

REC MG 10 S.A.

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

# Conteúdo

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



KPMG Auditores Independentes Ltda.

Rua 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 MG 10 S.A

São Paulo – SP

#### Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da REC MG 10 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 MG 10 S.A. em 31 de dezembro de 2021 o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

#### Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

## Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

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

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

## Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações

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

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

São Paulo, 17 de maio de 2022

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



Thiago Bragatto  
Contador CRC- 1SP234100/O-4

**REC MG 10 S.A.****Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2021 e 2020***(Em milhares de Reais - R\$)*

<b>Ativo</b>	<b>Nota explicativa</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Passivo e patrimônio líquido</b>	<b>Nota explicativa</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Circulante</b>				<b>Circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	5	284	97	Contas a pagar	10	128	49
Contas a receber	6	812	974	Dividendos a pagar	13	797	1.176
Impostos e contribuições a compensar	7	13	-	Obrigações fiscais	11	70	31
Despesas antecipadas	8	257	117	Total do passivo circulante		<u>995</u>	<u>1.256</u>
Outros ativos circulantes		11	-				
Total do ativo circulante		<u>1.377</u>	<u>1.188</u>	<b>Não circulante</b>			
				Impostos diferidos passivos	19	-	424
<b>Não circulante</b>				Total do passivo não circulante		<u>-</u>	<u>424</u>
Contas a receber	6	1.336	457				
Impostos diferidos ativos	19	-	2.431	<b>Patrimônio líquido</b>			
Propriedades para investimentos	9	50.627	46.925	Capital social	15	26.305	25.140
Total do ativo não circulante		<u>51.963</u>	<u>49.813</u>	Reserva de capital		5.564	19.516
				Reserva legal		960	960
				Reserva de lucros		19.516	3.705
				Total do patrimônio líquido		<u>52.345</u>	<u>49.321</u>
<b>Total do ativo</b>		<u><b>53.340</b></u>	<u><b>51.001</b></u>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<u><b>53.340</b></u>	<u><b>51.001</b></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**REC MG 10 S.A.****Demonstração dos resultados**

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

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

	Nota explicativa	2021	2020
<b>Receita líquida</b>	16	3.855	1.984
<b>Custo dos serviços prestados</b>	9	(1.164)	(1.013)
<b>Lucro bruto</b>		<u>2.691</u>	<u>971</u>
<b>Despesas Operacionais</b>			
Despesas gerais e administrativas	17	(697)	(974)
Reversão para redução ao valor recuperável	9	2.749	5.097
<b>Lucro operacional antes do resultado financeiro</b>		<u>4.743</u>	<u>5.094</u>
<b>Resultado Financeiro</b>			
Despesas financeiras	18	(43)	(2)
Receitas financeiras	18	38	3
<b>Resultado financeiro líquido</b>		<u>(5)</u>	<u>1</u>
<b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>		4.738	5.095
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>			
Corrente	19	(252)	-
Diferido	19	(2.007)	(386)
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<u><u>2.479</u></u>	<u><u>4.709</u></u>
Lucro por ação - R\$	15	0,076	0,134

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **REC MG 10 S.A.**

### **Demonstração dos resultados abrangentes**

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

*(Em milhares de Reais )*

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Lucro do exercício</b>	2.479	4.709
Outros resultados abrangentes	-	-
<b>Resultado abrangente total do exercício</b>	<u>2.479</u>	<u>4.709</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**REC MG 10 S.A.****Demonstração das mutações do patrimônio líquido**

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

*(Em milhares de Reais)*

	Nota explicativa	Capital social		Reserva de capital	Reserva Legal	Reserva de Lucros	Lucros (Prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido
		Subscrito	A integralizar	Subscrito				
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2019 (Não auditado)</b>		39.861	(16.160)	-	960	-	172	24.833
Lucro do exercício	15	-	-	-	-	-	4.709	4.709
Integralização de capital social	15	-	15.364	-	-	-	-	15.364
Redução de capital	15	(13.925)	-	-	-	-	-	(13.925)
Acervo incorporado	15	-	-	19.516	-	-	-	19.516
Dividendos mínimos obrigatórios	15	-	-	-	-	-	(1.176)	(1.176)
Reserva de lucros	15	-	-	-	-	3.705	(3.705)	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2020</b>		25.936	(796)	19.516	960	3.705	-	49.321
Lucro do exercício	15	-	-	-	-	-	2.479	2.479
Cancelamento de aumento de capital social	15	(139)	139	-	-	-	-	-
Aumento de capital social	15	10.000	(10.000)	-	-	-	-	-
Integralização de capital social	15	-	1.165	-	-	-	-	1.165
Dividendos mínimos obrigatórios	15	-	-	-	-	-	(620)	(620)
Reserva de lucros	15	-	-	-	-	1.859	(1.859)	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>		35.797	(9.492)	19.516	960	5.564	-	52.345

