

LPP I
Empreendimentos e
Participações S.A.

**Demonstrações financeiras em 31 de
março de 2022**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	7
Demonstrações dos resultados	8
Demonstrações dos resultados abrangentes	9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	10
Demonstrações 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 LPP I Empreendimentos e Participações S.A.

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da LPP I Empreendimentos e Participações S.A., (Companhia), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2022 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 LPP I Empreendimentos e Participações S.A. em 31 de março de 2022 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.

Principal assunto de auditoria

Principal assunto de auditoria é aquele que, em nosso julgamento profissional, foi o mais significativo em nossa auditoria do exercício corrente. Esse assunto foi tratado no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esse assunto.

Valor recuperável e valor justo das propriedades para investimentos

Notas explicativas nº 3.8 e nº 9 das demonstrações financeiras

Principal assunto de auditoria

As propriedades para investimento são apresentadas nas demonstrações financeiras pelo valor de custo reduzido pela depreciação calculada pelo método linear e considerando a vida útil econômica dos bens, e caso o valor contábil líquido exceda o valor recuperável, determinado pelo maior montante entre o seu valor justo líquido de despesa de venda e o seu valor em uso, é registrada uma perda por redução ao valor recuperável, devendo divulgar o seu valor justo nas notas explicativas.

A determinação do valor justo e do valor recuperável desses ativos leva em consideração a projeção dos fluxos de caixa descontados utilizando premissas suportadas nas condições de mercados existentes, tais como, projeção de receitas futuras de aluguel, vacância, taxa de desconto.

A definição dessas premissas envolvem um alto grau de julgamento da Companhia e qualquer alteração das mesmas pode afetar significativamente a estimativa do valor justo e do valor recuperável desses ativos nas demonstrações financeiras. Como consequência consideramos esse assunto como relevante para a nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Com suporte técnico de nossos especialistas em finanças corporativas, avaliamos a metodologia de avaliação, razoabilidade dos cálculos matemáticos e razoabilidade e consistência dos dados e premissas adotadas para determinação do valor justo e do valor recuperável das propriedades para investimento.

Confrontamos os dados e as premissas utilizadas na avaliação efetuada pela Companhia com informações contratuais e dados históricos, e comparamos o valor recuperável das propriedades para investimento com o valor contábil.

Adicionalmente, avaliamos as divulgações efetuadas pela Companhia em atendimento aos normativos contábeis, principalmente quanto às premissas e metodologia adotadas na avaliação do valor justo e do valor recuperável das propriedades para investimentos.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que são aceitáveis a mensuração do valor recuperável das propriedades para investimentos e as divulgações do valor justo e do valor recuperável no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

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 financeiras

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.

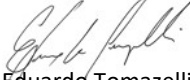
Comunicamo-nos com os responsáveis pela administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 31 de agosto de 2022

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



Eduardo Tomazelli Remedi
Contador CRC SP-259915/O-0

LPP I Empreendimentos e Participações S.A.
Balancos patrimoniais em 31 de março de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais - R\$)

Ativo	Nota Explicativa	31/03/2022		31/03/2021		Passivo	Nota Explicativa	31/03/2022		31/03/2021	
Circulantes						Circulantes					
Caixa e equivalentes de caixa	5	1.779	6.773			Empréstimos e financiamentos	10	16.489	12.289		
Contas a receber de clientes	6	2.452	1.235			Contas a pagar	11	878	3.476		
Impostos e contribuições a compensar	7	2.149	1.946			Imposto de renda e contribuição social a pagar		-	223		
Outros ativos circulantes		774	725			Obrigações fiscais		338	292		
Total dos ativos circulantes		<u>7.154</u>	<u>10.679</u>			Adiantamentos de clientes		252	252		
						Dividendos a pagar	15	17.474	2.088		
						Outros passivos circulantes	13	2.503	2.234		
						Total dos passivos circulantes		<u>37.934</u>	<u>20.854</u>		
Não circulantes						Não circulantes					
Contas a receber de clientes	6	5.902	5.716			Empréstimos e financiamentos	10	272.133	289.321		
Impostos diferidos ativos	21	35.467	35.499			Provisões para riscos fiscais, cíveis e trabalhistas	14	11.526	1.135		
Contas a receber - partes relacionadas	8	11	-			Impostos diferidos passivos	20	19.772	18.150		
Depósitos judiciais	14	14.354	5.500			Outras contas a pagar	12	11.432	7.956		
Propriedades para investimento	9	318.049	313.377			Total dos passivos não circulantes		<u>314.863</u>	<u>316.562</u>		
Total dos ativos não circulantes		<u>373.783</u>	<u>360.092</u>			Patrimônio líquido					
						Capital social	16	25.254	10.111		
						Reserva legal		1.594	1.373		
						Reservas de lucros		1.292	21.871		
						Total do patrimônio líquido		<u>28.140</u>	<u>33.355</u>		
Total dos ativos		<u><u>380.937</u></u>	<u><u>370.771</u></u>			Total dos passivos e do patrimônio líquido		<u><u>380.937</u></u>	<u><u>370.771</u></u>		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LPP I Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações de resultados

