

REC Cajamar III
Empreendimentos
Imobiliários S.A

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2022**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	6
Demonstrações do resultado	7
Demonstrações do resultado abrangente	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações 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 Cajamar III Empreendimentos Imobiliários S.A

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da REC Cajamar III Empreendimentos Imobiliários 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 Cajamar III Empreendimentos Imobiliários 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

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, 09 de agosto de 2023

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



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

REC Cajamar III Empreendimentos Imobiliários S.A

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota explicativa	2022	2021	Passivo e patrimônio líquido	Nota explicativa	2022	2021
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	5	3.659	3.103	Contas a pagar	10	22	32
Contas a receber	6	1.006	1.469	Dividendos a pagar	13	3.761	1.076
Impostos e contribuições a compensar	7	-	8	Obrigações fiscais	11	43	23
Despesas antecipadas	8	473	473	Imposto de renda e contribuição social a pagar	14	439	18
Antecipação de redução de capital	16	14.000	-	Outros passivos circulantes		1	462
Total do ativo circulante		19.138	5.053	Total do passivo circulante		4.266	1.611
Não circulante				Não circulante			
Contas a receber	6	2.349	3.355	Impostos diferidos passivos	20	-	550
Despesas antecipadas	8	1.104	1.577			-	550
Impostos diferidos ativos	20	-	7	Patrimônio líquido			
Propriedades para investimentos	9	129.846	131.721	Capital social	16	115.937	115.937
Total do ativo não circulante		133.299	136.660	Reserva de capital		20.161	20.161
				Reserva legal		792	227
				Reserva de lucros		11.281	3.227
				Total do patrimônio líquido		148.171	139.552
Total do ativo		152.437	141.713	Total do passivo e patrimônio líquido		152.437	141.713

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Cajamar III Empreendimentos Imobiliários S.A

Demonstrações do resultado

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto pelo prejuízo por ação)

	Nota explicativa	2022	2021
Receita líquida	17	15.361	10.944
Custo dos serviços prestados	9	(2.310)	(2.310)
Lucro bruto		<u>13.051</u>	<u>8.634</u>
Despesas operacionais Gerais e administrativas	18	(934)	(1.062)
Lucro operacional antes do resultado financeiro		<u>12.117</u>	<u>7.572</u>
Resultado financeiro			
Despesas financeiras	19	(7)	(12)
Receitas financeiras	19	549	71
Resultado financeiro		<u>542</u>	<u>59</u>
Lucro operacional e antes do imposto de renda e da contribuição social		<u>12.659</u>	<u>7.631</u>
Imposto de renda e contribuição social			
Corrente	20	(1.898)	(1.703)
Diferido	20	543	(832)
Lucro do exercício		<u>11.304</u>	<u>5.096</u>
Lucro por ação - R\$	16	0.068	0.030

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Cajamar III Empreendimentos Imobiliários S.A

Demonstrações do resultado abrangente

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

	2022	2021
Lucro do exercício	11.304	5.096
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado abrangente total do exercício	<u>11.304</u>	<u>5.096</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Cajamar III Empreendimentos Imobiliários S.A

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

	Nota explicativa	Capital social		Reservas de Capital		Reservas de lucros		Lucros / (Prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido
		Subscrito	a Integralizar	Subscrito	a Integralizar	Reserva Legal	Reserva de lucros		
Saldos em 31 de dezembro de 2020		120.001	(5.241)	-	-	-	-	(566)	114.194
Aumento de capital	16	1	(1)	49.999	(49.999)	-	-	-	-
Integralização de reserva de capital	16	-	-	-	20.161	-	-	-	20.161
Integralização de capital	16	-	1.177	-	-	-	-	-	1.177
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	5.096	5.096
Reserva legal	16	-	-	-	-	227	-	(227)	-
Dividendos mínimos obrigatórios	16	-	-	-	-	-	-	(1.076)	(1.076)
Reserva de retenção de lucros		-	-	-	-	-	3.227	(3.227)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2021		120.002	(4.065)	49.999	(29.838)	227	3.227	-	139.552
Cancelamento aumento de capital	16	(4.065)	4.065	-	-	-	-	-	-
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	11.304	11.304
Reserva legal	16	-	-	-	-	565	-	(565)	-
Dividendos mínimos obrigatórios	16	-	-	-	-	-	-	(2.685)	(2.685)
Reserva de retenção de lucros		-	-	-	-	-	8.054	(8.054)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2022		115.937	-	49.999	(29.838)	792	11.281	-	148.171