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**REC MG 10 S.A.****Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto**

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

*(Em milhares de Reais )*

	2021	2020
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Lucro líquido antes do imposto de renda e contribuição social	4.738	5.095
Ajustes para reconciliar o prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social com o caixa líquido aplicado nas atividades operacionais:		
Depreciação e amortização	1.164	1.013
Reversão para ajuste ao valor recuperável	(2.749)	(5.097)
Provisão para devedores duvidosos	-	1
Varição nos ativos operacionais:		
Contas a receber	(1.174)	(735)
Impostos e contribuições a compensar	(13)	-
Despesas antecipadas	(140)	17
Outros ativos circulantes	(11)	-
Varição nos passivos operacionais:		
Contas a pagar	79	(18)
Obrigações fiscais	39	14
Imposto de renda e contribuição social pagos	(252)	-
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	<u>1.681</u>	<u>290</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
Adições às propriedades para investimentos	(2.117)	(1.633)
Contas a receber - partes relacionadas	457	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	<u>(1.660)</u>	<u>(1.633)</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Integralização de capital social	1.165	15.364
Redução de capital social	-	(13.925)
Dividendos Pagos	(999)	-
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	<u>166</u>	<u>1.439</u>
<b>Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u>187</u>	<u>96</u>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>		
No início do exercício	97	1
No fim do exercício	284	97
<b>Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u>187</u>	<u>96</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 MG 10 S.A. (“Companhia”) é uma sociedade anônima de capital fechado com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.900 - 5º andar, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

A Companhia tem por objeto: (a) o investimento e a participação em outras sociedades, empreendimentos e outras formas de associação, como sócia, acionista ou quotista; (b) promover e incorporar empreendimentos imobiliários próprios de qualquer natureza. (c) alienar, adquirir, locar e administrar imóveis próprios de qualquer natureza; e (d) desenvolver e implementar estratégias de marketing relativas a empreendimentos imobiliários próprios.

A Companhia possui um galpão situados em Vespasiano, Minas Gerais, totalizando aproximadamente, 24.625 m<sup>2</sup> de área locável. Em 31 de dezembro de 2021 o galpão está 100% ocupado por 3 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.

## **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 2021.

### **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 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.

Durante os exercício de 2021 e 2020 a companhia é optante pelo regime de lucro real e o imposto de renda e a contribuição social correntes são calculados observando os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente. O imposto de renda é calculado pela alíquota regular de 15% (acrescida de adicional de 10% sobre lucros anuais excedentes a R\$240 mil), e a contribuição social pela alíquota de 9%.

Em 2021 a Companhia é optante pelo regime de tributação do lucro presumido (Lucro real em 2020).

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

### **3.7 Propriedades para investimentos**

São propriedades mantidas para obter renda com aluguéis. As propriedades para investimento são mensuradas ao custo, incluindo custos da transação, deduzido da depreciação calculada pelo método linear com base na vida útil do ativo. O valor justo das propriedades para investimento é divulgado, conforme nota explicativa nº 9.

Uma propriedade para investimento é baixada após a alienação ou quando esta é

permanentemente retirada de uso e não há benefícios econômicos futuros resultantes da alienação. Qualquer ganho ou perda resultante da baixa do imóvel (calculado como a diferença entre as receitas líquidas da alienação e o valor contábil do ativo) é reconhecido no resultado do período em que o imóvel é baixado.

### **3.8 Provisão para redução ao valor recuperável de ativos não financeiros (impairment)**

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas ou operacionais, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas, e caso o valor contábil líquido exceda o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa é definido como sendo o maior entre o valor em uso e o valor justo líquido de despesa de venda.

### **3.9 Instrumentos financeiros**

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

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo por meio do resultado) são acrescidos ao — ou deduzidos do — valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

#### ***Ativos financeiros***

##### ***Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado***

Os ativos financeiros são classificados ao valor justo por meio do resultado quando são mantidos para negociação ou designados pelo valor justo por meio do resultado (caixa e equivalentes de caixa).

Os ativos financeiros por meio do resultado são demonstrados ao valor justo e quaisquer ganhos ou perdas resultantes de sua mensuração são reconhecidos no resultado.