Para os exercícios findos em 31 de março de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais - R\$)

	Nota	31/03/2022	31/03/2021
Receita líquida	17	33.764	31.012
Custo dos serviços prestados	18	<u>(8.795)</u>	<u>(8.796)</u>
Lucro bruto		24.969	22.216
(Despesas) receitas operacionais			
Despesas gerais e administrativas	19	(13.521)	(6.689)
Resultado de equivalência patrimonial		-	294
Despesas tributárias		(15)	(6)
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	6	-	341
Reversão (Provisão) para perda do valor recuperável	9	<u>6.591</u>	<u>(2.551)</u>
Lucro operacional antes do resultado financeiro		<u>18.024</u>	<u>13.605</u>
Resultado financeiro			
Receitas financeiras	20	1.657	1.233
Despesas financeiras	20	<u>(23.211)</u>	<u>(11.041)</u>
Resultado financeiro líquido		<u>(21.554)</u>	<u>(9.808)</u>
(Prejuízo)/Lucro operacional e antes do imposto de renda e da contribuição social		<u>(3.530)</u>	<u>3.797</u>
Imposto de renda e contribuição social			
Corrente	21	212	837
Diferido	21	<u>(1.654)</u>	<u>4.158</u>
(Prejuízo)/Lucro líquido do exercício		<u>(4.972)</u>	<u>8.792</u>
(Prejuízo)/Lucro por ação - R\$		<u>-0,130</u>	<u>0,870</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LPP I Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações de resultados abrangentes

Para os exercícios findos em 31 de março de 2022 e 2021

(Em milhares de reais - R\$)

	31/03/2022	31/03/2021
Prejuízo (lucro) líquido do exercício	(4.972)	8.792
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado abrangente total do exercício	<u><u>(4.972)</u></u>	<u><u>8.792</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LPP I Empreendimentos e Participações S.A.
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Para os exercícios findos em 31 de março de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais - R\$)

	Nota explicativa	Capital social	Capital a Integralizar	Reservas de lucros		Lucro (Prejuízo) exercício	Patrimônio líquido
				Reserva legal	Retenção de lucros		
Saldos em 31 de março de 2020		200.969	-	1.052	5.004	-	207.025
Redução de capital social		(145.000)	-	-	-	-	(145.000)
Cisão do investimento Rec MG 10 S.A.		(45.858)	-	-	-	-	(45.858)
Lucro do exercício		-	-	-	-	8.792	8.792
Reserva legal		-	-	321	119	(440)	-
Dividendos mínimos obrigatórios		-	-	-	-	(2.088)	(2.088)
Devolução de dividendos		-	-	-	10.484	-	10.484
Reserva de lucros		-	-	-	6.264	(6.264)	-
Saldos em 31 de março de 2021		10.111		1.373	21.871	-	33.355
Aumento de capital social	16	120.000	(120.000)	-	-	-	-
Integralização de capital	16	-	15.143	-	-	-	15.143
Prejuízo do exercício	16	-	-	-	-	(4.972)	(4.972)
Reserva legal	16	-	-	221	(221)	-	-
Dividendos a pagar	16	-	-	-	(15.386)	-	(15.386)
Absorção do prejuízo	16	-	-	-	(4.972)	4.972	-
Saldos em 31 de março de 2022		130.111	(104.857)	1.594	1.292	-	28.140

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LPP I Empreendimentos e Participações S.A.
Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto
Para os exercícios findos em 31 de março de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais - R\$)

