

REC Duque de Caxias II S.A.

(Em Fase Pré-operacional)

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

Conteúdo

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



KPMG Auditores Independentes Ltda.

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

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

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo - SP - Brasil

Telefone 55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Acionistas e Administradores da

REC Duque de Caxias II S.A.

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da REC Duque de Caxias II 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 Duque de Caxias II 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, 28 de junho de 2022

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



Thais de Lima Rodrigues Leandrini
Contador CRC-1SP280836/O-5

REC Duque de Caxias II S.A.
Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais - R\$)

Ativo	Nota explicativa	2021	2020
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	5	1	1
Impostos e contribuições a compensar		2	2
Outros ativos circulantes		2	3
Total do ativo circulante		<u>5</u>	<u>6</u>
Não circulante			
Impostos diferidos ativos	13	141	94
Propriedades para investimentos	6	<u>24.330</u>	<u>8.408</u>
Total do ativo não circulante		<u>24.471</u>	<u>8.502</u>
Total do ativo		<u>24.476</u>	<u>8.508</u>

Passivo e patrimônio líquido	Nota explicativa	2021	2020
Circulante			
Contas a pagar	7	3.527	1.050
Obrigações fiscais		2	7
Total do passivo circulante		<u>3.529</u>	<u>1.057</u>
Não circulante			
Contas a pagar - partes relacionadas	10	9.259	-
Outros passivos não circulantes	8	<u>3.135</u>	<u>214</u>
Total do passivo não circulante		<u>12.394</u>	<u>214</u>
Patrimônio líquido			
Capital social	11	8.827	7.423
Prejuízos acumulados		<u>(274)</u>	<u>(186)</u>
Total do patrimônio líquido		<u>8.553</u>	<u>7.237</u>
Total do passivo e patrimônio líquido		<u>24.476</u>	<u>8.508</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Duque de Caxias II S.A.

Demonstrações de resultados

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

(Em milhares de reais - R\$, exceto o prejuízo por ação)

	Nota explicativa	2021	2020
Despesas operacionais			
Despesas gerais e administrativas	12	<u>(135)</u>	<u>(103)</u>
Prejuízo operacional e antes do imposto de renda e da contribuição social		<u>(135)</u>	<u>(103)</u>
Imposto de renda e contribuição social			
Diferido	13	47	94
Prejuízo do exercício		<u><u>(88)</u></u>	<u><u>(9)</u></u>
Prejuízo por ação - R\$	11	(0,0004)	(0,0000)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Duque de Caxias II S.A.
Demonstrações de resultados abrangentes
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais - R\$)

	2021	2020
Prejuízo do exercício	(88)	(9)
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado abrangente do exercício	<u><u>(88)</u></u>	<u><u>(9)</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Duque de Caxias II S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

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

(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Capital social		Prejuízos acumulados	Patrimônio Líquido
		Subscrito	A integralizar		
Saldos em 31 de dezembro de 2019		196.601	(189.779)	(177)	6.645
Integralização de Capital	11	-	601	-	601
Prejuízo do exercício		-	-	(9)	(9)
Saldos em 31 de dezembro de 2020		196.601	(189.178)	(186)	7.237
Integralização de Capital	11	-	1.404	-	1.404
Prejuízo do exercício		-	-	(88)	(88)
Saldos em 31 de dezembro de 2021		196.601	(187.774)	(274)	8.553

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Duque de Caxias II S.A.
Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais - R\$)

	2021	2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(135)	(103)
Variação nos ativos e passivos operacionais:		
Outros ativos circulantes	1	(3)
Obrigações fiscais	(5)	7
Contas a pagar	<u>2.477</u>	<u>1.047</u>
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	<u>2.338</u>	<u>948</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Adições as propriedades para investimentos	<u>(3.742)</u>	<u>(1.548)</u>
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	<u>(3.742)</u>	<u>(1.548)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de capital	<u>1.404</u>	<u>601</u>
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	<u>1.404</u>	<u>601</u>
Redução líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u><u>-</u></u>	<u><u>1</u></u>
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	1	-
No fim do exercício	<u>1</u>	<u>1</u>
Redução líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u><u>-</u></u>	<u><u>1</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

1 Contexto operacional

A REC Duque de Caxias II S.A. (“Companhia”) é uma sociedade anônima de capital fechado com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, constituída em 2 de dezembro de 2013. A Sede da Companhia está localizada na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.900 - 5º andar.

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

A Companhia possui um terreno com capacidade de aproximadamente 129.415 m² de área locável situados em Duque de Caxias - Rio de Janeiro. Com início das obras previstos para julho de 2023.