##### ***Passivos financeiros***

Os passivos financeiros são classificados como passivos financeiros registrados ao custo amortizado.

##### ***Passivos financeiros registrados ao custo amortizado***

Os outros passivos financeiros (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.

### **3.10 Lucro (Prejuízo) básico e diluído por ação**

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

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

## **4 Pronunciamentos contábeis**

- **Novos requerimentos atualmente em vigor**

<b>Data efetiva</b>	<b>Novas normas ou alterações</b>
1º de 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.

<b>Data efetiva</b>	<b>Novas normas ou alterações</b>
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	154	1
Aplicações financeiras (a)	<u>130</u>	<u>96</u>
Total	<u><u>284</u></u>	<u><u>97</u></u>

- (a) As aplicações financeiras estão representadas por aplicações em renda fixa, remuneradas à média de 97,00% do CDI em 2021 (97% 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 (i)	412	153
Contas a receber de aluguéis - linearização (ii)	1.737	1.279
Provisão para perdas esperadas de créditos (iii)	<u>(1)</u>	<u>(1)</u>
Total	<u><u>2.148</u></u>	<u><u>1.431</u></u>
Circulante	812	974
Não circulante	1.336	457

- (i) Os contratos vigentes de arrendamentos mercantis são atualizados anualmente pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), e não existem cláusulas de recebimentos contingentes, pois as cláusulas não foram pactuadas considerando variáveis de vendas, índices futuros ou correlatos.
- (ii) Refere-se à diferença entre a vigência dos contratos de locação e os períodos de pagamentos, com o intuito da receita ser reconhecida de forma linear.
- (iii) A Companhia constitui provisão para perdas esperadas de créditos para 100% das contas a receber vencidas há mais de 90 dias, conforme Nota Explicativa 3.5.

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

	31.12.2021	31.12.2020
Saldo início do exercício	(1)	-
(+) Adições	-	(1)
(-) Reversões	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldo fim do exercício	<u><u>(1)</u></u>	<u><u>(1)</u></u>

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

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
A vencer	2.148	1.432
Vencidos de 1 a 30 dias	1	-
Vencidos acima de 120 dias	-	1
Saldo fim do exercício	<u>2.149</u>	<u>1.433</u>

Aluguéis mínimos futuros para os contratos vigentes:

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Ano de 2021	-	4.094
Ano de 2022	4.459	4.094
Ano de 2023	4.459	4.094
Ano de 2024	3.131	2.881
Ano de 2025	2.821	2.544
Posteriores a 2025	7.858	7.120
Total	<u>22.728</u>	<u>24.827</u>

## 7 Impostos e contribuições a compensar

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Imposto de renda a recuperar	12	-
Imposto de renda sobre aplicação financeira	<u>1</u>	<u>-</u>
	<u>13</u>	<u>-</u>

## 8 Despesas antecipadas

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Comissões	<u>257</u>	<u>117</u>

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

## 9 Propriedades para investimentos

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Terrenos	9.149	9.149
Edificações, instalações e outros	47.625	47.625
Depreciação de edificações	(11.053)	(9.889)
Obras em andamento (a)	4.906	2.789
Provisão para redução ao valor recuperável (impairment) (b)	-	(2.749)
Total	<u>50.627</u>	<u>46.925</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.
- (b) Em 2020 como efeito da incorporação foi provisionado o montante de R\$7.846 de impairment, porém em dezembro de 2020 com a assinatura de novos contratos, foi realizada reversão parcial no montante de R\$5.097 e em dezembro 2021, foi realizada a reversão dos saldos da provisão. Os valores recuperáveis são avaliados individualmente por galpão.

### Movimentação das propriedades para investimentos

Descrição	Saldo em 31.12.2020	Reversão de provisão para redução ao valor recuperável	Adições	Amortização e Depreciação	Saldo em 31.12.2021
Terrenos	9.149	-	-	-	9.149
Edificações e instalações	37.736	-	-	(1.164)	36.572
Obras em andamento	2.789	-	2.117	-	4.906
Provisão para redução ao valor recuperável	(2.749)	2.749	-	-	-
<b>Total</b>	<b>46.925</b>	<b>2.749</b>	<b>2.117</b>	<b>(1.164)</b>	<b>50.627</b>

Descrição	Saldo em 31.12.2019 (não auditado)	Reversão de provisão para redução ao valor recuperável	Incorporação	Adições	Amortização efeito incorporação	Amortização e Depreciação	Saldo em 31.12.2020
Terrenos	2.600	-	6.549	-	-	-	9.149
Edificações e instalações	20.604	-	21.925	-	(3.780)	(1.013)	37.736
Obras em andamento	1.156	-	-	1.633	-	-	2.789
Provisão para redução ao valor recuperável	-	5.097	(7.846)	-	-	-	(2.749)
<b>Total</b>	<b>24.360</b>	<b>5.097</b>	<b>20.628</b>	<b>1.633</b>	<b>(3.780)</b>	<b>(1.013)</b>	<b>46.925</b>

Todas as propriedades para investimento da Companhia são mantidas sob direito de propriedade plena.