	31/03/2022	31/03/2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo (lucro) antes do imposto de renda e contribuição social	(3.530)	3.797
Ajustes para reconciliar o lucro antes dos impostos de renda e da contribuição social com o caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais:		
Resultado de equivalência patrimonial	-	(294)
Depreciação e amortização	8.795	8.796
Custo de transação amortizado	385	385
Reversão (Provisão) para ajuste ao valor recuperável - "impairment"	(6.591)	2.551
Amortização do ágio	-	2.649
Juros provisionados	22.439	10.802
Provisões para riscos fiscais, cíveis e trabalhistas	6.414	(91)
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	-	341
Variação nos ativos operacionais:		
Contas a receber	(1.403)	1.829
Impostos e contribuições a compensar	(203)	(1.176)
Outros ativos circulantes	(49)	(721)
Variação nos passivos operacionais:		
Contas a pagar	(2.598)	199
Obrigações fiscais	46	1
Adiantamento de clientes	-	86
Pagamento de contingências e depósitos judiciais, líquido	(7.648)	-
Outras contas a pagar	3.476	173
Outros passivos circulantes e não circulantes	269	(793)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	19.802	28.534
Imposto de renda e contribuição social pagos	(11)	1.040
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais, líquido	<u>19.791</u>	<u>29.574</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Contas a receber - Partes relacionadas	(11)	10.304
Redução de investimento	-	39.262
Baixas as propriedades para investimentos	97	-
Adições as propriedades para investimentos	(4.202)	(1.141)
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento	<u>(4.116)</u>	<u>48.425</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Redução de capital social	-	(145.000)
Integralização de capital	15.143	-
Devolução de dividendos	-	10.484
Contas a pagar - Partes relacionadas	-	(10.355)
Cisão	-	(43.191)
Pagamento de principal de empréstimos	(14.183)	-
Pagamento de juros de empréstimos	(21.629)	(10.885)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	<u>(20.669)</u>	<u>(198.947)</u>
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	<u>(4.994)</u>	<u>(120.948)</u>
No início do exercício	6.773	127.721
No fim do exercício	<u>1.779</u>	<u>6.773</u>
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	<u>(4.994)</u>	<u>(120.948)</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 LPP I Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia”) é uma Sociedade anônima de capital fechado com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.900 – 5º andar, na 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 total de 3 galpões situados em Hortolândia e Vinhedo em São Paulo e no Rio de Janeiro totalizando, aproximadamente, 167.124 m² de área locável. Entre esses galpões, 73,05% estão ocupados por cerca de 6 locatários e 26,95% estão vagos.

A GLP Brasil Ltda. é responsável pela gestão das operações das empresas do grupo GLP no Brasil 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.
- 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 março de 2022, a Companhia apresenta capital circulante negativo de R\$30.780 (R\$ 10.175 negativo em 31 de março de 2021). 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 e devido a política de caixa mínimo da Companhia, caso haja necessidade serão efetuados aportes do fundo para garantir a liquidação de suas obrigações.

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 março de 2022.

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 31 de agosto de 2022.

3.2 Uso de estimativas e julgamento

A preparação das demonstrações financeiras 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, as provisões para riscos, tributários, trabalhistas e cíveis.

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 15. 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 nº9.

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, diretamente (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 crédito 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 IFRS 9/CPC 48. Essa revisão é feita com base no histórico de contas a receber versus os saldos em atraso de clientes nos últimos 3 anos e adotamos as taxas médias ponderadas abaixo para reconhecer as perdas esperadas dos títulos vencidos:

Taxa média ponderada de perda estimada	%
1 a 30 dias em atraso	5%
31 a 60 dias em atraso	21%
61 a 90 dias em atraso	36%
91 a 120 dias em atraso	42%
Acima de 120 dias	96%

É verificado qual o percentual de necessidade de provisão por faixa de atraso (30, 60, 90, 120 dias ou mais), e utilizando-se desse indicador é calculado o montante a ser provisionado, para todas as faixas de atraso, sobre o saldo vencido na data-base.

Com o resultado desta análise, a Companhia efetua, se necessária a complementação da provisão atual, ou ainda, caso o 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 exercício 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. Durante os exercícios findos em 31 de março de 2022 e 31 de março de 2021 a Companhia optou 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%.

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 investimento

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. O nível de hierarquia da mensuração do valor justo é classificado no nível 2.

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.

3.9 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 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.

3.10 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 líquido de venda.

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

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR:

É mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e

seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Um ativo financeiro é desreconhecido (baixado), em parte ou integralmente, quando os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expiram; quando a Companhia transfere substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo ou quando a Companhia não transfere nem retém substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transfere o controle sobre o ativo

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 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

Novas normas e interpretações emitidas e ainda não efetivas

Não se espera que as seguintes normas novas e alteradas tenham um impacto significativo nas demonstrações financeiras da Companhia:

- Concessões de aluguel relacionadas à COVID-19 (alteração ao CPC 06/IFRS 16).
- Imobilizado: Receitas antes do uso pretendido (alterações ao CPC 27/IAS 16).
- Referência à Estrutura Conceitual (Alterações ao CPC 15/IFRS 3).
- Classificação do Passivo em Circulante ou Não Circulante (Alterações ao CPC 26/IAS 1).
- IFRS 17 Contratos de Seguros.

