

REC Gravataí S.A.

**Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2021**

Conteúdo

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



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

REC Gravataí S.A.

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da REC Gravataí 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 REC Gravataí 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

REC Gravatai 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	3.534	3.178	Empréstimos e financiamentos	9	5.618	5.010
Contas a receber	6	2.532	1.537	Contas a pagar	8	1.439	712
Impostos e contribuições a compensar		350	352	Obrigações fiscais		113	46
Despesas antecipadas		325	277	Adiantamento de cliente		-	10
Outros ativos circulantes		1.046	262	Dividendos e juros sobre capital próprio a pagar	10	10.317	4.538
Total do ativo circulante		<u>7.787</u>	<u>5.606</u>	Imposto de renda e contribuição social a pagar		30	-
				Outros passivos circulantes	11	1.255	1.224
				Total do passivo circulante		<u>18.772</u>	<u>11.540</u>
Não circulante				Não circulante			
Contas a receber	6	2.389	780	Empréstimos e financiamentos	9	19.292	24.901
Depósitos Judiciais		33	-	Impostos diferidos	18	-	2.597
Impostos diferidos	19	5.240	9.568	Outros passivos não circulantes	11	10.660	10.337
Propriedades para investimentos	7	167.111	167.306	Total do passivo não circulante		<u>29.952</u>	<u>37.835</u>
Total do ativo não circulante		<u>174.773</u>	<u>177.654</u>				
				Patrimônio líquido			
				Capital social	14	125.227	127.427
				Reserva legal		1.190	635
				Reserva de lucros		7.419	5.823
				Total do patrimônio líquido		<u>133.836</u>	<u>133.885</u>
Total do ativo		<u>182.560</u>	<u>183.260</u>	Total do passivo e patrimônio líquido		<u>182.560</u>	<u>183.260</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Gravataí S.A.

Demonstração dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

	Nota explicativa	2021	2020
Receita líquida	15	19.043	15.707
Custo dos serviços prestados	7	(3.949)	(3.879)
Lucro bruto		<u>15.094</u>	<u>11.828</u>
Receitas (despesas) operacionais			
Despesas gerais e administrativas	17	(1.413)	(1.954)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	16	3.297	-
Lucro operacional antes do resultado financeiro		<u>16.978</u>	<u>9.874</u>
Resultado financeiro			
Despesas financeiras	18	(3.009)	(3.456)
Receitas financeiras	18	177	47
Lucro operacional e antes do imposto de renda e da contribuição social		<u>14.146</u>	<u>6.465</u>
Imposto de renda e contribuição social			
Correntes	19	(1.312)	(461)
Diferidos	19	(1.731)	3.016
Lucro líquido do exercício		<u><u>11.103</u></u>	<u><u>9.020</u></u>
Lucro por ação - R\$ - Básico e diluído	14	0,091	0,078

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Gravataí S.A.
Demonstração dos resultados abrangentes
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais - R\$)

	2021	2020
Lucro líquido do exercício	11.103	9.020
Outros resultados abrangentes	-	-
Resultado abrangente total do exercício	<u>11.103</u>	<u>9.020</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Gravataí S.A.**Demonstração das mutações do patrimônio líquido**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais - R\$)

