

REC Gravataí S.A.

Demonstrações financeiras em 31 de
dezembro de 2022

Conteúdo

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



KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 12º andar - Torre A
04711-904 - São Paulo/SP - Brasil
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil
Telefone +55 (11) 3940-1500
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Acionistas e Administradores da

REC Gravataí S.A.

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da REC Gravataí S.A., (Companhia), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 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 REC Gravataí S.A. em 31 de dezembro 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.

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

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

São Paulo, 10 de Julho de 2023

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-027685/O-0 F SP



Thaís de Lima Rodrigues Leandrini
Contadora CRC-1SP280836/O-5

REC Gravataí S.A.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais - R\$)

Ativo	Nota explicativa	2022	2021	Passivo e patrimônio líquido	Nota explicativa	2022	2021
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	5	5.942	3.534	Empréstimos e financiamentos	10	6.310	5.618
Contas a receber	6	2.271	2.532	Contas a pagar	9	1.034	1.439
Impostos e contribuições a compensar		-	350	Obrigações fiscais		150	113
Despesas antecipadas	7	55	117	Adiantamento de cliente		102	-
Antecipação de redução de capital	15	2.500	-	Dividendos e juros sobre capital próprio a pagar	11	16.486	10.317
Outros ativos circulantes		350	1.046	Imposto de renda e contribuição social a pagar		26	30
Total do ativo circulante		<u>11.118</u>	<u>7.579</u>	Outros passivos circulantes	12	1.404	1.255
				Total do passivo circulante		<u>25.512</u>	<u>18.772</u>
Não circulante				Não circulante			
Contas a receber	6	3.439	2.389	Empréstimos e financiamentos	10	13.414	19.292
Despesas antecipadas		153	208	Provisão para contingências	13	59	
Depósitos Judiciais	7	35	33	Outros passivos não circulantes	12	11.046	10.660
Impostos diferidos	20	3.921	5.240	Total do passivo não circulante		<u>24.519</u>	<u>29.952</u>
Propriedades para investimentos	8	167.404	167.111				
Total do ativo não circulante		<u>174.952</u>	<u>174.981</u>				
				Patrimônio líquido			
				Capital social	15	125.227	125.227
				Reserva legal		1.787	1.190
				Reserva de lucros		9.025	7.419
				Total do patrimônio líquido		<u>136.039</u>	<u>133.836</u>
Total do ativo		<u><u>186.070</u></u>	<u><u>182.560</u></u>	Total do passivo e patrimônio líquido		<u><u>186.070</u></u>	<u><u>182.560</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Gravataí S.A.

Demonstração dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

	Nota explicativa	2022	2021
Receita líquida	16	22.288	19.043
Custo dos serviços prestados	8	(3.950)	(3.949)
Lucro bruto		<u>18.338</u>	<u>15.094</u>
Receitas (despesas) operacionais			
Despesas gerais e administrativas	18	(1.278)	(1.413)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	17	-	3.297
Lucro operacional antes do resultado financeiro		<u>17.060</u>	<u>16.978</u>
Resultado financeiro			
Despesas financeiras	19	(2.885)	(3.009)
Receitas financeiras	19	468	177
Lucro operacional e antes do imposto de renda e da contribuição social		<u>14.643</u>	<u>14.146</u>
Imposto de renda e contribuição social			
Correntes	20	(1.392)	(1.312)
Diferidos	20	(1.319)	(1.731)
Lucro líquido do exercício		<u><u>11.932</u></u>	<u><u>11.103</u></u>
Lucro por ação - R\$ - Básico e diluído	15	0,095	0,091

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Gravataí S.A.