5 Caixa e equivalentes de caixa

	31/03/2022	31/03/2021
Caixa e bancos	44	653
Aplicações financeiras (a)	1.735	6.120
Total	1.779	6.773

- (a) As aplicações financeiras estão representadas por aplicações em renda fixa, remuneradas à média de 97,00% (97% em 31 de março de 2021) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) e a 70% da Selic para poupança. 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 de clientes

	31/03/2022	31/03/2021
Contas a receber de aluguéis (i)	5.175	4.915
Contas a receber de aluguéis – linearização (ii)	7.213	6.070
Provisão para perdas de créditos esperadas (iii)	(4.326)	(4.326)
Outras contas a receber	292	292
Total	8.354	6.951
Circulante	2.452	1.235
Não Circulante	5.902	5.716

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

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

	31/03/2022	31/03/2021
Saldo início do exercício	(4.326)	(4.667)
(-) Reversões	<u>-</u>	<u>341</u>
Total	<u><u>(4.326)</u></u>	<u><u>(4.326)</u></u>

Composição por vencimento do saldo de contas a receber

	31/03/2022	31/03/2021
A vencer	8.062	8.949
Vencido acima de 90 dias	<u>4.326</u>	<u>2.036</u>
Total	<u><u>12.388</u></u>	<u><u>10.985</u></u>

Aluguéis mínimos futuros para os contratos vigentes

	31/03/2022	31/03/2021
01/04/2020 a 31/03/2021	-	35.433
01/04/2021 a 31/03/2022	38.064	35.433
01/04/2022 a 31/03/2023	38.064	33.237
01/04/2023 a 31/03/2024	32.506	26.712
01/04/2024 a 31/03/2025	15.834	25.113
01/04/2025 a 31/03/2026	13.749	24.227
Após 31/03/2026	<u>20.973</u>	<u>172.223</u>
Total	<u><u>159.191</u></u>	<u><u>352.377</u></u>

7 Impostos e contribuições a compensar

	31/03/2022	31/03/2021
IRPJ e CSLL a recuperar	2.138	1.946
Imposto de renda retido na fonte	<u>11</u>	<u>-</u>
Total	<u><u>2.149</u></u>	<u><u>1.946</u></u>

O saldo em 31 de março de 2022 refere-se ao saldo negativos de imposto de renda no ano de 2021 no montante de R\$226, no ano de 2020 no montante de R\$1.164 e anos anteriores no montante de R\$246. Já para os saldos negativos de contribuição social no ano de 2021 no montante de R\$80, no ano de 2020 no montante de R\$294 e anos anteriores no montante de R\$138.

No exercício de 2021 foram realizadas compensações de Pis e Cofins via Perdcomps utilizando os saldos dos impostos a recuperar no montante de R\$4.242, sendo R\$4.141 de imposto de renda dos exercícios de 2018 e 2019 e R\$101 de contribuição social do exercício de 2019.

8 Partes relacionadas

	31/03/2022	31/03/2021
Contas a receber - Rec Cumbica S.A. (a)	<u>11</u>	<u>-</u>
Total	<u><u>11</u></u>	<u><u>-</u></u>

(a) Refere-se a reembolso de gastos com desenvolvimento de galpão.

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).

Nos exercícios findos em 31 de março de 2022 e de 2021 não houve remuneração à Administradores, como salários, encargos e outros.

9 Propriedades para investimento

	Vida útil média em anos	31/03/2022	31/03/2021
Terrenos		69.122	69.122
Edificações, instalações e outros	40	345.744	345.744
Obras em andamento (a)		13.158	6.295
Depreciação e amortização acumulada (b)		(77.777)	(68.995)
Provisão para perda do valor recuperável (c)		<u>(32.198)</u>	<u>(38.789)</u>
Total		<u><u>318.049</u></u>	<u><u>313.377</u></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) Refere-se depreciação e a amortização acumulada da mais valia dos edifícios da Companhia.
- (c) Os valores recuperáveis são avaliados individualmente por galpão, conforme nota nº 3.10.