A Companhia anualmente estima o valor justo das propriedades para investimento, conforme demonstrado a seguir:

Valor justo	31.12.2021	31.12.2020
Propriedades para investimentos em construção	52.902	46.925

O valor justo das propriedades para investimento foi estimado com base em avaliações realizadas trimestralmente pelos especialistas internos e compara semestralmente com as avaliações efetuadas pela empresa Cushman & Wakefield. O valor justo dos imóveis não foi determinado em transações observáveis no mercado devido à natureza dos imóveis e a ausência de dados comparáveis, tendo sido aplicado um método de avaliação segundo a recomendação do International Valuation Standards Committee (Comitê de Normas Internacionais de Avaliação), o fluxo de caixa descontado.

De acordo com o método do fluxo de caixa descontado, o valor justo é estimado utilizando as premissas referentes aos benefícios e passivos da titularidade em relação à vida dos ativos, incluindo valor de saída ou final. Esse método envolve a projeção de fluxo de caixa individualizado para cada galpão. Para o fluxo de caixa descontado é aplicada uma taxa de desconto derivada do mercado para constituir o valor presente do fluxo de receita associado com ativo. A taxa de desconto é extraída do relatório de FMV preparado pela Cushman & Wakefield com base na metodologia de valuation própria e pautada no RICS, pesquisas de mercado, bases de dados internas e informações enviadas pela companhia a respeito do ativo como contratos e especificações técnicas. A taxa final é normalmente apurada separadamente e difere da taxa de desconto. Adicionalmente, as taxas de capitalização também foram obtidas nas avaliações internas, os quais consideraram a perpetuidade do imóvel.

A duração do fluxo de caixa e a época específica de fluxo de entrada e saída são determinadas por eventos, tais como revisões de aluguel, renovação de arrendamento e correspondente relocação, readequação ou reforma. A adequada duração é geralmente determinada pelo comportamento de mercado, característico da classe de imóveis.

Aumentos (reduções) significativos no valor de aluguel estimado e crescimento de aluguel por ano isoladamente resultariam em valor justo significativamente mais alto (mais baixo) das propriedades. Aumentos (reduções) significativos em taxa de vacância de longo prazo e taxa de desconto (e taxa final) isoladamente resultariam em valor justo mais baixo (mais alto).

A Companhia não tem restrições sobre a capacidade de realização de suas propriedades para investimento. Sem obrigações contratuais, pode comprar, construir ou desenvolver propriedades para investimento ou para reparações, manutenções ou melhorias.

As taxas de desconto utilizadas no cálculo do fluxo de caixa (DFC) para os imóveis construídos foram elaboradas partindo de uma taxa de juros em uma aplicação livre de risco, mais prêmios de risco de mercado (localidade, valor de aluguel, rating do locatário do imóvel) e estão demonstradas abaixo:

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

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

## 10 Contas a pagar

	31.12.2021	31.12.2020
Fornecedores	52	23
Retenções técnicas (i)	4	4
Provisões diversas (ii)	72	22
Total	<u>128</u>	<u>49</u>

- (i) As retenções técnicas referem-se à serviços prestados relacionados as obras.  
(ii) Refere-se a provisão de notas de dezembro, que entrarão no sistema em janeiro, referente a serviços de auditoria e despesas condominiais.