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Cajamar III Empreendimentos Imobiliários S.A

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método indireto

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

	2022	2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	12.659	7.631
Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social com o caixa líquido aplicado nas atividades operacionais		
Depreciação	2.310	2.310
	14.969	9.941
Variação nos ativos e passivos operacionais:		
Contas a receber	1.469	(4.824)
Impostos e contribuições a compensar	8	(7)
Despesas antecipadas	473	(2.050)
Contas a pagar	(10)	(1.990)
Outros passivos circulantes	(461)	462
Obrigações fiscais	20	(192)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(1.477)	(1.685)
Caixa líquido (consumido) gerado pelas atividades operacionais	14.991	(345)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Adições as propriedades para investimentos	(435)	(17.891)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(435)	(17.891)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Antecipação de redução de capital	(14.000)	-
Integralização de capital social	-	21.338
Caixa líquido consumido pelas atividades de financiamento	(14.000)	21.338
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	556	3.102
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	3.103	1
No fim do exercício	3.659	3.103
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	556	3.102

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

1 Contexto operacional

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

A Companhia possui um galpão situado em Cajamar/SP, com aproximadamente 57.153 m² de área locável. O galpão se encontra 100% ocupado por um locatário, com contrato de locação com início em fevereiro de 2021 e de término em abril de 2026.

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

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 à suas atividades e não identificou dúvidas da capacidade operacional.

A Diretoria da Companhia autorizou a conclusão das demonstrações financeiras em 09 de agosto de 2023.

3.2 Uso de estimativas

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

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

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

(a) Provisões para riscos fiscais, cíveis e trabalhistas:

As estimativas prováveis e possíveis são avaliadas de acordo como 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. A contingência possível é divulgada apenas como informação na nota explicativa diferentemente da provisão provável onde é realizada a sua contabilização.

(b) Divulgação do valor justo das propriedades para investimento:

Utilizamos o método do fluxo de caixa descontado para definir o valor justo das nossas propriedades, o qual as premissas estão detalhadas na Nota Explicativa nº 9.

Mensuração do valor justo

Uma série de políticas e divulgações contábeis da Companhia requer a mensuração de valor justo para ativos e passivos financeiros e não financeiros.

Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, a Companhia usa dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (*inputs*) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma:

- **Nível 1:** preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos.
- **Nível 2:** *inputs*, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, direta (preços) ou indiretamente (derivado de preços).
- **Nível 3:** *inputs*, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (*inputs* não observáveis).

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

A Administração estabelece procedimentos para contabilização de ajuste para perdas por desvalorização de suas propriedades para investimentos conforme detalhado na Nota Explicativa nº 3.9.

- (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. Quando necessária a aplicação de descontos a Companhia efetua análise caso a caso, baseado na estratégia para cada ativo.

3.4 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.5 Contas a receber e provisão para perdas de créditos esperadas

Estão apresentadas a valores de realização, sendo a provisão para perdas de créditos esperadas calculada com base nas perdas avaliadas como prováveis na realização das contas a receber.

Mensalmente a Companhia realiza a análise do contas a receber e faturas em atraso e quando o atraso da fatura do cliente fica superior a 90 dias é realizada a provisão de 100% do saldo em atraso.

Ao final de cada exercício é realizada uma análise complementar para atender os requisitos do CPC 48. Essa revisão é feita com base no histórico de contas a receber versus os saldos em atraso de clientes nos últimos 3 anos e adotamos as taxas médias ponderadas abaixo para reconhecer as perdas esperadas dos títulos vencidos em 2022 e 2021:

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 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.

Em 2022 a companhia é optante pelo regime de competência tributação do lucro presumido.

O imposto de renda e a contribuição social correntes são calculados observando os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente, sendo a empresa optante pelo lucro presumido no exercício de 2022. O imposto de renda é calculado pela alíquota de 32% do faturamento e de 15% (acrescida de adicional de 10% sobre excedentes a R\$60 mil ao trimestre), e a contribuição social pela alíquota de 9%.

