

GLP H
Participações S.A.

**Demonstrações financeiras referentes ao
exercício findo em
31 de dezembro de 2021**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	4
Balancos patrimoniais	6
Demonstração dos resultados	7
Demonstração dos resultados abrangentes	8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstração do fluxo 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

GLP H Participações S.A.

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da GLP H 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 GLP H 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.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 17 de maio de 2022

KPMG Auditores Independentes Ltda
CRC 2SP027685/O-0 F SP



Thiago Bragatto
Contador CRC- 1SP234100/O-4

GLP H 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
Circulantes				Circulantes			
Caixa e equivalentes de caixa	5	2.405	550	Contas a pagar		278	290
Contas a receber	6	1.089	447	Adiantamento de clientes		-	11
Adiantamentos a fornecedores		8	-	Dividendos a pagar	9	2.052	3.053
Despesas antecipadas		1	30	Obrigações fiscais		8	8
Total do ativo circulante		<u>3.503</u>	<u>1.027</u>	Imposto de renda e contribuição social a pagar		178	151
Não circulantes				Outros passivos circulantes		<u>50</u>	<u>-</u>
Contas a receber	6	3.336	3.233	Total do passivo circulante		<u>2.566</u>	<u>3.513</u>
Propriedades para investimentos	7	51.250	51.644	Patrimônio líquido			
Total do ativo não circulante		<u>54.586</u>	<u>54.877</u>	Capital social	11	44.772	44.772
Total do ativo				Reserva legal		1.111	906
		<u>58.089</u>	<u>55.904</u>	Reserva de lucros		9.640	6.713
				Total do patrimônio líquido		<u>55.523</u>	<u>52.391</u>
				Total do passivo e patrimônio líquido			
						<u>58.089</u>	<u>55.904</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

GLP H 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 lucro por ação)

	Nota explicativa	2021	2020
Receita líquida	12	5.744	5.781
Custo dos serviços prestados	7	<u>(761)</u>	<u>(761)</u>
Lucro bruto		4.983	5.020
Despesas operacionais			
Gerais e administrativas	13	(301)	(768)
Reversão de ajuste ao valor recuperável	7	-	596
		<u> </u>	<u> </u>
Lucro operacional antes do resultado financeiro		4.682	4.848
Resultado financeiro			
Despesas financeiras	14	(41)	(2)
Receitas financeiras	14	139	4
Resultado Financeiro Líquido		<u>98</u>	<u>2</u>
Lucro operacional e antes do Imposto de renda e da contribuição social		4.780	4.850
Imposto de renda e contribuição social			
Correntes	15	(672)	(630)
Diferidos	15	<u>-</u>	<u>310</u>
Lucro líquido do exercício		<u>4.108</u>	<u>4.530</u>
Lucro por ação - R\$	11	0,06	0,07

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

GLP H Participações S.A.

Demonstrações de resultados abrangentes

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

(Em milhares de reais - R\$)

	2021	2020
Lucro líquido do exercício	4.108	4.530
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>
Total do resultado abrangente do exercício	<u>4.108</u>	<u>4.530</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

GLP H 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\$)

	Nota explicativa	Capital social		Reservas de lucros		Lucros acumulados	Patrimônio Líquido
		Subscrito	A integralizar	Reserva legal	Reserva de lucros		
Saldos em 31 de dezembro de 2019		40.883	-	679	4.301	-	45.863
Integralização de Capital	11	-	3.889	-	-	-	3.889
Aumento de capital social	11	10.000	(10.000)	-	-	-	-
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	4.530	4.530
Destinação do lucro:							
Reserva legal	11	-	-	227	-	(227)	-
Dividendo mínimos obrigatórios	11	-	-	-	(815)	(1.076)	(1.891)
Reserva de retenção de lucros	11	-	-	-	3.227	(3.227)	-
							-
Saldos em 31 de dezembro de 2020		50.883	(6.111)	906	6.713	-	52.391
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	4.108	4.108
Destinação do lucro:							
Reserva legal	11	-	-	205	-	(205)	-
Dividendo mínimos obrigatórios	11	-	-	-	-	(976)	(976)
Reserva de retenção de lucros	11	-	-	-	2.927	(2.927)	-
Cancelamento de Aumento de Capital	11	(6.111)	6.111	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2021		44.772	-	1.111	9.640	-	55.523