Demonstração dos resultados abrangentes

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais - R\$)

	2022	2021
Lucro líquido do exercício	11.932	11.103
Outros resultados abrangentes	-	-
Resultado abrangente total do exercício	<u>11.932</u>	<u>11.103</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Gravataí S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais - R\$)

	Nota explicativa	Capital social		Reservas de lucros		Lucros acumulados	Patrimônio líquido
		Subscrito	A integralizar	Reserva Legal	Reserva de lucros		
Saldos em 31 de dezembro de 2020		<u>132.427</u>	<u>(5.000)</u>	<u>635</u>	<u>5.823</u>	<u>-</u>	<u>133.885</u>
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	11.103	11.103
Reserva legal	15	-	-	555	-	(555)	-
Dividendos mínimos	15	-	-	-	-	(2.637)	(2.637)
Juros sobre capital próprio	15	-	-	-	-	(6.315)	(6.315)
Reserva de lucro	15	-	-	-	1.596	(1.596)	-
Cancelamento de aumento de capital social	15	(5.000)	5.000	-	-	-	-
Redução de capital social efetivada	15	(2.200)	-	-	-	-	(2.200)
Saldos em 31 de dezembro de 2021		<u>125.227</u>	<u>-</u>	<u>1.190</u>	<u>7.419</u>	<u>-</u>	<u>133.836</u>
Lucro líquido do exercício	15	-	-	-	-	11.932	11.932
Reserva legal	15	-	-	597	-	(597)	-
Dividendos mínimos	15	-	-	-	-	(2.834)	(2.834)
Juros sobre capital próprio	15	-	-	-	-	(6.895)	(6.895)
Reserva de lucro	15	-	-	-	1.606	(1.606)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2022		<u>125.227</u>	<u>-</u>	<u>1.787</u>	<u>9.025</u>	<u>-</u>	<u>136.039</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Gravataí S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa - Método indireto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais - R\$)

	2022	2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	14.643	14.146
Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:		
Juros e encargos financeiros líquidos	2.491	2.680
Depreciação e amortização	3.950	3.949
Provisão de contingência	59	-
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	(317)	4
Variação nos ativos operacionais:		
Contas a receber	(472)	(2.608)
Impostos e contribuições a compensar	351	2
Despesas antecipadas	116	(48)
Deposito Judicial	(2)	(33)
Outros ativos circulantes	696	(784)
Variação nos passivos operacionais:		
Contas a pagar	(405)	727
Adiantamento de clientes	102	(10)
Obrigações fiscais	37	67
Outros passivos circulante e não circulante	535	354
Imposto de renda e contribuição social pagos	(1.396)	(1.282)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	<u>20.388</u>	<u>17.164</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Adições às propriedades para investimentos	(4.243)	(3.754)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	<u>(4.243)</u>	<u>(3.754)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Pagamento de principal de empréstimos	(5.574)	(5.003)
Pagamento de juros de empréstimos	(2.103)	(2.678)
Dividendos distribuídos	(3.107)	(1.672)
Juros sobre capital próprio pagos	(453)	(1.501)
Redução de Capital	(2.500)	(2.200)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	<u>(13.737)</u>	<u>(13.054)</u>
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	<u>2.408</u>	<u>356</u>
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	3.534	3.178
No fim do exercício	5.942	3.534
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	<u>2.408</u>	<u>356</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

1 Contexto operacional

A REC Gravataí S.A. (“Companhia”) é uma sociedade anônima de capital fechado com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.900 - 5º andar, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

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

A Companhia possui um total de quatro galpões situados em Gravataí/SP, totalizando, aproximadamente, 105.271 m² de área locável. Estão 83% alugados para cinco locatários.

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

Situação financeira

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia apresenta capital circulante líquido negativo de R\$ 14.241 (R\$ 10.985 em 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.

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 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 10 de julho de 2023.

3.2 Uso de estimativas

Na preparação das demonstrações financeiras a Administração utilizou 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 13. A contingência possível é divulgada apenas como informação na nota explicativa diferentemente da provisão provável onde é realizada a sua contabilização.

b. *Provisão para redução ao valor recuperável de ativos não financeiros (impairment)*

A administração estabelece procedimentos para contabilização de ajuste para perda por desvalorização de suas propriedades para investimentos conforme detalhado na Nota Explicativa nº 3.10.

c. *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 8.