	Nota explicativa	Capital social		Reserva de capital	Reservas de lucros		Adiantamento para futuro aumento de capital	Prejuízos acumulados	Patrimônio líquido
		Subscrito	A integralizar		Reserva Legal	Reserva de lucros			
Saldos em 31 de dezembro de 2019		<u>105.883</u>	<u>-</u>	<u>3.026</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>14.833</u>	<u>-</u>	<u>123.742</u>
Adiantamento para futuro aumento de capital		-	-	-	-	-	6.711	-	6.711
Aumento de Capital Social		26.544	(5.000)	-	-	-	(21.544)	-	-
Dividendos distribuídos		-	-	(270)	-	(780)	-	-	(1.050)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	9.020	9.020
Juros sobre Capital Próprio		-	-	-	-	-	-	(2.396)	(2.396)
Dividendos mínimos		-	-	-	-	-	-	(2.142)	(2.142)
Reserva de Lucro		-	-	(2.572)	-	2.572	-	-	-
Reserva legal		-	-	(184)	635	-	-	(451)	-
Reserva de retenção de lucro		-	-	-	-	4.031	-	(4.031)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2020		<u>132.427</u>	<u>(5.000)</u>	<u>-</u>	<u>635</u>	<u>5.823</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>133.885</u>
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	11.103	11.103
Reserva legal	14	-	-	-	555	-	-	(555)	-
Dividendos mínimos	14	-	-	-	-	-	-	(2.637)	(2.637)
Juros sobre Capital Próprio	14	-	-	-	-	-	-	(6.315)	(6.315)
Reserva de Lucro	14	-	-	-	-	1.596	-	(1.596)	-
Cancelamento de aumento de capital social	14	(5.000)	5.000	-	-	-	-	-	-
Redução de Capital Social efetivada	14	(2.200)	-	-	-	-	-	-	(2.200)
Saldos em 31 de dezembro de 2021		<u>125.227</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.190</u>	<u>7.419</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>133.836</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Gravataí S.A.
Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto
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	14.146	6.465
Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:		
Juros e encargos financeiros líquidos	2.680	3.056
Depreciação e amortização	3.949	3.879
Reversão de provisão para crédito de liquidação duvidosa	4	(40)
Varição nos ativos operacionais:		
Contas a receber	(2.608)	(1.494)
Impostos e contribuições a compensar	2	(294)
Despesas antecipadas	(48)	180
Deposito Judicial	(33)	-
Outros ativos circulantes	(784)	12
Varição nos passivos operacionais:		
Contas a pagar	727	(1.701)
Adiantamento de clientes	(10)	10
Obrigações fiscais	67	(217)
Outros passivos circulante e não circulante	354	426
Imposto de renda e contribuição social pagos	(1.282)	(461)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	<u>17.164</u>	<u>9.821</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Adições às propriedades para investimentos	(3.754)	(4.966)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	<u>(3.754)</u>	<u>(4.966)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Pagamento de principal de empréstimos	(5.003)	(4.553)
Pagamento de juros de empréstimos	(2.678)	(3.065)
Dividendos distribuídos	(1.672)	(1.050)
Juros sobre capital próprio pagos	(1.501)	-
Integralização de Capital Social	-	6.711
Redução de Capital	(2.200)	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	<u>(13.054)</u>	<u>(1.957)</u>
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	<u>356</u>	<u>2.898</u>
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	3.178	280
No fim do exercício	3.534	3.178
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	<u>356</u>	<u>2.898</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 Gravataí 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: (a) o investimento e participação em outras sociedades, empreendimentos e outras formas de associação, como sócia, acionista ou cotista; (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 total de quatro galpões situados em Gravataí/SP, totalizando, aproximadamente, 105.271 m² de área locável. Estão 100% alugados para sete locatários.

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 financeira

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia apresenta capital circulante líquido negativo de R\$ 10.985 (R\$ 5.934 em 31 de dezembro de 2020). O capital circulante negativo se deve ao fato de que embora existam contratos de locação firmados de longo prazo, o contas a receber é registrado por competência. Adicionalmente, em 31 de dezembro de 2021 havia R\$ 10.317 (R\$ 4.538) referente a obrigações com os acionistas, registrados no passivo circulante na conta Dividendos e juros sobre capital próprio a pagar.

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 de 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 Custos de empréstimos

Os custos de empréstimos atribuíveis diretamente à aquisição, construção ou produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período de tempo substancial para ficarem prontos para uso ou venda pretendida, são acrescentados ao custo de tais ativos até a data em que estejam prontos para o uso ou a venda pretendida.

Os ganhos sobre investimentos decorrentes da aplicação temporária dos recursos obtidos com empréstimos específicos ainda não gastos com o ativo qualificável são deduzidos dos custos com empréstimos elegíveis para capitalização.

Todos os outros custos com empréstimos são reconhecidos no resultado do período em que são incorridos.