## 11 Obrigações fiscais

	31.12.2021	31.12.2020
Cofins a recolher	28	26
ISS a recolher	25	1
INSS a recolher	10	-
Pis a recolher	6	5
CSLL/Pis/Cofins a recolher	1	-
Total	<u>70</u>	<u>31</u>

## 12 Provisão para contingências

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

## 13 Dividendos a pagar

### Composição de dividendos

	31.12.2021	31.12.2020
Dividendos a Pagar 2020	177	1.176
Dividendos a Pagar 2021	620	-
Total	<u>797</u>	<u>1.176</u>

### Movimentação dos Dividendos

	31.12.2021	31.12.2020
Saldo no início do exercício	1.176	-
Dividendos pagos	(999)	-
Dividendos provisionados	620	1.176
Saldo no fim do exercício	<u>797</u>	<u>1.176</u>

## **14 Partes relacionadas**

### **Remuneração dos administradores**

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

## **15 Patrimônio líquido**

### **Capital social**

Em 31 de dezembro de 2021 o capital social está representado por R\$ 35.797, correspondentes a 35.796.344 ações (R\$ 25.936 correspondentes a 25.935.757 ações em 31 de dezembro de 2020). Desse montante, R\$ 26.305 correspondem ao capital social integralizado em 31 de dezembro de 2021 (R\$25.140 integralizado em 31 de dezembro de 2020).

Em ata de assembleia de 26 de agosto de 2020 foi aprovada a redução de capital social no montante de até R\$13.925 correspondente ao cancelamento de 13.925.194 ações.

Em ata de assembleia em 01 de julho de 2021, foi aprovada a destinação do lucro líquido apurado no exercício social findo em 31 de dezembro de 2020, no valor de R\$ 4.709, destinado da seguinte forma: R\$ 3.532, destinados à reserva de lucro e R\$ 1.177, destinados ao pagamento de dividendos.

Em ata de assembleia em 29 de outubro de 2021, foi aprovado o cancelamento parcial do aumento de capital subscrito e não integralizado, aprovado em 02 de fevereiro de 2018, do montante deliberado, não foi integralizado R\$ 139, correspondentes a 139.413 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal. Também aprovada a autorização de redução de capital social em R\$ 20.000, com cancelamento de até 20.000.000 ações. Passando o capital social de R\$ 25.796 dividido em 25.796.344 ações, para no mínimo R\$ 5.796, dividido em 5.796.344 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em ata de assembleia em 14 de dezembro de 2021, foi aprovado o cancelamento da autorização de redução de capital social, aprovado na assembleia em 29 de outubro de 2021, tornando o sem efeito e permanecendo o capital social em R\$ 25.796. Aprovado também o aumento do capital social em R\$ 10.000, mediante a emissão de 10.000.000, de ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, totalizando um capital social de R\$ 35.796 e 35.796.344 ações.

### **Reserva de capital**

Em ata de assembleia de 01 de dezembro de 2020 foi aprovada a destinação de acervo cindido correspondente a ágio (mais valia) no montante de R\$19.516 para a conta de reserva de capital.

### **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:

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Lucro líquido do exercício	2.479	4.709
Reserva legal - 5% (i)	-	-
Base para cálculo dos dividendos	2.479	4.709
Dividendos mínimos obrigatórios - 25%	(620)	(1.176)
Retenção de lucros	(1.859)	(3.705)

- (i) Conforme determinado pela Lei 6.404/76 a companhia poderá deixar de constituir a reserva legal no exercício em que o saldo dessa reserva, acrescido do montante das reservas de capital de que trata o § 1º do artigo 182, exceder de 30% (trinta por cento) do capital social. Devido a soma de tais reservas terem superado 30% do capital social, não foi constituída reserva legal no exercício.

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

### **Lucro básico e diluído por ação**

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Lucro do exercício	2.479	4.709
Quantidade média ponderada de ações (em milhares)	32.419	35.016
Lucro básico e diluído por ação - R\$	0,076	0,134

## **16 Receita líquida**

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Receita bruta de aluguel	5.126	3.151
Deduções:		
Descontos incidentes	(878)	(965)
Impostos incidentes sobre a receita	(393)	(202)
Total	3.855	1.984

Em 2021, a Companhia possui três clientes que representam 28,86%, 31,29% e 39,85%, onde representam R\$1.479, R\$1.604 e R\$2.043 da receita total

Em 2020, a Companhia possui três clientes que representam 12,18%, 36,30% e 51,52%, onde representam R\$384, R\$1.144 e R\$1.623 da receita total.