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).

d. Contas a receber e provisão para perdas de créditos esperadas

A Administração segue as premissas e normas adotadas para cálculo conforme detalhado na Nota Explicativa nº 3.5.

3.3 Apuração das receitas de aluguéis das propriedades para investimento

As receitas de aluguéis resultantes de arrendamentos mercantis operacionais das propriedades para investimento são reconhecidas de forma linear ao longo do prazo dos compromissos de arrendamento mercantil. A Companhia não possui contratos de locação com componentes variáveis.

3.4 Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras pós-fixadas resgatáveis a qualquer momento, com riscos insignificantes de mudança de seu valor de mercado e sem penalidades. As aplicações financeiras são registradas ao valor justo, que se equiparam ao valor de custo considerando os rendimentos proporcionalmente auferidos até as datas de encerramento dos períodos.

3.5 Contas a receber e provisão para perdas de créditos esperadas

Estão apresentadas a valores de realização, sendo a provisão para perdas de créditos esperadas calculada com base nas perdas avaliadas como prováveis na realização das contas a receber. Mensalmente a Companhia realiza a análise do contas a receber e faturas em atraso e quando o atraso da fatura do cliente fica superior a 90 dias é realizada a provisão de 100% do saldo em aberto.

Ao final de cada exercício é realizada uma análise complementar para atender os requisitos do CPC 48. Essa revisão é feita com base no histórico de contas a receber versus os saldos em atraso de clientes nos últimos 3 anos e adotamos as taxas médias ponderadas abaixo para reconhecer as perdas esperadas dos títulos vencidos:

Taxa média ponderada de perda estimada	%
1 a 30 dias em atraso	5,28%
31 a 60 dias em atraso	25,24%
61 a 90 dias em atraso	32,05%

É verificado qual o percentual de necessidade de provisão por faixa de atraso 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 uma reversão.

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 substancial para ficarem prontos para uso ou venda pretendida, são acrescentados ao custo de tais ativos até a data em que estejam prontos para o uso ou a venda pretendida.

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

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

3.7 Provisão para imposto de renda e contribuição social

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

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

Em 2022 e 2021 a empresa está enquadrada no regime de tributação do lucro real.

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

3.8 Propriedades para investimentos

São propriedades mantidas para obter renda com aluguéis. As propriedades para investimento são mensuradas ao custo, incluindo custos da transação, deduzido da depreciação calculada pelo método linear com base na vida útil do ativo. O valor justo das propriedades para investimento é divulgado conforme Nota Explicativa nº 8.

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

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

3.9 Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

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

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

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

3.10 Provisão para redução ao valor recuperável de ativos não financeiros (impairment)

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

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

Na estimativa do valor em uso do ativo, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados ao seu valor presente, utilizando uma taxa de desconto antes dos impostos que reflita o custo médio ponderado de capital para a indústria em que opera a unidade geradora de caixa. O valor líquido de venda é determinado, sempre que possível, com base em contrato de venda firme em uma transação em bases comutativas, entre partes conhecedoras e interessadas, ajustado por despesas atribuíveis à venda do ativo, ou, quando não há contrato de venda firme, com base no preço de mercado de um mercado ativo, ou no preço da transação mais recente com ativos semelhantes.

3.11 Instrumentos financeiros

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

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

Ativos financeiros

Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado

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

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 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 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 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)

A Companhia avaliou e não identificou nos assuntos acima aplicabilidade para seus negócios até 31 de dezembro de 2022.

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 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

	31/12/2022	31/12/2021
Caixa e bancos	11	94
Aplicações financeiras (a)	<u>5.931</u>	<u>3.440</u>
	<u>5.942</u>	<u>3.534</u>

- (a) As aplicações financeiras estão representadas por aplicações em renda fixa, remuneradas à média de 97,00% do CDI e 70% da Selic para poupança livre (97,00% do CDI e 70% da Selic em 2021). Estas operações possuem liquidez diária, sem multas, restrições ou alterações no percentual de rentabilidade por resgate antecipado e/ou com vencimentos inferiores a 90 dias com perdas insignificantes no valor.