3.7 Provisão para imposto de renda e contribuição social

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

O imposto de renda e 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\$240mil), e a contribuição social pela alíquota de 9%.

Em 2021 e 2020 a empresa está enquadrada no regime de tributação do lucro real.

O imposto de renda e contribuição social diferidos são calculados às alíquotas pelas quais as diferenças temporárias serão efetivamente tributadas, de acordo com a legislação fiscal. Ativos e passivos fiscais diferidos são reconhecidos com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins de demonstrações financeiras e os usados para fins de tributação.

3.8 Propriedades para investimentos

São propriedades mantidas para obter renda com aluguéis. As propriedades para investimento são mensuradas ao custo, incluindo custos da transação, deduzido da depreciação calculada pelo método linear com base na vida útil do ativo. O valor justo das propriedades para investimento é divulgado conforme Nota Explicativa nº 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.

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

3.9 Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

As provisões são reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultantes de eventos passados, 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 sejam recuperados 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.

3.10 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 em uso 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.

3.11 Instrumentos financeiros

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

Os ativos e passivos financeiros são 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).

Um ativo financeiro é classificado como mantido para negociação se:

- For adquirido principalmente para ser vendido a curto prazo.
- No reconhecimento inicial é parte de uma carteira de instrumentos financeiros identificados que a Companhia administra em conjunto e possui um padrão real recente de obtenção de lucros a curto prazo.
- For um derivativo que não tenha sido designado como um instrumento de *hedge* efetivo.

Um ativo financeiro, além dos mantidos para negociação, pode ser designado ao valor justo por meio do resultado no reconhecimento inicial se:

- Tal designação eliminar ou reduzir significativamente uma inconsistência de mensuração ou reconhecimento que, de outra forma, surgiria.
- O ativo financeiro for parte de um grupo gerenciado de ativos ou passivos financeiros ou ambos.

- Seu desempenho for avaliado com base no valor justo, de acordo com a estratégia documentada de gerenciamento de risco ou de investimento da Companhia, e quando as informações sobre o agrupamento forem fornecidas internamente com a mesma base.
- Fizer parte de um contrato contendo um ou mais derivativos embutidos e a IAS 39 (equivalente ao CPC 38) permitir que o contrato combinado seja totalmente designado ao valor justo por meio do resultado.

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

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

3.12 Lucro (prejuízo) básico 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	94	14
Aplicações financeiras (a)	<u>3.440</u>	<u>3.164</u>
	<u>3.534</u>	<u>3.178</u>

- (a) As aplicações financeiras estão representadas por aplicações em renda fixa, remuneradas à média de 97,00% do CDI e 70% da Selic para poupança livre (97,00% do CDI e 70% da Selic em 2020). 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)	1.751	702
Contas a receber de aluguéis – linearização (ii)	3.173	1.615
Provisão para perdas esperadas de créditos	<u>(3)</u>	<u>-</u>
Total	<u>4.921</u>	<u>2.317</u>
Circulante	2.532	1.537
Não circulante	2.389	780

- (i) Os contratos vigentes de arrendamentos mercantis são atualizados anualmente pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M) ou Índice Nacional de Preço 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.

A Companhia constitui provisão para créditos de liquidação duvidosa para 100% das contas a

receber vencidas há mais de 90 dias, conforme Nota Explicativa 3.5 A movimentação das perdas esperadas em créditos de liquidação duvidosa é como segue:

	31/12/2021	31/12/2020
Saldo início do exercício	-	(40)
(-) Adições	(3)	-
(+) Reversões	-	40
	<u> </u>	<u> </u>
Saldo fim do exercício	<u>(3)</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	4.921	2.317
Vencidos acima de 90 dias	3	-
Saldo fim do exercício	<u>4.924</u>	<u>2.317</u>

Aluguéis mínimos futuros para os contratos vigentes:

	31/12/2021	31/12/2020
Ano de 2021	-	13.274
Ano de 2022	22.582	13.274
Ano de 2023	21.617	12.543
Ano de 2024	18.465	10.178
Ano de 2025	17.821	9.549
Posteriores a 2025	19.837	16.363
	<u>100.322</u>	<u>75.181</u>