Movimentação das propriedades para investimento

	31/03/2022	31/03/2021
Saldo no início do exercício	313.377	326.232
Depreciação e amortização	(8.795)	(8.796)
Adições Obras em Andamento	6.973	1.141
Baixa Obras em Andamento	(97)	-
Reversão (provisão) para perda do valor recuperável	6.591	(2.551)
Amortização de ágio	-	(2.649)
Saldo no fim do exercício	<u>318.049</u>	<u>313.377</u>

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	31/03/2022	31/03/2021
Propriedades para investimentos construídas	<u>520.593</u>	<u>542.256</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. O valor justo dos imóveis não foi determinado em transações observáveis no mercado devido à natureza do imóvel e à ausência de dados comparáveis, tendo sido aplicado um método de avaliação segundo a recomendação do “International Valuation Standards Committee” (Comitê de Normas Internacionais de Avaliação), o fluxo de caixa descontado.

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

A duração do fluxo de caixa e a época específica de fluxo de entrada e saída são determinadas por eventos tais como revisões de aluguel, renovação de arrendamento e correspondente relocação,

readequação ou reforma. A adequada duração é geralmente determinada pelo comportamento de mercado, característico da classe de imóveis.

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

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

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

	31/03/2022	31/03/2021
Crescimento de longo prazo em taxas reais de aluguel:		
Taxa de desconto	7,00% a 9,25%	6,0% a 8,75%
“Cap rate”	7,50% a 9,75%	6,50% a 9,25%

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

10 Empréstimos e financiamentos

Modalidade	Taxa %	Vencimento	31/03/2022	31/03/2021
Debêntures (a)	1,35% + CDI	21/12/2030	291.962	305.335
Custos de Transação			(3.340)	(3.725)
Total			288.622	301.610
Circulante			16.489	12.289
Não circulante			272.133	289.321

- (a) Em 6 de dezembro de 2019, a Companhia (“Emissora”) realizou junto ao Banco Bradesco S.A. a 1ª emissão de debêntures públicas com esforços restritos, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com vencimento final total em 20 de dezembro de 2030, tem em garantia a cessão de recebíveis e alienação fiduciária de ações. O montante total da emissão foi de R\$305.000. A remuneração dos investidores será pela variação de 1,35% a.a. + CDI.

Em 31 de março de 2022 e de 2021 os contratos de empréstimos da Companhia não possuem “covenants” financeiros e todos os “covenants” não financeiros foram atendidos pela Companhia.

Cronograma de vencimento dos empréstimos e financiamentos não circulantes

	31/03/2022	31/03/2021
04/2022 a 03/2023	-	18.351
04/2023 a 03/2024	20.282	20.610
04/2024 a 03/2025	27.172	27.480
04/2025 a 03/2026	28.091	28.396
04/2027 a 03/2028	31.765	30.244
Posteriores a 03/2028	<u>164.823</u>	<u>164.240</u>
Total	<u><u>272.133</u></u>	<u><u>289.321</u></u>

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	31/03/2022	31/03/2021
Saldo no início do exercício	301.610	301.308
Juros apropriados	22.439	10.802
Pagamento – principal	(14.183)	-
Pagamento – juros	(21.629)	(10.885)
Custas de transação	<u>385</u>	<u>385</u>
Saldo no fim do exercício	<u><u>288.622</u></u>	<u><u>301.610</u></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.

11 Contas a pagar

	31/03/2022	31/03/2021
Fornecedores	821	3.419
Retenção técnica	<u>57</u>	<u>57</u>
Total	<u><u>878</u></u>	<u><u>3.476</u></u>

Refere-se a contas a pagar de fornecedores e retenção técnica das obras realizadas.

12 Outras contas a pagar

	31/03/2022	31/03/2021
Retenção contratual (a)	<u>11.432</u>	<u>7.956</u>
Total	<u><u>11.432</u></u>	<u><u>7.956</u></u>

- (a) Refere-se a retenção contratual na aquisição de imóvel. O mesmo encontra-se em processo judicial, os saldos estão sendo atualizados, e serão pagos conforme a finalização do processo.

Outros passivos circulantes

	31/03/2022	31/03/2021
Provisões diversas (a)	1.313	1.335
Depósito caução (b)	1.190	899
Total	2.503	2.234

(a) Referem-se as despesas de serviços de gerenciamento das propriedades de competência março-22 que irão entrar no sistema da Companhia em 2023.

(b) Referem-se aos depósitos de garantias de locação dos empreendimentos.