6 Contas a receber

	31/12/2022	31/12/2021
Contas a receber de aluguéis (i)	1.894	1.751
Contas a receber de aluguéis – linearização (ii)	4.136	3.173
Provisão para perdas esperadas de créditos	<u>(320)</u>	<u>(3)</u>
Total	<u>5.710</u>	<u>4.921</u>
Circulante	2.271	2.532
Não circulante	3.439	2.389

- (i) Os contratos vigentes de arrendamentos mercantis são atualizados anualmente pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M) ou Índice Nacional de Preço ao Consumidor Amplo (IPCA), e não existem cláusulas de recebimentos contingentes, pois as cláusulas não foram pactuadas considerando variáveis de vendas, índices futuros ou correlatos.
- (ii) Refere-se à diferença entre a vigência dos contratos de locação e os períodos de pagamentos, com o intuito da receita ser reconhecida de forma linear.

A Companhia constitui provisão para créditos de liquidação duvidosa para 100% das contas a receber vencidas há mais de 90 dias, conforme Nota Explicativa 3.5 A movimentação das perdas esperadas em créditos de liquidação duvidosa é como segue:

	31/12/2022	31/12/2021
Saldo início do exercício	(3)	-
(-) Adições	(320)	(3)
(+) Reversões	<u>3</u>	<u>-</u>
Saldo fim do exercício	<u>(320)</u>	<u>(3)</u>

O vencimento das contas a receber em 31 de dezembro de 2022 e 2021 está assim representado:

	31.12.2022	31.12.2021
A vencer	5.710	4.921
Vencidos acima de 90 dias	53	3
Vencidos acima de 91 a 120 dias	53	-
Vencidos acima de 120 dias	213	-
Saldo fim do exercício	<u>6.030</u>	<u>4.924</u>

Aluguéis mínimos futuros para os contratos vigentes:

	31/12/2022	31/12/2021
Ano de 2022	-	22.582
Ano de 2023	19.873	21.617
Ano de 2024	19.592	18.465
Ano de 2025	19.032	17.821
Ano de 2026	14.963	8.354
Posteriores a 2026	32.249	11.484
	<u>105.709</u>	<u>100.322</u>

7 Despesas antecipadas

	31.12.2022	31.12.2021
Comissões pagas sobre locação	<u>208</u>	<u>325</u>
Circulante	55	117
Não circulante	153	208

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

8 Propriedades para investimentos

	Vida útil média em anos	31/12/2022	31/12/2021
Terrenos		12.489	12.489
Edificações e instalações	40	156.480	156.480
Obras em andamento (a)		18.886	14.643
Depreciação acumulada		<u>(20.451)</u>	<u>(16.501)</u>
Total		<u>167.404</u>	<u>167.111</u>

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

Movimentação das propriedades para investimentos

Descrição	Saldo em 31.12.2021	Adições	Depreciações	Saldo em 31.12.2022
Terrenos	12.489	-	-	12.489
Edificações e instalações	139.979	-	(3.950)	136.029
Obras em andamento	14.643	4.243	-	18.886
Total	167.111	4.243	(3.950)	167.404

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

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

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

Valor justo	31/12/2022	31/12/2021
Propriedades para investimentos construídas	288.563	256.459

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

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

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

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

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

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

	31/12/2022	31/12/2021
Taxa de desconto	8,25% a 9,25%	8,00% a 8,50%
Taxa de capitalização	8,75%	8,75%

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

9 Contas a pagar

	31/12/2022	31/12/2021
Contas a pagar – Obras (i)	635	1.024
Retenções técnicas (ii)	391	390
Provisões diversas(iii)	8	25
	1.034	1.439

- (i) Trata-se substancialmente do saldo a pagar aos fornecedores das obras de melhoria.
- (ii) As retenções técnicas referem-se à serviços prestados relacionados as obras.
- (iii) Refere-se provisão de serviço de auditoria prestados no período e que serão pagos no exercício subsequente.