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

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

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

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

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

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

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

Situação econômica e financeira

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia apresenta capital circulante negativo de R\$9.632 (R\$1.051 negativo em 2020) decorrente da estratégia de caixa zero (sem valores expressivos de caixa ao longo do exercício), e conforme necessidade, os valores são aportados pelo acionista.

2 Base de apresentação das demonstrações financeiras

2.1 Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

A Companhia adotou todas as normas, revisões de normas e interpretações emitidas pelo CPC, e demais órgãos reguladores que estavam em vigor em 31 de dezembro de 2021.

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

3 Resumo das principais políticas contábeis

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

3.1 Base de elaboração

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

Todas as informações financeiras apresentadas em Real foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetuou uma avaliação da capacidade da Companhia em dar continuidade às suas atividades e não identificou dúvidas da capacidade operacional.

A Diretoria da Companhia autorizou a conclusão das demonstrações financeiras em 28 de junho de 2022.

3.2 Uso de estimativas e julgamento

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

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

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

- (a) Provisões para riscos fiscais, cíveis e trabalhistas:
As estimativas prováveis e possíveis são avaliadas de acordo com o andamento dos processos, que estão sujeitos à interpretação de cada jurisprudência, o que pode ter uma variação da avaliação inicial dos advogados e posteriormente avaliada pela Administração, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 9. 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 6.

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).

3.1 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.

3.2 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 6.

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.

3.3 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.

3.4 Provisão para imposto de renda e contribuição social

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

O imposto de renda e a contribuição social correntes são calculados pelo regime do Lucro Real, observando os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente. O imposto de renda é calculado pela alíquota regular de 15% (acrescida de adicional de 10% sobre lucros anuais excedentes a R\$240 mil), e a contribuição social pela alíquota de 9%.

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

3.5 Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

As provisões são reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultantes de eventos passado, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável.

São provisionadas quando a probabilidade de perda for avaliada como provável, e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Quando as perdas forem avaliadas como prováveis, mas os montantes envolvidos não forem mensuráveis com suficiente segurança, ou quando as probabilidades de perdas são consideradas possíveis, são divulgadas em nota explicativa. Os demais riscos referentes a demandas judiciais e administrativas, cuja probabilidade de perda é considerada remota, não são provisionados e nem divulgados.

Quando alguns ou todos os benefícios econômicos requeridos para a liquidação de uma provisão são esperados que seja recuperado de um terceiro, um ativo é reconhecido se, e somente se, o reembolso for virtualmente certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável.

3.6 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.

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

Passivos financeiros

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

Passivos financeiros registrados ao custo amortizado

Os outros passivos financeiros são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos.

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

3.7 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**

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
Caixas e Bancos	<u>1</u>	<u>1</u>
Total	<u><u>1</u></u>	<u><u>1</u></u>

A Companhia atua com política de caixa zero, e conforme necessidade de caixa, aportes são realizados na empresa .

6 Propriedades para investimentos

	31/12/2021	31/12/2020
Terrenos	6.214	6.214
Instrumento financeiro (a)	2.921	-
Obras em andamento (b)	<u>15.195</u>	<u>2.194</u>
Total	<u><u>24.330</u></u>	<u><u>8.408</u></u>

- (a) Ações preferencialistas – refere-se ao capital preferencialista dos sócios minoritários conforme acordo de acionista, sendo utilizado a taxa de 16% sobre o saldo de evolução das obras alocadas em propriedades para investimentos.

- (b) Dos valores adicionados na rubrica de obras em andamento no período no montante de R\$13.001, o saldo de R\$9.259 refere-se a valores intercompany ainda não pagos conforme nota explicativa 10, apresentando uma movimentação de caixa relativa as adições de propriedade para investimento no valor de R\$3.742.

Movimentação das propriedades para investimentos

Descrição	Saldo em 31.12.2020	Adições	Saldo em 31.12.2021
Terrenos	6.214	-	6.214
Instrumento financeiro	-	2.921	2.921
Obras em andamento	2.194	13.001	15.195
Total	8.408	15.922	24.330

Descrição	Saldo em 31.12.2019	Adições	Saldo em 31.12.2020
Terrenos	6.214	-	6.214
Obras em andamento	646	1.548	2.194
Total	6.860	1.548	8.408

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

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

	31/12/2021	31/12/2020
Valor justo		
Propriedades para investimentos	<u>48.797</u>	<u>47.738</u>

O valor justo das propriedades para investimento foi estimado com base em avaliações realizadas trimestralmente pelos especialistas internos e comparadas semestralmente pela empresa Cushman & Wakefield.