Em 2021, a companhia era optante pelo regime de lucro real e o imposto de renda e a contribuição social correntes foram 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.

3.7 Propriedades para investimentos

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

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

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

3.8 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.

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

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

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

3.10 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, no 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.

3.11 Lucro básico e diluído por ação

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

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

4 Pronunciamentos contábeis

Novas normas ou alterações para 2022 e futuros requerimentos

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)

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 2022, 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	1	463
Aplicações financeiras (a)	3.658	2.640
Total	3.659	3.103

- (a) As aplicações financeiras estão representadas por aplicações em renda fixa, remuneradas à média de 97,00% do CDI (97,00% do CDI em 2021) e a 70% da poupança livre. 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)	-	462
Contas a receber de aluguéis – linearização (ii)	3.355	4.362
Total	3.355	4.824
Circulante	1.006	1.469
Não circulante	2.349	3.355

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

Aluguéis mínimos futuros para os contratos vigentes:

	31.12.2022	31.12.2021
Ano de 2022	-	12.779
Ano de 2023	16.231	12.779
Ano de 2024	16.231	12.779
Ano de 2025	16.231	12.779
Ano de 2026	6.762	5.324
Total	55.455	56.440

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	-	462
Saldo fim do exercício	-	462

7 Impostos e contribuições a compensar

	31.12.2022	31.12.2021
Imposto de renda sobre aplicação financeira	-	2
Imposto de renda a recuperar	-	6
	-	8
Total	-	8

Refere-se ao saldo negativo de imposto de renda dos anos de 2020 e 2021 que a Companhia utilizou após a entrega da escrituração contábil fiscal.

8 Despesas antecipadas

	31.12.2022	31.12.2021
Comissões sobre locação	1.577	2.050
	1.577	2.050
Total	1.577	2.050
Circulante	473	473
Não circulante	1.104	1.577

Comissões sobre os contratos de aluguéis vigentes, apropriadas mensalmente durante a duração dos contratos.

9 Propriedades para investimentos

	Vida útil média em anos	31.12.2022	31.12.2021
Terrenos	-	23.759	23.759
Edificações, instalações e outros	40	92.420	92.420
Obras em andamento (a)	-	18.673	18.238
Depreciação acumulada	-	(5.006)	(2.696)
		129.846	131.721
Total		129.846	131.721

- (a) Refere-se ao valor remanescente das áreas comuns (infraestrutura do parque logístico) que ainda serão capitalizadas em conexão com a finalização das obras.

Movimentação das propriedades para investimentos

Descrição	Saldo em 31.12.2021	Adições	Depreciações	Saldo em 31.12.2022
Terrenos	23.759	-	-	23.759
Edificações e instalações	89.724	-	(2.310)	87.414
Obras em andamento	18.238	435	-	18.673
Total	131.721	435	(2.310)	129.846

Movimentação das propriedades para investimentos

Descrição	Saldo em 31.12.2020	Adições	Depreciações	Saldo em 31.12.2021
Terrenos	23.759	-	-	23.759
Edificações e instalações	92.035	-	(2.310)	89.724
Obras em andamento	346	17.891	-	18.238
Total	116.140	17.891	(2.310)	131.721

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	224.892	216.231

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 a ausência de dados comparáveis, tendo sido aplicado um método de avaliação segundo a recomendação do International Valuation Standards Committee (Comitê de Normas Internacionais de Avaliação), o fluxo de caixa descontado.

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

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

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

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

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

	31.12.2022	31.12.2021
Taxa de desconto	7,50%	7,25%
Taxa de capitalização	7,50%	7,50%

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

10 Contas a pagar

	31.12.2022	31.12.2021
Fornecedores	3	10
Retenções técnicas (i)	2	2
Provisões diversas (ii)	17	20
Total	22	32

- (i) As retenções técnicas referem-se à serviços prestados relacionados as obras.
(ii) As provisões referem-se a serviços prestados no ano que serão pagos durante o ano seguinte.

11 Obrigações fiscais

	31.12.2022	31.12.2021
Cofins a Recolher	33	16
Pis a Recolher	9	5
Pis/Cofins/Contribuição Social a recolher	1	2
Total	43	23

12 Provisão para contingências

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, nenhuma contingência foi classificada com probabilidade de perda provável ou probabilidade de perda possível, consequentemente, nenhuma provisão foi constituída.