10 Empréstimos e financiamentos

	Taxa	Vencimento	31/12/2022	31/12/2021
Plano empresário	10,0% CDI a.a. + TR	22/11/2025	19.724	24.910
Total			19.724	24.910
Circulante			6.310	5.618
Não circulante			13.414	19.292

Cronograma de vencimento dos empréstimos e financiamentos não circulantes

	31/12/2022	31/12/2021
2023	-	6.122
2024	6.690	6.599
2025	6.724	6.571
	13.414	19.292

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	31/12/2022	31/12/2021
Saldo no início do exercício	24.910	29.911
Juros apropriados	2.491	2.680
Pagamento- Principal	(5.574)	(5.003)
Pagamento - Juros	<u>(2.103)</u>	<u>(2.678)</u>
Saldo no fim do exercício	<u>19.724</u>	<u>24.910</u>

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

Não há cláusulas de *covenants* financeiros e temos a garantia de hipoteca parcial da matrícula e penhor de parte dos recebíveis. Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, os *covenants* não-financeiros das operações encontram-se atendidos pela Companhia.

11 Dividendos e juros sobre capital próprio a pagar

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

	31/12/2022	31/12/2021
Capital social (a)	125.227	127.427
Reserva de Lucros (b)	7.419	5.823
TJLP (c)	7,20%	5,32%
Limite de juros sobre capital próprio calculado	9.551	7.089
Juros sobre capital próprio provisionado	6.895	6.315

- (a) Capital social do ano imediatamente anterior e reservas de capital.
- (b) Reservas de lucros do ano imediatamente anterior.
- (c) Conforme Taxa de Juros de Longo Prazo (TJLP) divulgada pelo BNDES.

As companhias podem optar pelo maior limite de utilização entre 50% do lucro líquido desconsiderando os impostos ou 50% da reserva de lucro. A Companhia optou por não constituir JSCP até o limite máximo permitido com base no lucro ajustado do exercício de 2022 e 2021.

Composição de dividendos e juros sobre o capital próprio a pagar

	31.12.2022	31.12.2021
Juros sobre Capital Próprio 2020	442	895
Juros sobre Capital Próprio 2021	6.315	6.315
Juros sobre Capital Próprio 2022	6.895	-
Dividendos a Pagar 2020	-	470
Dividendos a Pagar 2021	-	2.637
Dividendos a Pagar 2022	<u>2.834</u>	<u>-</u>
Total	<u>16.486</u>	<u>10.317</u>

Movimentação dos Juros sobre Capital Próprio e Dividendos

	31.12.2022	31.12.2021
Saldo no início do exercício	10.317	4.538
JCP pagos	(453)	(1.501)
JCP provisionados	6.895	6.315
Dividendos pagos	(3.107)	(1.672)
Dividendos provisionados	<u>2.834</u>	<u>2.637</u>
Saldo no fim do exercício	<u><u>16.486</u></u>	<u><u>10.317</u></u>

12 Outros passivos

	31/12/2022	31/12/2021
Depósitos em garantia de locação (a)	1.404	1.255
Contas a pagar por aquisição de terrenos (b)	<u>11.046</u>	<u>10.660</u>
Saldo no fim do exercício	<u><u>12.450</u></u>	<u><u>11.915</u></u>
Circulante	1.404	1.255
Não circulante	11.046	10.660

(a) Depósitos recebidos de clientes para fins de garantia contratual.

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

13 Provisão para contingências

	31.12.2022	31.12.2021
Contingências trabalhista	<u>59</u>	<u>-</u>
	<u><u>59</u></u>	<u><u>-</u></u>
Movimentação Contingências	31.12.2022	31.12.2021
Constituição de provisão	<u>59</u>	<u>-</u>
Total	<u><u>59</u></u>	<u><u>-</u></u>
	31.12.2022	31.12.2021
Depósito Judicial	<u>35</u>	<u>33</u>

Em 31 de dezembro de 2022, há contingência classificada como probabilidade de perda possível no montante de R\$ 304 de natureza trabalhista e R\$203 de natureza cível (R\$ 1.500 de natureza trabalhista e R\$ 191 de natureza cível em 2021).