7 Propriedades para investimentos

	Vida útil	31/12/2021	31/12/2020
	média em anos		
Terrenos		12.489	12.489
Edificações e instalações	40	156.480	156.480
Obras em andamento (a)		14.643	10.889
Depreciação acumulada		<u>(16.501)</u>	<u>(12.552)</u>
Total		<u>167.111</u>	<u>167.306</u>

- (a) Referem-se ao valor remanescente das áreas comuns (infraestrutura do parque logístico) que ainda serão capitalizadas em conexão com as próximas construções.

Movimentação das propriedades para investimentos

Descrição	Saldo em 31.12.2020	Adições	Depreciações e amortizações	Saldo em 31.12.2021
Terrenos	12.489	-	-	12.489
Edificações e instalações	143.928	-	(3.949)	139.979
Obras em andamento	10.889	3.754	-	14.643
Total	167.306	3.754	(3.949)	167.111

Descrição	Saldo em 31.12.2019	Adições	Transferências	Depreciações e amortizações	Saldo em 31.12.2020
Terrenos	12.489	-	-	-	12.489
Edificações e instalações	143.628	-	4.179	(3.879)	143.928
Obras em andamento	10.102	4.966	(4.179)	-	10.889
Total	166.219	4.966	-	(3.879)	167.306

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	256.459	251.675

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 do imóvel e quando da 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 entre outros) e estão demonstradas abaixo:

	31/12/2021	31/12/2020
Crescimento de longo prazo em taxas Reais de aluguel (%):		
Taxa de desconto	8,00% a 8,50%	7,50% a 8,75%
<i>Cap rate</i>	8,75%	8,00%

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

8 Contas a pagar

	31/12/2021	31/12/2020
Contas a pagar – Obras (i)	1.024	300
Retenções técnicas (ii)	390	390
Provisões diversas	25	22
	<u>1.439</u>	<u>712</u>

- (i) Trata-se substancialmente do saldo a pagar aos fornecedores das obras de melhoria.
(ii) As retenções técnicas referem-se à serviços prestados relacionados as obras.

9 Empréstimos e financiamentos

	Taxa	Vencimento	31/12/2021	31/12/2020
Plano empresarial	10,0% CDI a.a. + TR	22/11/2025	24.910	29.911
Total			<u>24.910</u>	<u>29.911</u>
Circulante			5.618	5.010
Não circulante			19.292	24.901

Cronograma de vencimento dos empréstimos e financiamentos não circulantes

	31/12/2021	31/12/2020
2022	-	5.507
2023	6.122	6.052
2024	6.599	6.652
2025	6.571	6.690
	<u>19.292</u>	<u>24.901</u>

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	31/12/2021	31/12/2020
Saldo no início do exercício	29.911	34.473
Juros apropriados	2.680	3.056
Pagamento- Principal	(5.003)	(4.553)
Pagamento - Juros	(2.678)	(3.065)
Saldo no fim do exercício	<u>24.910</u>	<u>29.911</u>

A Companhia classifica os juros pagos como atividade de financiamento na demonstração do fluxo de caixa por entender que essa classificação está alinhada com o seu modelo de negócios.

Não há cláusulas de *covenants* financeiros e temos a garantia de hipoteca parcial da matrícula e penhor de parte dos recebíveis. Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, os *covenants* não-financeiros das operações encontram-se atendidos pela Companhia.

10 Dividendos e juros sobre capital próprio a pagar

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

	31/12/2021	31/12/2020
Capital social (a)	127.427	108.909
Reserva de Lucros (b)	5.823	-
TJLP (c)	5,32%	4,55%
Limite de juros sobre capital próprio calculado	7.123	4.955
Juros sobre capital próprio provisionado	6.315	2.396

(a)Capital social do ano imediatamente anterior e reservas de capital.

(b) Reservas de lucrosdo ano imediatamente anterior.

(b)Conforme Taxa de Juros de Longo Prazo (TJLP) divulgada pelo BNDDES.