GLP H 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 - R\$)

	2021	2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	4.780	4.850
Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:		
Depreciação e amortização	761	761
Provisão para ajuste ao valor recuperável	-	(596)
(Reversão) Provisão para devedores duvidosos	6	-
Varição nos ativos operacionais:		
Contas a receber	(751)	(3.169)
Despesas antecipadas	29	(3)
Impostos e contribuições a compensar	-	1
Outros ativos circulantes	(8)	-
Varição nos passivos operacionais:		
Contas a pagar	(12)	39
Obrigações fiscais	(151)	51
Adiantamento de clientes	(11)	(51)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(494)	(629)
Outros passivos circulante	50	-
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	<u>4.199</u>	<u>1.254</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Contas a receber - partes relacionadas	-	-
Adições à propriedade para investimento	(367)	(4.680)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	<u>(367)</u>	<u>(4.680)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Dividendos pagos	(1.977)	-
Integralização de capital social	-	3.889
Caixa líquido (consumido) gerado pelas atividades de financiamento	<u>(1.977)</u>	<u>3.889</u>
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u><u>1.855</u></u>	<u><u>463</u></u>
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	550	87
No fim do exercício	<u>2.405</u>	<u>550</u>
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u><u>1.855</u></u>	<u><u>463</u></u>
	-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

1 Contexto operacional

A GLP H Participações S.A. (“Companhia”) é uma Sociedade Anônima de capital fechado com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

A Companhia têm por atividade preponderante (1) o investimento e a participação em outras sociedades, empreendimentos e outras formas de associação, como sócia, acionista ou quotista; e (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.

Atualmente, a Companhia possui 2 galpões situados em São Bernardo do Campo e Hortolândia, totalizando aproximadamente 13.142 m² de área locável. Ambos os galpões se encontram 100% locados.

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.

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 contábeis exige que a Administração faça 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 10. 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 7.

Mensuração do valor justo

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

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

- **Nível 1:** preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos.
- **Nível 2:** *inputs*, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, 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 atraso.

Ao final de cada exercício é realizada uma análise complementar para atender os requisitos do CPC 48. Essa revisão é feita com base no histórico de contas a receber versus os saldos em atraso

de clientes nos últimos 3 anos e adotamos as taxas médias ponderadas abaixo para reconhecer as perdas esperadas dos títulos vencidos em 2021 e 2020:

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 montante da provisão apurada for menor que a provisão já constituída, não ocorrerá uma reversão, uma vez que a análise por cliente é qualitativa

3.6 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, sendo a empresa optante pelo lucro presumido no exercício de 2021. 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 7.

Uma propriedade para investimento é baixada após a alienação ou quando esta é permanentemente retirada de uso e não há benefícios econômicos futuros resultantes da alienação. Qualquer ganho ou perda resultante da baixa do imóvel (calculado como a diferença entre as

receitas líquidas da alienação e o valor contábil do ativo) é reconhecido no resultado do período em que o imóvel é baixado.

3.8 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 e 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.

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 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.

3.11 Lucro básico e diluído por ação

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

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

4 Pronunciamentos contábeis

• **Novos requerimentos atualmente em vigor**

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	514	248
Aplicações financeiras (a)	<u>1.891</u>	<u>302</u>
	<u>2.405</u>	<u>550</u>

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

	31/12/2021	31/12/2020
Contas a receber de aluguéis (i)	583	447
Contas a receber de aluguéis - linearização (ii)	3.838	3.233
Contas a receber condomínio	10	-
Provisão para devedores duvidosos	<u>(6)</u>	<u>-</u>
	4.425	3.680
Circulante	1.089	447
Não Circulante	3.336	3.233

(i) Os contratos vigentes de arrendamentos mercantis são atualizados anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços - Mercado) ou IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), sendo que não existem cláusulas de recebimentos contingentes, pois as cláusulas não foram pactuadas considerando variáveis de vendas, índices futuros ou correlatos.