14 Partes relacionadas

Remuneração dos administradores

Os administradores são as pessoas que têm autoridade e responsabilidade por planejamento, direção e controle das atividades da Companhia, incluindo qualquer administrador (executivo ou outro). Não houve qualquer pagamento para os administradores nos exercícios de 2022 e 2021.

15 Patrimônio líquido

Capital social

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 o capital social está representado por R\$125.227, correspondentes a 125.227.411 ações nominativas. Em 2022 foram realizadas antecipações de redução de capital no valor total de R\$ 2.500 correspondentes a 2.500.000 ações (R\$ 2.200 correspondentes a 2.200.000 ações em 2021).

Em 01 de julho de 2021, em ata de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária foi efetivada a redução do capital social no montante de R\$2.200 com cancelamento de 2.200.000 ações, ficando em aberto o a reduzir aprovado em 22 de outubro de 2020.

Reserva legal

A reserva legal é constituída com base em 5% do lucro de cada exercício e não deve exceder 20% do capital social ou 30% do capital social considerando as reservas de capital. A reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízos ou aumentar o capital.

Reserva de lucros

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

Destinação do resultado do exercício

Aos acionistas é garantido estatutariamente um dividendo mínimo obrigatório correspondente a 25% do lucro líquido do exercício nos termos da Lei das Companhias por Ações, apurado de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

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

	31.12.2022	31.12.2021
Lucro líquido do exercício	11.932	11.103
Reserva legal - 5%	<u>(597)</u>	<u>(555)</u>
Base para cálculo dos dividendos	11.334	10.548
Dividendos mínimos obrigatórios - 25%	(2.834)	(2.637)
Distribuição de juros sobre capital próprio	<u>(6.895)</u>	<u>(6.315)</u>
Retenção de lucros	<u>(1.606)</u>	<u>(1.596)</u>

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

No exercício de 2022 os acionistas preferencialistas receberam dividendos fixos no montante de R\$ 2.022 (R\$1.672 em 2021), calculado a taxa de 10,7% sobre a receita e despesas definidas em acordo de acionista. Dos dividendos calculados em 2022, R\$ 2.371 (R\$2.022 em 2021) serão distribuídos aos acionistas preferencialistas.

Lucro básico e diluído por ação

Lucro por ação	31/12/2022	31/12/2021
Lucro do exercício	11.932	11.103
Quantidade média ponderada de ações (em milhares)	125.227	122.427
Prejuízo básico e diluído por ação - R\$	0,095	0,091

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

16 Receita líquida

	31/12/2022	31/12/2021
Receita bruta de aluguel	26.109	22.633
Deduções:		
Descontos concedidos	(2.176)	(2.272)
Impostos incidentes sobre a receita	<u>(1.645)</u>	<u>(1.318)</u>
Total	<u><u>22.288</u></u>	<u><u>19.043</u></u>

Em 2022, a Companhia possui quatro clientes que representam 40,00%, 17,00%, 15,00% e 13,00%, onde representam R\$10.535, R\$4.439, R\$3.960 e R\$3. da receita líquida total. Em 2021, a Companhia possui quatro clientes que representam 38,00%, 16,00%, 16,00% e 16,00%, onde representam R\$8.502, R\$3.626, R\$3.586 e R\$3.570 da receita líquida total.

17 Outras receitas operacionais líquidas

	31/12/2022	31/12/2021
Outras receitas operacionais líquidas	<u>-</u>	<u>3.297</u>
Total	<u><u>-</u></u>	<u><u>3.297</u></u>

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

18 Despesas gerais e administrativas

	31/12/2022	31/12/2021
Despesas com advogados, auditores e consultores	(441)	(448)
Provisão para perda com devedores duvidosos	(317)	(4)
Despesas com condomínio	(203)	(533)
Despesas com publicações, publicidades e propaganda	(132)	(231)
Despesas com manutenção	(66)	(142)
Outras	(119)	(55)
	<u>(1.278)</u>	<u>(1.413)</u>
Total	<u>(1.278)</u>	<u>(1.413)</u>