13 Dividendos a pagar

Composição de dividendos

	31.12.2022	31.12.2021
Dividendos a Pagar 2021	1.076	1.076
Dividendos a Pagar 2022	<u>2.685</u>	<u>-</u>
Total	<u>3.761</u>	<u>1.076</u>

Movimentação dos Dividendos

	31.12.2022	31.12.2021
Saldo no início do exercício	1.076	-
Dividendos provisionados	<u>2.685</u>	<u>1.076</u>
Saldo no fim do exercício	<u>3.761</u>	<u>1.076</u>

14 Imposto de renda e contribuição social a recolher

	31.12.2022	31.12.2021
Imposto de renda a Recolher	317	-
Contribuição social a recolher	<u>122</u>	<u>18</u>
Total	<u>439</u>	<u>18</u>

15 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.

16 Patrimônio líquido

Capital social

Em 31 de dezembro de 2022, o capital social subscrito está representado por R\$ 115.937 correspondentes a 165.936.257 ações nominativas (R\$ 120.002 representado por 170.001.200 ações nominativas, todas ordinárias e sem valor nominal em 2021). Em 2022 foram realizadas antecipações de reduções no valor total de R\$ 14.000.

Em 18 de abril de 2022, em ata de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária foi efetivado o cancelamento parcial do aumento de capital subscrito e não integralizado, aprovado pelos acionistas em 28 de março de 2018 no valor de R\$ 120.0002, do referido aumento não foi integralizado o valor de R\$ 4.065 correspondente a 4.064.943.000 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal.

Reserva de capital

Em ata de assembleia geral extraordinária de 18 de dezembro de 2020, aprovada em 20 de janeiro de 2021, foi aprovada a emissão de 50.000.000 ações ordinárias no valor de R\$ 50.000 integralmente subscritas pelo acionista GLP Investimentos a serem integralizadas até 31 de dezembro de 2022. O valor das ações será destinado da seguinte forma R\$ 49.999 para conta de reserva de capital R\$ 1 para a conta de capital social, de forma que o capital social passa a ser representado por R\$ 120.002, correspondente a 170.001.200 ações. Da reserva de capital foram integralizados R\$ 20.161 em 2021.

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.

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	11.304	5.096
Compensação de prejuízos acumulados	<u>-</u>	<u>(566)</u>
Base para cálculo da reserva legal	11.304	4.530
Reserva legal - 5%	<u>(565)</u>	<u>(227)</u>
Base para cálculo dos dividendos	10.739	4.303
Dividendos mínimos obrigatórios - 25%	<u>(2.685)</u>	<u>(1.076)</u>
Retenção de lucros do exercício	<u>8.054</u>	<u>3.227</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.

Lucro básico e diluído por ação	31.12.2022	31.12.2021
Lucro do exercício	11.304	5.096
Quantidade média ponderada de ações (em milhares)	167.139	170.001
Prejuízo e diluído por ação - R\$	0,068	0,030

17 Receita líquida

	31.12.2022	31.12.2021
Receita	12.588	12.636
Receita de linearização	3.355	4.362
Receita bruta de aluguel	15.943	16.998
Deduções:		
Descontos concedidos	-	(5.284)
Impostos incidentes sobre a receita	(582)	(770)
Total	<u>15.361</u>	<u>10.944</u>

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 a Companhia possuía um cliente que representa 100% da receita líquida total.

18 Despesas gerais e administrativas

	31.12.2022	31.12.2021
Despesas com comissão	(473)	(434)
Despesas com condomínio/vacância	(238)	(254)
Despesas com advogados, auditores e consultores	(217)	(198)
Despesas com publicações, publicidades e propaganda	(4)	(69)
Manutenção predial e instalação	(2)	(24)
Outras despesas administrativas	-	(83)
Total	<u>(934)</u>	<u>(1.062)</u>

19 Resultado financeiro

	31.12.2022	31.12.2021
Despesas financeiras		
Despesas bancárias	-	(1)
IOF sobre operações financeiras	(7)	(11)
Total	<u>(7)</u>	<u>(12)</u>
Receitas financeiras		
Juros Recebíveis	193	-
Rendimento de aplicação financeira	356	71
Total	<u>549</u>	<u>71</u>
Resultado financeiro líquido	<u>542</u>	<u>59</u>