13 Provisão para riscos e depósitos judiciais

	31/03/2022	31/03/2021
Depósitos judiciais – trabalhista	212	212
Depósitos judiciais – fiscal (a)	14.142	5.288
Total	14.354	5.500
Contingência – trabalhista	(153)	(180)
Contingências – fiscal (a)	(11.373)	(955)
Total	(11.526)	(1.135)

(a) O Aumento significativo refere-se ao processo de questionamentos quanto a cobrança de ITBIs das incorporações, atualmente o mesmo encontra-se em fase recursal.

As contingências classificadas pelos assessores jurídicos na data base de 31 de março de 2022 com probabilidade de perda possível na esfera tributária montam em R\$1.753 (R\$1.491 em 31 de março de 2021), na esfera cível R\$431 (R\$492 em 31 de março de 2021) e na esfera trabalhista R\$80 (R\$58 em 31 de março de 2021).

14 Dividendos a pagar

Composição dos dividendos a pagar

	31/03/2022	31/03/2021
Dividendos março-21	2.088	2.088
Dividendos março-22 (a)	15.386	-
Total	17.474	2.088

(a) Foi deliberado em Assembleia Geral Extraordinária de 12 de maio de 2021, a distribuição de dividendos a conta de Reservas de Lucros da Companhia.

15 Patrimônio líquido

Capital social

Em 31 de março de 2022 o capital social está representado por R\$130.111, correspondentes a 130.111.395 ações. (R\$10.111 em 31 de dezembro de 2021). Desse montante, R\$25.254, correspondentes a 25.253.780 ações, já foram integralizados.

Em 11 de maio de 2020 foi aprovado em assembleia geral extraordinária a redução do capital social em R\$130.000.

Em 3 de setembro de 2020 foi aprovado em assembleia geral extraordinária a redução do capital em R\$15.000.

Em 1 de dezembro de 2020 foi aprovado em assembleia geral extraordinária a cisão parcial da companhia referente ao investimento na empresa Rec MG 10 S.A. O valor do acervo líquido cindido desconsiderando os elementos patrimoniais ativos e passivos da Companhia que registra o próprio investimento na Rec MG 10 S.A. é de R\$45.858, reduzindo o capital social da Companhia nesse montante.

Em 21 de maio de 2021, em ata de Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovada o aumento de capital social no montante de R\$20.000, dividido em 20.000.000 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal e que até 31 de dezembro de 2022 foi realizado o valor de R\$15.143, dividido em 15.142.385 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

Em 08 de outubro de 2021, em ata de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, foi aprovada as contas referentes ao exercício social findo em 31 de março de 2021 e a extensão do prazo até 31 de dezembro de 2059 da integralização do aumento de capital social deliberado em ato anterior.

Em 18 de fevereiro de 2022, em ata de Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovada o aumento de capital social no montante de R\$100.000, dividido em 100.000.000 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal que serão integralizadas até 31 de dezembro de 2059.

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 social.

Reservas de lucros

Estabelecida no Estatuto Social pelo saldo do lucro de cada exercício não destinado a 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

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

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

	31/03/2022	31/03/2021
(Prejuízo)/Lucro líquido do exercício	(4.972)	8.792
Reserva legal - 5%	-	(440)
Base para cálculo dos dividendos	-	8.352
Dividendos mínimos obrigatórios - 25%	-	(2.088)
Absorção/(Retenção de lucros)	<u>4.972</u>	<u>(6.264)</u>

Lucro básico e diluído por ação

	31/03/2022	31/03/2021
Lucro (Prejuízo) do exercício	(4.972)	8.792
Quantidade média ponderada de ações (em milhares)	38.549	10.111
Lucro (Prejuízo) básico e diluído por ação - R\$	(0,13)	0,870

16 Receita líquida

	31/03/2022	31/03/2021
Receita bruta de aluguéis	35.926	33.525
Linearização da receita	1.143	511
Deduções:		
Impostos incidentes	<u>(3.305)</u>	<u>(3.024)</u>
Total	<u>33.764</u>	<u>31.012</u>

Em 2022, a Companhia possui três clientes que representam 57,30%, 13,21% e 11,18%, onde representam R\$21.951, R\$5.061 e R\$4.284 da receita líquida total. Em 2021, a Companhia possui três clientes que representam 57,44%, 14,15% e 12,00%, onde representam R\$20.493, R\$5.047 e R\$ 4.283 da receita líquida total.