(ii) Refere-se à diferença entre a vigência dos contratos de locação e os períodos de pagamentos, com o intuito da receita ser reconhecida de forma linear

A Companhia constitui provisão para créditos de liquidação duvidosa para 100% das contas a receber vencidas há mais de 90 dias, uma vez que, com base na sua experiência histórica, contas vencidas há mais de 90 dias geralmente não são mais recuperáveis.

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

	31.12.2021	31.12.2020
Saldo início do exercício	-	-
(+)Adições	(6)	-
(-) Reversões	-	-
Saldo fim do exercício	<u>(6)</u>	<u>-</u>

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

	31.12.2021	31.12.2020
A vencer	4.425	3.680
Vencidos acima de 90 dias	6	-
Saldo fim do exercício	<u>4.431</u>	<u>3.680</u>

Aluguéis mínimos futuros para os contratos vigentes

	31/12/2021	31/12/2020
Ano de 2021	-	5.902
Ano de 2022	6.402	5.902
Ano de 2023	6.402	5.902
Ano de 2024	6.402	5.902
Ano de 2025	6.402	5.902
Ano de 2026	6.064	5.564
Posteriores a 2026	13.109	11.932
	<u>44.782</u>	<u>47.004</u>

7 Propriedades para investimentos

	Vida útil média em anos	31/12/2021	31/12/2020
Terrenos	-	17.514	17.514
Edificações, instalações e outros	40	29.765	29.765
Obras de melhoria em andamento (a)	-	10.605	10.238
Depreciação	-	(6.634)	(5.893)
		<u>51.250</u>	<u>51.644</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

31 de dezembro de 2021

Descrição	Saldo em 31.12.2020	Reversão da provisão para redução ao valor recuperável	Adições	Depreciações e amortizações	Saldo em 31.12.2021
Terrenos	17.514	-	-	-	17.514
Edificações e instalações	23.892	-	-	(761)	23.132
Obras em andamento	10.238	-	367	-	10.605
Total	51.644	-	367	(761)	51.250

31 de dezembro de 2020

Descrição	Saldo em 31.12.2019	Reversão da provisão para redução ao valor recuperável	Adições	Depreciações e amortizações	Saldo em 31.12.2020
Terrenos	17.514	-	-	-	17.514
Edificações e instalações	24.653	-	-	(761)	23.892
Obras em andamento	5.558	-	4.680	-	10.238
Provisão para redução ao valor recuperável	(596)	596	-	-	-
Total	47.129	596	4.680	(761)	51.644

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	31/12/2021	31/12/2020
Propriedades para investimentos construídas	82.932	78.894

O valor justo das propriedades para investimento foi estimado com base em avaliações 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	7,50% a 8,25%	6,0% a 7,75%
“Cap rate”	7,50% a 9,25%	6,5% a 8,00%

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

8 Partes relacionadas

Remuneração dos administradores

Os administradores são as pessoas que têm autoridade e responsabilidade por planejamento, direção e controle das atividades da Companhia, incluindo qualquer administrador (executivo ou outro). Não houve qualquer pagamento para os administradores nos exercícios de 2021 e 2020.

9 Dividendos a pagar

Composição de dividendos a pagar

	31.12.2021	31.12.2020
Dividendos a Pagar 2018	-	815
Dividendos a Pagar 2019	-	1.162
Dividendos a Pagar 2020	1.076	1.076
Dividendos a Pagar 2021	976	-
Total	<u>2.052</u>	<u>3.053</u>

Movimentação dos Dividendos

	31.12.2021	31.12.2020
Saldo no início do exercício	3.053	1.162
Dividendos pagos	(1.977)	-
Dividendos provisionados	976	1.891
Saldo no fim do exercício	<u>2.052</u>	<u>3.053</u>

10 Provisão para contingências

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 nenhuma contingência foi classificada com probabilidade de perda provável ou possível, conseqüentemente, nenhuma provisão foi constituída.

11 Patrimônio líquido

Capital social

Em 31 de dezembro de 2021 o capital social da companhia é de R\$ 44.772 representado por 44.772.683 ações, estavam totalmente integralizados (R\$50.883 em 31 de dezembro de 2020).