As companhias podem optar pelo maior limite de utilização entre 50% do lucro líquido desconsiderando os impostos ou 50% da reserva de lucro. A Companhia optou por não constituir JSCP até o limite máximo permitido com base no lucro ajustado do exercício de 2021.

Composição de dividendos e juros sobre o capital próprio a pagar

	31.12.2021	31.12.2020
Juros sobre Capital Próprio 2020	895	2.396
Juros sobre Capital Próprio 2021	6.315	-
Dividendos a Pagar 2020	470	2.142
Dividendos a Pagar 2021	2.637	-
Total	<u>10.317</u>	<u>4.548</u>

Movimentação dos Juros sobre Capital Próprio e Dividendos

	31.12.2021	31.12.2020
Saldo no início do exercício	4.538	-
JCP pagos	(1.501)	-
JCP provisionados	6.315	2.396
Dividendos pagos	(1.672)	(1.050)
Dividendos provisionados	2.637	3.192
Saldo no fim do exercício	<u>10.317</u>	<u>4.538</u>

11 Outros passivos

	31/12/2021	31/12/2020
Depósitos em garantia de locação (a)	1.255	1.224
Contas a pagar por aquisição de terrenos (b)	10.660	10.337
Saldo no fim do exercício	<u>11.915</u>	<u>11.561</u>
Circulante	1.255	1.224
Não circulante	10.660	10.337

- (a) Depósitos recebidos de clientes para fins de garantia contratual.
- (b) Refere-se ao capital preferencialista dos sócios minoritários, conforme acordo de acionistas, utilizando-se a taxa de 10,7% sobre o saldo de evolução das obras alocadas em propriedades para investimento que serão pagos mediante a venda da propriedade. Além disso anualmente são pagos dividendos aos sócios minoritários, sobre a receita e algumas despesas, conforme acordo de acionista.

12 Provisão para contingências

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020 não existem contingências classificadas como probabilidade de perda provável. Em 31 de dezembro de 2021, há contingências classificadas como probabilidade de perda possível no montante de R\$1.500 (R\$ 117 em 2020) de natureza trabalhista R\$191 de natureza tributária e não existem contingências de natureza cível (R\$1.342 em 2020)

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 nos exercícios de 2021 e 2020.

14 Patrimônio líquido

Capital social

Em 31 de dezembro de 2021 o capital social está representado por R\$125.227, correspondentes a 122.227.411 ações nominativas, todas ordinárias e sem valor nominal (R\$132.427 correspondentes a 132.427.411 em 2020). Totalmente integralizados até 31 de dezembro de 2021 (R\$127.427, correspondentes a 127.427.411 ações, totalmente integralizados até 31 de dezembro de 2020).

Em 12 de agosto de 2020, em ata de Assembleia Geral Extraordinária foi aprovado a emissão de R\$26.544, dividido em 26.544.426 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, a serem integralizadas da seguinte forma: (i) R\$21.544 por meio da capitalização de adiantamentos para futuro aumento de capital e (ii) R\$5.000 em moeda corrente nacional até 31 de dezembro de 2021.

Em 22 de outubro de 2020, em ata de Assembleia Geral Extraordinária registrada em 25 de fevereiro de 2021 foi aprovado o cancelamento de 5.000.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal no montante de R\$5.000 referente montante pendente de integralização do valor de aumento da ata de 12 de agosto de 2020. Foi aprovada a redução de 10.000.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal no montante de R\$10.000, durante o exercício de 2021 foram reduzidos R\$ 2.200.

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.

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

	31.12.2021	31.12.2020
Lucro líquido do exercício	11.103	9.020
Reserva legal - 5%	<u>(555)</u>	<u>(451)</u>
Base para cálculo dos dividendos	10.548	8.569
Dividendos mínimos obrigatórios - 25%	(2.637)	(2.142)
Distribuição de juros sobre capital próprio	<u>(6.315)</u>	<u>(2.396)</u>
Retenção de lucros	<u><u>(1.596)</u></u>	<u><u>(4.031)</u></u>

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

No exercício de 2021 os acionistas preferencialistas receberam dividendos fixos no montante de R\$ 1.672 (R\$1.050 em 2020), calculado a taxa de 10,7% sobre a receita e despesas definidas em acordo de acionista. Dos dividendos calculados, R\$ 2.022 serão distribuídos aos acionistas preferencialistas.

