	-	27
Total	<u>-</u>	<u>27</u>

18 Imposto de renda e contribuição social

A Companhia teve prejuízo fiscal nos exercício de 2021 no valor de R\$6.924 , portanto, não houve despesa de imposto de renda e contribuição social.

Imposto de renda e contribuição social diferido

	31.12.2021	31.12.2020
Passivo		
Depreciação da propriedade para investimento	(1.508)	-
Total	(1.508)	-
(x) alíquota nominal de	34%	34%
Expectativa de IRPJ e CSLL	<u>(513)</u>	<u>-</u>

Movimentação IRPJ e CSLL diferido

	31.12.2021	31.12.2020
Depreciação/Amortização	(513)	-
Reversão imposto diferido – Efeito Cisão	-	1.447
Saldo no fim do exercício	<u>(513)</u>	<u>1.447</u>

Com a incorporação realizada no exercício de 2020 havia um saldo de imposto diferido passivo que foi incorporado e revertido durante o exercício uma vez que a Companhia era optante pelo

lucro presumido durante o exercício de 2020 e não constituía impostos diferidos por falta de expectativa de compensação futura.

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

Risco de liquidez

A Companhia gerencia o risco de liquidez mantendo adequadas reservas, linhas de crédito bancárias e linhas de crédito para captação de empréstimos que julgue adequados, por meio do monitoramento contínuo dos fluxos de caixa previstos e reais e da combinação dos perfis de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

A Companhia trabalha com a política de caixa zero, ou seja, todos os seus recursos de caixa são gerenciados no FIP (acionistas) e em caso de necessidades de recursos o acionista realiza os aportes necessários.

Risco de gestão de capital

A Companhia administra seu capital para assegurar que as empresas que pertencem a ele possam 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 patrimônio líquido conforme nota nº 14.

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

Categorias de instrumentos financeiros

	31.12.2021	31.12.2020	Classificação
Passivos financeiros			
Contas a pagar	357	410	Custo amortizado
Total	<u>357</u>	<u>410</u>	

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

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020 a Companhia não possuía nenhum ativo ou passivo financeiro significativo exposto a taxa de juros variável como (aplicações financeiras, contas a receber e dívidas).

20 Seguros

A Companhia mantém seguros para suas propriedades para investimento. O resumo da apólice vigente em 31 de dezembro de 2021 é como segue:

Descrição	Valor Segurado	Vigência Início	Vigência Término
Seguro Patrimonial	77.766	26/09/2021	26/09/2022

21 Eventos subsequentes

Em 18 de fevereiro de 2022 ocorreu a aprovação do aumento de capital com a emissão de 30.000 de ações no valor total de R\$30.000 a serem integralizadas até 31 de dezembro de 2059.