De acordo com o método comparativo, o valor justo é estimado utilizando pesquisas sobre um número comparável de propriedades próximas ao ativo avaliado de acordo com suas especificações, qualidade, localização, acesso e anos de utilização, para determinar o valor médio de venda para terrenos ou de locação para ativos em construção da região analisada. O valor justo é definido após a realização das análises estatísticas e representado pelo valor do metro quadrado unitário mais provável para a venda do terreno ou locação da área disponível.

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

A mensuração do valor justo de todas as propriedades para investimento foram classificadas como Nível 2 com base nos inputs utilizados.

7 Contas a pagar

	31/12/2021	31/12/2020
Provisões diversas (a)	<u>3.527</u>	<u>1.050</u>

(a) Refere-se a provisão de notas de dezembro que darão entrada no sistema em janeiro.

8 Outros passivos não circulantes

	31/12/2021	31/12/2020
Ações preferencialistas	<u>3.135</u>	<u>214</u>

Refere-se ao capital preferencialista dos sócios minoritários conforme acordo de acionistas, utilizando-se a taxa de 16% sobre o saldo de evolução das obras alocadas em propriedades para investimento que serão pagos mediante a venda da propriedade.

9 Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

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

10 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.

Contas a pagar com partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2021 a Companhia possuía um saldo a pagar de 9.259 junto a empresa Duque de Caxias I S.A, relativo a gastos de obra.

	31/12/2021	31/12/2020
Duque I	<u>9.259</u>	<u>-</u>

11 Patrimônio líquido

Capital social

O capital social subscrito está representado por 196.601.233 ações nominativas, todas ordinárias e sem valor nominal, no montante de R\$196.601 (R\$196.601 em 31 de dezembro de 2020).

Desse montante, R\$8.827, correspondentes a 8.826.689 ações, estavam totalmente integralizados até 31 de dezembro 2021 (R\$7.423 correspondente a 7.423.259 ações, totalmente integralizado até 31 de dezembro de 2020).

Durante o ano de 2020 houve a integralização de 601.209 ações no montante de R\$601.
Durante o ano de 2021 houve a integralização de 1.403.791 ações no montante de R\$1.404.

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.

Prejuízo básico e diluído por ação

	31/12/2021	31/12/2020
Prejuízo do exercício	(88)	(9)
Quantidade média ponderada de ações (em milhares)	196.601	196.601
Prejuízo e diluído por ação - R\$	(0,0004)	(0,0000)

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

12 Despesas gerais e administrativas

	31/12/2021	31/12/2020
Serviços advocatícios, auditores e consultoria	(118)	(77)
Publicações, propaganda e publicidade	(13)	(25)
Outras despesas administrativas	(4)	(1)
Total	<u>(135)</u>	<u>(103)</u>

13 Imposto de renda e contribuição social

A empresa teve prejuízo fiscal nos exercício de 2021 e 2020, portanto, não temos despesa de imposto de renda e contribuição social a demonstrar.

Imposto de renda e contribuição social diferido

	31.12.2021	31.12.2020
Ativo		
Provisões Diversas	13	9
Prejuízo/Base negativa	<u>403</u>	<u>268</u>
Total	416	277
(x) alíquota nominal de	<u>34%</u>	<u>34%</u>
Impostos diferidos ativos	141	94

Movimentação IRPJ e CSLL diferido

	31.12.2021	31.12.2020
Provisões Diversas	1	3
Prejuízo/Base negativa	46	91
Diferido	<u>47</u>	<u>94</u>

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia possui R\$ 403 de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição acumulados (R\$ 268 em 31 de dezembro de 2020), para compensação com resultados tributáveis futuros. A Administração da Companhia registrou os referidos créditos quando da existência de projeções de lucros tributáveis futuros.

14 Instrumentos financeiros

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 11.

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

Categorias de instrumentos financeiros

	31.12.2021	31.12.2020	Classificação
Passivos financeiros:			
Contas a pagar	3.527	1.050	Custo amortizado
Total	<u>3.527</u>	<u>1.050</u>	

Análise de sensibilidade de valor justo para instrumentos de taxa fixa

A Companhia não contabiliza nenhum ativo ou passivo financeiro de taxa de juros fixa pelo valor justo por meio do resultado, e não designam derivativos (“swaps” de taxa de juros) como instrumentos de proteção sob um modelo de contabilidade de “hedge” de valor justo. Portanto, uma alteração nas taxas de juros na data de relatório não alteraria o resultado.

Análise de sensibilidade de fluxo de caixa para instrumentos de taxa variável

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

15 Seguros

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, a Administração optou por não constituir contratos de seguros para seus ativos.

16 Eventos subsequentes

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