19 Resultado financeiro

	31/12/2022	31/12/2021
Despesas financeiras		
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(2.491)	(2.680)
Despesas com instrumentos financeiros	(387)	(325)
Despesas bancárias	(2)	(3)
Outras	(5)	(1)
	<u>(2.885)</u>	<u>(3.009)</u>
Receitas financeiras		
Rendimento de aplicação financeira	424	75
Juros Selic	37	16
Juros recebíveis	7	86
	<u>468</u>	<u>177</u>
Resultado financeiro líquido	<u>(2.417)</u>	<u>2.832</u>

20 Imposto de renda e contribuição social

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

	31/12/2022	31/12/2021
Lucro antes do imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL)	14.643	14.146
(x) Alíquota nominal de	34%	34%
Expectativa de IRPJ e CSLL	(4.979)	(4.810)
Efeito dos juros sobre capital próprio	2.344	2.147
Outras Adições	(257)	(111)
Depreciação/Amortização	821	821
Despesas Indedutíveis	(15)	(16)
Compensações Prejuízo Fiscal	626	591
	<u>(1.460)</u>	<u>(1.378)</u>
(=) Despesa de imposto de renda e contribuição social	<u>(1.460)</u>	<u>(1.378)</u>
Adicional	24	24
Incentivos Fiscais	44	42
Correntes	(1.392)	(1.312)

Imposto de renda e contribuição social diferido

	31/12/2022	31/12/2021
Ativo		
Prejuízo Fiscal	11.988	13.829
Provisões Diversas	12.011	11.636
Total	23.999	25.465
(x) alíquota nominal de	34%	34%
Expectativa de IRPJ e CSLL	8.160	8.658
	31/12/2022	31/12/2021
Passivo		
Depreciação (a)	(12.469)	(10.053)
Total	(12.469)	(10.053)
(x) alíquota nominal de	34%	34%
Expectativa de IRPJ e CSLL	(4.239)	(3.418)
Impostos diferidos líquidos	3.921	5.240

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

Movimentação IRPJ e CSLL diferido.

	31/12/2022	31/12/2021
Prejuízo	(626)	(1.006)
Depreciação/Amortização	(821)	(821)
Provisões Diversas	128	96
Saldo no fim do exercício	(1.319)	(1.731)

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 4 dos 5 clientes ativos, para os quais monitora o fluxo de recebimento dos clientes e, havendo indicativos de alteração dos recebíveis, reavalia o risco de crédito da carteira.

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

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

	31/12/2022	31/12/2021
Contas a receber	<u>5.710</u>	<u>4.921</u>
Total	<u><u>5.710</u></u>	<u><u>4.921</u></u>
Circulante	2.271	2.532
Não circulante	3.439	3.389

Risco de liquidez

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

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

Risco de gestão capital

A GLP como co gestora, por meio do Fundo, administra o capital da Companhia para assegurar que a Companhia possa 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 e financiamentos detalhados na Nota Explicativa nº 10, deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa detalhado na Nota Explicativa nº 5).

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

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

	31/12/2022	31/12/2021
Dívida bruta (Empréstimos e financiamentos circulante e não circulante)	19.724	24.910
(-) Caixa e equivalentes de caixa	<u>(5.942)</u>	<u>(3.534)</u>
Dívida líquida	<u>13.782</u>	<u>21.376</u>
Patrimônio líquido	136.039	133.836
Índice de dívida sobre o patrimônio líquido	0,10	0,16

Categorias de instrumentos financeiros

	31/12/2022	31/12/2021	Classificação
Ativos financeiros:			
Caixa e equivalente de caixa	5.931	3.440	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber	<u>5.710</u>	<u>4.921</u>	Custo amortizado
	<u>11.652</u>	<u>8.455</u>	
Passivos financeiros:			
Empréstimos e financiamentos	19.724	24.910	Custo amortizado
Contas a pagar	<u>1.034</u>	<u>1.439</u>	Custo amortizado
	<u>20.758</u>	<u>26.349</u>	

Devido aos contratos de locação vigentes, a Companhia possui concentração de clientes, para os quais monitora o fluxo de recebimento destes, e havendo indicativos de alteração dos recebíveis, reavalia o risco de crédito da carteira. A mensuração do valor justo dos instrumentos financeiros foram classificadas como Nível 2.