17 Custos dos serviços prestados

	31/03/2022	31/03/2021
Depreciação propriedade para investimento	7.137	7.138
Amortização de mais valia	<u>1.658</u>	<u>1.658</u>
Total	<u>8.795</u>	<u>8.796</u>

18 Despesas gerais e administrativas

	31/03/2022	31/03/2021
Provisão para contingência (a)	(7.620)	-
Despesa com advogados, auditores e consultores	(2.491)	(2.014)
Despesa com condomínio	(1.860)	(2.308)
Despesa com publicações, publicidades e propaganda	(389)	(356)
Despesa com manutenção	(317)	(342)
Demais despesas administrativas	(844)	(1.669)
Total	(13.521)	(6.689)

- (a) Refere-se a provisão do processo sobre questionamentos quanto a cobrança de ITBIs das incorporações em 2015, atualmente o mesmo encontra-se em fase recursal.

19 Resultado financeiro

	31/03/2022	31/03/2021
Receitas financeiras:		
Rendimento sobre aplicações financeiras	66	883
Juros sobre recebíveis	343	66
Outras receitas financeiras	1.248	284
	1.657	1.233
Despesas financeiras:		
Juros sobre empréstimos (Debêntures)	(22.439)	(10.802)
Outras despesas financeiras	(630)	(240)
Despesa com administração de empréstimo	(142)	-
	(23.211)	(11.042)
Resultado financeiro líquido	(21.554)	(9.808)

20 Imposto de renda e contribuição social

A Companhia, até 31 de março de 2021, têm uma despesa de imposto de renda e contribuição social no valor de R\$223, em 30 de abril de 2021, têm um complemento de R\$72 e em 31 de dezembro de 2021 temos um complemento após a entrega da ECF de Cisão MG 10 no valor de R\$7, portanto, no exercício de 2022 a companhia encerra - se com prejuízo fiscal, logo estornamos os valores de R\$295 referente imposto de renda e contribuição social e para o exercício de 2021 a despesa de imposto de renda e contribuição social do exercício pode ser conciliada com o lucro contábil, conforme a seguir:

	31/03/2022	31/03/2021
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda (IRPJ) e da contribuição social (CSLL)	(852)	3.797
(x) alíquota nominal	34%	34%
Expectativa (crédito) de IRPJ e CSLL	290	(1.291)
Equivalência patrimonial	-	100
Provisões diversas	(183)	40
Custos de transação	44	1.267
Depreciação/amortização	(585)	1.617
Amortização de ágio	-	(175)
Créditos Fiscais	(12)	
Impairment	867	(867)
Outros	(79)	
Compensações	(130)	146
(=) Despesa de imposto de renda e contribuição social	212	837
Correntes	212	837

As estimativas de recuperação dos ativos fiscais registrados são baseadas nas projeções dos lucros tributáveis futuros. Essas estimativas estão sujeitas a não se concretizarem no futuro tendo em vista as incertezas inerentes a essas previsões.

Imposto de renda e contribuição social diferido

Ativo	31/03/2022	31/03/2021
Provisões diversas	7.593	5.002
Prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social	16.927	14.641
Provisão para perda do valor recuperável (a)	10.947	15.856
Imposto diferido ativo	35.467	35.499
Passivo		
Depreciação/Amortização (b)	(18.617)	(16.865)
Custo de transação	(1.136)	(1.267)
Exclusões temporárias	(19)	(18)
Imposto diferido passivo	(19.772)	(18.150)
Diferido líquido	15.694	17.349

- (a) Decorrem da provisão para redução ao valor recuperável das propriedades para investimento, constituídas no exercício. Tendo a sua realização através da reversão dos saldos de “impairment” da Companhia ou venda da Propriedade para Investimento
- (b) Decorrem da aplicação de alíquota menor na depreciação fiscal das propriedades para investimento.

Movimentação IRPJ e CSLL diferido

	31/03/2022	31.03.2021
Provisões Diversas	2.591	5.002
Despesas não dedutíveis (depreciação e impairment)	(4.909)	(5.908)
Prejuízo/Base Negativa	2.285	6.354
Custos de transação	131	(1.267)
Depreciação	(1.752)	-
Outras exclusões	-	(23)
Saldo no fim do exercício	<u>(1.654)</u>	<u>4.158</u>

21 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 3 dos 6 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.