Lucro básico e diluído por ação

Lucro por ação	31/12/2021	31/12/2020
Lucro do exercício	11.103	9.020
Quantidade média ponderada de ações (em milhares)	122.427	116.137
Prejuízo básico e diluído por ação - R\$	0,091	0,078

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

15 Receita líquida

	31/12/2021	31/12/2020
Receita	21.075	19.374
Receita linearizada	1.558	1.518
Receita bruta de aluguel	22.633	20.892
Deduções:		
Descontos concedidos	(2.272)	(4.203)
Impostos incidentes sobre a receita	<u>(1.318)</u>	<u>(982)</u>
Total	<u><u>19.043</u></u>	<u><u>15.707</u></u>

Em 2021, a Companhia possui quatro clientes que representam 38,00%, 16,00%, 16,00% e 16,00%, onde representam R\$8.502, R\$3.626, R\$3.586 e R\$3.570 da receita líquida total. Em 2020, a Companhia possui quatro clientes que representam 32,00%, 22,00%, 16,00% e 16,00%, onde representam R\$6.590, R\$4.502, R\$3.405 e R\$3.288 da receita líquida total.

16 Outras receitas operacionais líquidas

	31/12/2021	31/12/2020
Outras receitas operacionais líquidas	3.297	-
Total	3.297	-

Receita referente sinistro recebido pela seguradora após a construtora contratada abandonar a obra.

17 Despesas gerais e administrativas

	31/12/2021	31/12/2020
Despesas com condomínio	(533)	(949)
Despesas com advogados, auditores e consultores	(448)	(489)
Despesas com publicações, publicidades e propaganda	(231)	(315)
Despesas com manutenção	(142)	(208)
Provisão para perda com devedores duvidosos	(4)	40
Outras	(55)	(33)
Total	(1.413)	(1.954)

18 Resultado financeiro

	31/12/2021	31/12/2020
Despesas financeiras		
Juros sobre empréstimos	(2.680)	(3.056)
Despesas com instrumentos financeiros	(325)	(395)
Despesas bancárias	(3)	(3)
Outras	(1)	(2)
	(3.009)	(3.456)
Receitas financeiras		
Rendimento de aplicação financeira	75	21
Juros sobre recebíveis	86	25
Juros Selic	16	1
	177	47
Resultado financeiro líquido	2.832	3.409

19 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
Lucro antes do imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL)	14.146	6.465
(x) Alíquota nominal de	34%	34%
Expectativa de IRPJ e CSLL	(4.810)	(2.198)
Efeito dos juros sobre capital próprio	2.147	815
Outras Adições	(111)	(127)
Depreciação/Amortização	821	821
Despesas Indedutíveis	(16)	(4)
Compensações Prejuízo Fiscal	591	208
(=) Despesa de imposto de renda e contribuição social	(1.378)	(485)
Adicional	24	24
Incentivos Fiscais	42	-
Correntes	(1.312)	(461)

Imposto de renda e contribuição social diferido

	31/12/2021	31/12/2020
Ativo		
Prejuízo Fiscal	13.829	16.789
Provisões Diversas	11.636	11.352
Total	25.465	28.141
(x) alíquota nominal de	34%	34%
Expectativa de IRPJ e CSLL	8.658	9.567
Passivo	31/12/2021	31/12/2020
Depreciação/Amortização (a)	(10.053)	(7.637)
Total	(10.053)	(7.637)
(x) alíquota nominal de	34%	34%
Expectativa de IRPJ e CSLL	(3.418)	(2.597)
Impostos diferidos líquidos	5.240	6.971

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

Movimentação IRPJ e CSLL diferido.