Risco de taxa de juros

As receitas e despesas da Companhia são afetadas pelas mudanças nas taxas de juros devido aos impactos que essas alterações têm nas despesas de juros provenientes dos instrumentos de suas dívidas (cuja grande maioria foi contratada com taxas variáveis) e das receitas de juros geradas a partir dos saldos de suas aplicações financeiras. A Companhia procura mitigar esses riscos por meio da manutenção da totalidade de suas disponibilidades financeiras aplicadas também a taxas variáveis, e de um cuidadoso monitoramento da evolução prospectiva dos indexadores aplicados a seus ativos e receitas (IGP-M), comparativamente aos aplicáveis a seus passivos (principalmente a TR).

Análise de sensibilidade de valor justo para instrumentos de taxa fixa

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

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

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas aplicações financeiras, contas a receber e dívidas, ao qual a Companhia estava exposta na data-base de 31 de dezembro de 2022, foram definidos três cenários diferentes. Com base em projeções divulgadas por instituições financeiras, para os próximos 12 meses, o cenário foi definido como provável, sendo calculadas variações de 25% e 50%. Para cada cenário foi calculada a “receita financeira bruta e despesa financeira”, não levando em consideração a incidência de tributos sobre os rendimentos das aplicações. A data-base utilizada da carteira foi 31 de dezembro de 2022 e 2021, projetando um ano e verificando a sensibilidade do CDI, IPCA, IGP-M e TR com cada cenário:

31 de dezembro de 2022

Operações	Risco	Valor	Cenário provável 1 10,97%	Cenário 2 8,23%	Cenário 3 5,49%
Aplicações financeiras	CDI	5.931	651	488	325
Operações	Risco	Valor	Cenário provável 1 1,63%	Cenário 2 2,04%	Cenário 3 5,25%
Plano empresarial	TR	(19.724)	(322)	(402)	(1.036)
Operações	Risco	Valor	Cenário provável 1 3,50%	Cenário 2 2,63%	Cenário 3 1,75%
Contas a receber	IPCA	1.276	45	34	22
Operações	Risco	Valor	Cenário provável 1 4,08%	Cenário 2 3,06%	Cenário 3 2,04%
Contas a receber	IGPM	618	25	19	13
Impacto financeiro líquido		(11.899)	395	136	(677)

31 de dezembro de 2021

Operações	Risco	Valor	Cenário provável 1 12,25%	Cenário 2 9,19%	Cenário 3 6,12%
Aplicações financeiras	CDI	3.440	421	316	211
Operações	Risco	Valor	Cenário provável 1 2,94%	Cenário 2 3,68%	Cenário 3 4,42%
Plano empresarial	TR	(24.910)	(1.504)	(1.880)	(2.256)
Operações	Risco	Valor	Cenário provável 1 6,04%	Cenário 2 4,53%	Cenário 3 3,02%
Contas a receber	IPCA	758	46	34	23
Operações	Risco	Valor	Cenário provável 1 6,18%	Cenário 2 4,63%	Cenário 3 3,09%
Contas a receber	IGPM	993	61	46	31
Impacto financeiro líquido		(19.719)	(975)	(1.483)	(1.991)

22 Seguros

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

Descrição	Valor segurado	Vigência início	Vigência término
Seguro patrimonial	173.697	26/09/2022	26/09/2023
Responsabilidade civil	26.016	09/02/2022	09/02/2023

23 Eventos subsequentes

Em 18 de abril de 2023 em assembleia geral extraordinária foi deliberado a distribuição antecipada de dividendos no valor de R\$ 2.000 aos acionistas titulares de ações preferenciais.