Em 7 de fevereiro de 2020, em ata de Assembleia Geral Extraordinária, foi cancelado o valor remanescente de R\$12.000 (anteriormente aprovado em ata de 6 de agosto de 2019) de maneira que não poderá ser utilizado para fazer novas reduções de capital. Na mesma assembleia, em ato contínuo foi aprovado um aumento de capital no valor de R\$10.000, desse montante já foram integralizados R\$3.889 e o restante será integralizados até 31 de dezembro de 2021.

Em 01 de julho de 2021, em ata de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária o prazo de integralização do aumento de capital deliberado em ato de assembléia geral e extraordinária realizado em 07 de fevereiro de 2020 o qual aumentou o capital social da companhia em R\$ 10.000 foi estendido de 31 de dezembro de 2021 para até 31 de dezembro de 2059.

Em 29 de outubro de 2021, em ata de Assembleia Geral Extraordinária, foi deliberado o cancelamento parcial R\$ 6.111 (correspondente a 6.711.883 ações ordinárias) do aumento de capital no valor R\$10.000 previsto na assembléia do dia 07 de fevereiro de 2020, e ato contínuo foi autorizada a redução de R\$ 20.000 com cancelamento de até 20.000.000 ações ordinárias do capital social da companhia por considera-lo excessivo.

Reserva legal

A reserva legal é constituída com base em 5% do lucro de cada exercício e não deve exceder 20% do capital social ou 30% do capital social somado 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 Assembleis para pagamento de dividendos adicionais ou compensação de prejuízos.

Dividendos

O Estatuto Social da Companhia confere aos titulares das ações dividendos mínimos obrigatórios de 25% do lucro líquido do exercício, ajustado conforme os termos do art. 202 da Lei nº 6.404/76.

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

	31/12/2021	31/12/2020
Lucro líquido do exercício	4.108	4.530
Reserva legal - 5%	<u>(205)</u>	<u>(227)</u>
Base para cálculo dos dividendos	3.903	4.303
Dividendos mínimos obrigatórios – 25%	<u>(976)</u>	<u>(1.076)</u>
Retenção de lucros	<u>(2.927)</u>	<u>(3.227)</u>

Lucro básico e diluído por ação

	31/12/2021	31/12/2020
Lucro líquido do exercício	4.108	4.530
Quantidade média ponderada de ações (em milhares)	64.704	64.696
Lucro básico e diluído por ação – R\$	6	0,07

12 Receita líquida

	31/12/2021	31/12/2020
Receita	6.723	7.146
Receita de linearização	604	2.911
Receita bruta de aluguel	7.327	10.057
Deduções da receita:		
Descontos concedidos	(1.365)	(4.057)
Impostos sobre locação	(218)	(219)
Total	<u>5.744</u>	<u>5.781</u>

Em 2021, a Companhia possuía dois clientes que representam 65% e 35% e correspondem a R\$4.770 e R\$2.557 da receita líquida total, respectivamente. Em 2020, a Companhia possuía dois clientes que representam 72% e 28% e correspondem a R\$7.212 e R\$2.845 da receita líquida total, respectivamente.

13 Despesas gerais e administrativas

	31/12/2021	31/12/2020
Despesa com advogados, auditores e consultores	(166)	(173)
Despesa com manutenção	(79)	(426)
Despesa com condomínio/vacância	(14)	(111)
Despesa com publicações, publicidade e propaganda	(21)	(11)
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	(6)	-
Outras despesas administrativas	(14)	(47)
Total	<u>(301)</u>	<u>(768)</u>

14 Resultado financeiro

	31/12/2021	31/12/2020
Despesas bancárias	(37)	-
Outras despesas financeiras	(3)	(2)
Total	<u>(41)</u>	<u>(2)</u>
Rendimento de aplicação financeira	48	4
Juros recebíveis	61	-
Outras receitas financeiras	30	-
Total	<u>139</u>	<u>4</u>
Resultado financeiro líquido	<u>98</u>	<u>2</u>