	31/12/2021	31/12/2020
Prejuízo	(1.006)	19
Depreciação/Amortização	(821)	825
Provisões Diversas	96	(3.860)
Saldo no fim do exercício	(1.731)	(3.016)

20 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 4 dos 7 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*.

Exposição a risco de Crédito

O valor contábil dos ativos financeiros representa a exposição máxima ao risco de crédito. A exposição máxima do risco do crédito na data das demonstrações financeiras foi:

	31/12/2021	31/12/2020
Contas a receber	4.921	2.317
Total	4.921	2.317
Circulante	2.532	2.317
Não circulante	2.389	-

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.

Gestão de risco 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 endividamento líquido (empréstimos financeiros detalhados na Nota Explicativa nº 9, deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa detalhado na Nota Explicativa nº 5).

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

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

	31/12/2021	31/12/2020
Dívida bruta (Empréstimos e financiamentos circulante e não circulante)	24.910	29.911
(-) Caixa e equivalentes de caixa	<u>(3.534)</u>	<u>(3.178)</u>
Dívida líquida	<u>21.376</u>	<u>26.733</u>
Patrimônio líquido	133.836	135.987
Índice de dívida sobre o patrimônio líquido	0,16	0,20

Categorias de instrumentos financeiros

	31/12/2021	31/12/2020	Classificação
Ativos financeiros:			
Contas a receber	<u>4.921</u>	<u>2.317</u>	Custo amortizado
	<u>4.921</u>	<u>2.317</u>	
Passivos financeiros:			
Empréstimos e financiamentos	24.910	29.911	Custo amortizado
Contas a pagar	<u>1.439</u>	<u>712</u>	Custo amortizado
	<u>26.349</u>	<u>30.623</u>	

Devido aos contratos de locação vigentes, a Companhia possui concentração de clientes, para os quais monitora o fluxo de recebimento destes, e havendo indicativos de alteração dos recebíveis,

reavalia o risco de crédito da carteira.

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 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 dívidas, 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, o cenário foi definido como 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 2021 e 31 de dezembro de 2020, projetando um ano e verificando a sensibilidade do CDI, IPCA, IGP-M e TR 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	3.440	421	316	211
Operações	Risco	Valor	Cenário provável 1 2,94%	Cenário 2 3,68%	Cenário 3 4,42%
Plano empresarial	TR	(24.910)	(1.504)	(1.880)	(2.256)
Operações	Risco	Valor	Cenário provável 1 6,04%	Cenário 2 4,53%	Cenário 3 3,02%
Contas a receber	IPCA	758	46	34	23
Operações	Risco	Valor	Cenário provável 1 6,18%	Cenário 2 4,63%	Cenário 3 3,09%
Contas a receber	IGPM	993	61	46	31
Impacto financeiro líquido		(19.719)	(975)	(1.483)	(1.991)

31 de dezembro de 2020

Operações	Risco	Valor	Cenário provável 1 2,15%	Cenário 2 1,61%	Cenário 3 1,07%
Aplicações financeiras	CDI	1.936	42	31	21
Operações	Risco	Valor	Cenário provável 1 2,94%	Cenário 2 3,68%	Cenário 3 4,42%
Plano empresarial	TR	(29.911)	(880)	(1.101)	(1.321)
Operações	Risco	Valor	Cenário provável 1 2,94%	Cenário 2 2,21%	Cenário 3 1,47%
Contas a receber	IPCA	469	14	10	7
Operações	Risco	Valor	Cenário provável 1 5,02%	Cenário 2 3,77%	Cenário 3 2,51%
Contas a receber	IGPM	233	12	9	6
Impacto financeiro líquido		(27.273)	26	19	13

21 Segmentos operacionais

A Companhia segmentou sua estrutura operacional seguindo a forma com que a Diretoria gerencia suas atividades operacionais.

A Diretoria da Companhia definiu que as atividades de locação de propriedade para investimento refere-se a um único segmento operacional conforme apresentado.

22 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	170.471	26/09/2021	26/09/2022
Responsabilidade civil	23.091	09/02/2021	09/02/2022

23 Eventos subsequentes

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