## 17 Despesas gerais e administrativas

	31.12.2021	31.12.2020
Despesas com manutenção predial e instalação	(280)	(125)
Despesas com advogados, auditores e consultores	(277)	(156)
Despesas com condomínio	(29)	(610)
Despesas com publicações, publicidades e propaganda	(28)	(16)
Provisão para perdas esperadas de créditos	-	(1)
Outras despesas administrativas	(83)	(66)
<b>Total</b>	<b>(697)</b>	<b>(974)</b>

## 18 Resultado financeiro

	31.12.2021	31.12.2020
<b>Despesas financeiras</b>		
Despesas com operações de crédito	(40)	-
Despesas bancárias	(2)	(2)
Outras despesas financeiras	(1)	-
<b>Total</b>	<b>(43)</b>	<b>(2)</b>
<b>Receitas financeiras</b>		
Juros recebíveis	26	-
Rendimento de aplicação financeira	12	3
<b>Total</b>	<b>38</b>	<b>3</b>
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<b>(5)</b>	<b>1</b>

## 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 e da Contribuição Social	4.738	5.095
Provisões diversas	51	21
Depreciação	(404)	(404)
Impairment	(2.748)	(5.097)
Mais valia	(450)	(37)
Despesas não dedutíveis	10	1
<b>Base de Imposto de Renda e Contribuição Social</b>	<b>1.197</b>	<b>(421)</b>
(x) alíquota nominal de	34%	34%
Expectativa de IRPJ e CSLL	(407)	-
Incentivos fiscais	33	-
Compensação de Prejuízo	122	-
(=) Despesa de imposto de renda e contribuição social	(252)	-
Corrente	(252)	-

### Imposto de renda e contribuição social diferido

	31.12.2021	31.12.2020
<b>Ativo</b>		
Provisões Diversas	-	21
Impairment	-	2.749
Prejuízo/Base negativa	-	4.381
Total	-	7.151
(x) alíquota nominal de	34%	34%
Expectativa de IRPJ e CSLL	-	2.431
	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>Passivo</b>		
Depreciação/Amortização (a)	-	(1.248)
Total	-	(1.248)
(x) alíquota nominal de	34%	34%
Expectativa de IRPJ e CSLL	-	(424)
Diferido líquido	-	(2.856)

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

Em 31 de dezembro de 2021, o saldo de diferido foi estornado, porque através dos estudos foi definido que no exercício de 2022, a empresa passaria do regime de Lucro Real para Lucro Presumido.

### Movimentação IRPJ e CSLL diferido

	31.12.2021	31.12.2020
Provisões Diversas	(7)	7
Despesas não dedutíveis (depreciação e impairment)	(511)	(1.883)
Prejuízo/Base negativa	(1.489)	1.489
Saldo no fim do exercício	(2.007)	(386)

## 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% nos três clientes ativos, para os quais monitora o fluxo de recebimento dos clientes e, havendo indicativos de alteração dos recebíveis, reavalia o risco de crédito da carteira.

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

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

	31.12.2021	31.12.2020
Contas a receber	2.148	1.431
Total	<u>2.148</u>	<u>1.431</u>
Circulante	812	974
Não circulante	1.336	457

### **Risco de liquidez**

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

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

### **Risco de gestão de capital**

A Companhia administra seu capital para assegurar que as empresas que pertencem a ele possam continuar com suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximiza o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

A estrutura de capital da Companhia é formada pelo patrimônio líquido conforme nota nº 15.

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

## Categorias de instrumentos financeiros

	31.12.2021	31.12.2020	Classificação
<b>Ativos financeiros</b>			
<b>Aplicações financeiras</b>	130	96	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber	2.148	1.431	Custo amortizado
<b>Total</b>	<u>2.278</u>	<u>1.527</u>	
<b>Passivos financeiros</b>			
Contas a pagar	128	49	Custo amortizado
<b>Total</b>	<u>128</u>	<u>49</u>	

### Risco de taxa de juros

As receitas e despesas da Companhia são afetadas pelas mudanças nas taxas de juros devido aos impactos que essas alterações têm nas despesas de juros provenientes dos instrumentos de suas dívidas (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 debêntures, 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 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 2020, 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	130	16	12	8
Operações	Risco	Valor	Cenário Provável 1 6,04%	Cenário 2 4,53%	Cenário 3 3,02%
Contas a receber	IPCA	412	25	19	12
Impacto financeiro líquido		542	41	31	20

**31 de dezembro de 2020**

Operações	Risco	Valor	Cenário Provável 1 2,10%	Cenário 2 1,58%	Cenário 3 1,05%
Aplicações Financeiras	CDI	96	2	2	1
Operações	Risco	Valor	Cenário Provável 1 2,90%	Cenário 2 2,18%	Cenário 3 1,45%
Contas a receber	IPCA	153	4	3	2
Impacto financeiro líquido		249	6	5	3

## 21 Seguros

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

Descrição	Valor Segurado	Vigência Início	Vigência Término
Seguro Patrimonial	44.234	26/09/2021	26/09/2022

## 22 Eventos subsequentes

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