15 Imposto de renda e contribuição social

A despesa de imposto de renda e contribuição social do exercício pode ser conciliada com o lucro contábil, conforme a seguir:

	31/12/2021	31/12/2020
Receita bruta de aluguéis	7.327	10.057
Desconto concedidos	<u>(1.365)</u>	<u>(4.057)</u>
(=) Subtotal	5.962	6.000
(x) alíquota de presunção	<u>32%</u>	<u>32%</u>
(=) Base de cálculo sobre receitas de aluguel	1.907	1.919
(+) Receita financeira	<u>139</u>	<u>4</u>
(=) Base de cálculo	<u>2.046</u>	<u>1.923</u>
(=) Expectativa de despesa de IRPJ e CSLL		
Expectativa de IRPJ - a alíquota de 15%	(307)	(289)
Expectativa de IRPJ - a alíquota de 10%	(181)	(168)
Expectativa de CSLL - a alíquota de 9%	<u>(184)</u>	<u>(173)</u>
(=) Despesa de imposto de renda e contribuição social	<u>(672)</u>	<u>(630)</u>
Correntes	(672)	(630)

Movimentação IRPJ e CSLL diferido

	31.12.2021	31.12.2020
Impairment	-	203
Acervo Cindido	<u>-</u>	<u>(512)</u>
Saldo no fim do exercício	<u>-</u>	<u>(310)</u>

16 Instrumentos financeiros

Risco de crédito

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

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

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

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

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

	31.12.2021	31.12.2020
Contas a receber	4.425	3.680
Total	4.425	3.680
Circulante	1.089	770
Não circulante	3.336	2.910

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 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:

Categorias de instrumentos financeiros

	31.12.2021	31.12.2020	Classificação
Ativos financeiros:			
Aplicações financeiras	1.891	302	Valor justo por meio de resultado
Contas a receber	4.425	3.680	Custo amortizado
	6.316	3.892	
Passivos financeiros:			
Contas a pagar	278	290	Custo amortizado
	278	290	

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), 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 designam 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 e contas a receber, ao qual a Companhia estava exposta na data-base de 31 de dezembro de 2021, 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”, não levando em consideração a incidência de tributos sobre os rendimentos das aplicações. A data-base utilizada da carteira foi 31 de dezembro de 2021, projetando um ano e verificando a sensibilidade do CDI, IPCA e IGPM com cada cenário:

31 de dezembro de 2021

Operações	Risco	Valor	Cenário Provável 1 12,25%	Cenário 2 9,19%	Cenário 3 6,12%
Aplicações financeiras	CDI	1.891	232	174	116
Operações	Risco	Valor	Cenário Provável 1 6,04%	Cenário 2 4,53%	Cenário 3 3,02%
Contas a receber	IPCA	437	26	20	13
Operações	Risco	Valor	Cenário Provável 1 5,00%	Cenário 2 3,75%	Cenário 3 2,50%
Contas a receber	IGPM	146	9	7	5
Impacto financeiro líquido		2.474	267	200	134

31 de dezembro de 2020

Operações	Risco	Valor	Cenário Provável 1 2,10%	Cenário 2 1,58%	Cenário 3 1,05%
Aplicações financeiras	CDI	302	6	5	3

Operações	Risco	Valor	Cenário Provável 1 2,90%	Cenário 2 2,18%	Cenário 3 1,45%
Contas a receber	IPCA	257	7	6	4

Operações	Risco	Valor	Cenário Provável 1 5,00%	Cenário 2 3,75%	Cenário 3 2,50%
Contas a receber	IGPM	190	10	7	5

Impacto financeiro líquido		<u>749</u>	<u>23</u>	<u>17</u>	<u>12</u>
----------------------------	--	------------	-----------	-----------	-----------

17 Seguros

A Companhia mantém seguros para suas propriedades para investimento, bem como para responsabilidade civil. O resumo das apólices vigentes em 31 de dezembro de 2021 é como segue:

Descrição	Valor segurado	Vigência início	Vigência término
Seguro patrimonial	33.633	26/09/2021	26/09/2022
Responsabilidade civil	7.332	09/02/2021	09/02/2022

18 Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes relevantes após a data de encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2021.