	31/03/2022	31/03/2021
Contas a receber	<u>8.354</u>	<u>6.951</u>
Total	<u>8.354</u>	<u>6.951</u>
Circulante	2.452	1.235
Não circulante	5.902	5.716

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, através 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 endividamento líquido (empréstimos financeiros detalhados na nota explicativa nº 10, deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa detalhado na nota explicativa nº 5) e pelo patrimônio líquido da Companhia. 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:

	31/03/2022	31/03/2021
Endividamento	288.622	301.610
(-) Caixa e equivalentes de caixa	<u>(1.779)</u>	<u>(6.773)</u>
Dívida líquida	<u><u>286.843</u></u>	<u><u>294.837</u></u>
Patrimônio líquido	28.140	33.355
Índice da dívida líquida pelo patrimônio líquido	10,19	8,84

Categorias de instrumentos financeiros

	31/03/2022	31/03/2021	Classificação
Ativos financeiros:			
Caixa e equivalentes de caixa	1.779	6.773	Custo amortizado
Contas a receber – partes relacionadas	11	-	Custo amortizado
Contas a receber	<u>8.354</u>	<u>6.951</u>	Custo amortizado
Total	<u><u>10.144</u></u>	<u><u>13.724</u></u>	
Passivos financeiros:			
Empréstimos e financiamentos	288.622	301.610	Custo amortizado
Contas a pagar	<u>878</u>	<u>3.476</u>	Custo amortizado
Total	<u><u>289.500</u></u>	<u><u>305.086</u></u>	

Gerenciamento dos riscos

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 estes riscos através 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 (principalmente o IPCA), comparativamente aos aplicáveis a seus passivos (principalmente a TR).

Análise de sensibilidade de valor justo para instrumentos de taxa fixa

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

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

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas aplicações financeiras, contas a receber e dívidas, ao qual a Companhia estava exposta na data-base 31 de março de 2022, 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 março de 2022 e 31 de março de 2021, projetando um ano e verificando a sensibilidade do CDI, IPCA e TR com cada cenário:

			Cenário Provável 1	Cenário 2	Cenário 3
Operações	Risco	Valor	13,04%	9,78%	6,52%
Aplicações financeiras	CDI	<u>1.735</u>	<u>226</u>	<u>170</u>	<u>113</u>
			Cenário Provável 1	Cenário 2	Cenário 3
Operações	Risco	Valor	5,79%	4,34%	2,89%
Contas a receber	IPCA	<u>1.073</u>	<u>62</u>	<u>47</u>	<u>31</u>
			Cenário Provável 1	Cenário 2	Cenário 3
Operações	Risco	Valor	6,69%	5,02%	3,35%
Contas a receber	IGP-M	<u>439</u>	<u>29</u>	<u>22</u>	<u>15</u>
			Cenário Provável 1	Cenário 2	Cenário 3
Operações	Risco	Valor	5,79%	7,23%	8,68%
Debêntures	CDI	<u>(291.962)</u>	<u>(16.894)</u>	<u>(21.118)</u>	<u>(25.341)</u>
Impacto financeiro líquido		<u>(288.715)</u>	<u>(16.576)</u>	<u>(20.879)</u>	<u>(25.182)</u>

			Cenário Provável 1	Cenário 2	Cenário 3
Operações	Risco	Valor	2,21%	1,66%	1,11%
Aplicações financeiras	CDI	<u>6.120</u>	<u>135</u>	<u>102</u>	<u>68</u>
			Cenário Provável 1	Cenário 2	Cenário 3
Operações	Risco	Valor	6,10%	4,57%	3,05%
Contas a receber	IPCA	<u>2.123</u>	<u>129</u>	<u>97</u>	<u>65</u>
			Cenário Provável 1	Cenário 2	Cenário 3
Operações	Risco	Valor	31,11%	23,33%	15,55%
Contas a receber	IGP-M	<u>756</u>	<u>235</u>	<u>176</u>	<u>118</u>
			Cenário Provável 1	Cenário 2	Cenário 3
Operações	Risco	Valor	2,21%	2,77%	3,32%
Debêntures	CDI	<u>(305.335)</u>	<u>(6.754)</u>	<u>(8.443)</u>	<u>(10.131)</u>
Impacto financeiro líquido		<u>(296.336)</u>	<u>(6.254)</u>	<u>(8.067)</u>	<u>(9.881)</u>

22 Seguros

A Companhia mantém seguros globais para suas propriedades para investimento, bem como para responsabilidade civil. O resumo das apólices vigentes em 31 de março de 2022 é como segue:

	Valor segurado	Vigência início	Vigência Término
Seguro patrimonial	252.666	26/09/2021	26/09/2022
Responsabilidade civil	37.963	09/02/2021	09/02/2022

23 Eventos Subsequentes

Até julho de 2022 foi integralizado o montante de R\$7.000 no capital social da Companhia.