20 Imposto de renda e contribuição social diferidos

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a Companhia era optante pelo lucro presumido, e a despesa de imposto de renda e contribuição social do exercício pode ser conciliada com o lucro contábil, conforme a seguir:

	31.12.2022
Receita bruta de aluguéis	15.943
(=) Subtotal	15.943
(x) alíquota de presunção	32%
(=) Base de cálculo sobre receitas de aluguel	5.102
(+) Receita financeira	549
(=) Base de cálculo	5.651
(=) Expectativa de despesa de IRPJ e CSLL	
Expectativa de IRPJ - a alíquota de 15%	(848)
Expectativa de IRPJ - a alíquota de 10%	(541)
Expectativa de CSLL - a alíquota de 9%	(509)
(=) Despesa de imposto de renda e contribuição social	(1.898)
Correntes	(1.898)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a Companhia era optante pelo lucro real, e a despesa de imposto de renda e contribuição social do exercício pode ser conciliada com o lucro contábil, conforme a seguir:

	31.12.2021
Lucro antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	7.631
(x) alíquota nominal de	34%
Expectativa de IRPJ e CSLL	(2.595)
Compensação de prejuízo	363
Depreciação / Amortização	471
Despesas não dedutíveis	(18)
Incentivos fiscais	52
Adicional de IR – 10%	24
Correntes	(1.703)

Imposto de renda e contribuição social diferido

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

	31.12.2021
Ativo	
Provisões diversas	20
Total	20
(x) alíquota nominal de	34%
Diferido ativo	7

	31.12.2021
Passivo	
Depreciação/Amortização (a)	(1.617)
Total	(1.617)
(x) alíquota nominal de	34%
Diferido passivo	(550)
Diferido	<u>(543)</u>

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

Movimentação IRPJ e CSLL diferido

	31.12.2021
Provisões Diversas	3
Depreciações/amortizações	(471)
(Utilização)/Constituição de base negativa/Prejuízo fiscal	(364)
Saldo no fim do exercício	<u>(832)</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.

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 em um cliente para o qual monitora o fluxo de recebimento e, havendo indicativos de alteração dos recebíveis, reavaliará 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.

Risco de liquidez

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

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

Risco de gestão de capital

A 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 saldo de caixa conforme nota explicativa nº5.

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, a estrutura de capital da Companhia é formada pela integralização de capital pelos acionistas detalhado na Nota Explicativa nº16.

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

A Companhia não possui dívidas/empréstimos com instituições financeiras ou terceiros em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

Categorias de instrumentos financeiros

	31.12.2022	31.12.2021	Classificação
Ativos financeiros			
Caixa e equivalentes	3.659	3.103	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber de clientes	3.355	4.824	Custo Amortizado
Total	7.013	7.464	
Passivos financeiros			
Contas a pagar	22	32	Custo Amortizado
Total	22	32	

Classificação dos instrumentos financeiros por nível

	Valor contábil		Valor justo		
	Ativos financeiros	Total	Nível 1	Nível 2	Total
Ativos					
31 de dezembro de 2022					
Ativos financeiros mensurados ao valor justo					
Caixas e equivalentes	5	3.659	3.659	-	-
Total		3.659	3.659	-	-

Ativos	Valor contábil		Valor justo		
	Ativos financeiros	Total	Nível 1	Nível 2	Total
31 de dezembro de 2021					
Ativos financeiros mensurados ao valor justo					
Caixas e equivalentes	5	3.103	3.103	-	-
Total		3.103	3.103	-	-

Risco de taxa de juros

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

Análise de sensibilidade de valor justo para instrumentos de taxa fixa

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

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

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas aplicações financeiras, contas a receber e debêntures, ao qual a Companhia estava exposta na data-base de 31 de dezembro de 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 dezembro de 2022, projetando um ano e verificando a sensibilidade do CDI, IPCA e IGPM com cada cenário. Em 31 de dezembro de 2022 a Companhia não possuía nenhum ativo ou passivo financeiro significativo exposto a taxa de juros variável como (aplicações financeiras, contas a receber e dívidas).

31 de dezembro de 2022	Risco	Valor	Cenário provável 1 10,97%	Cenário 2 8,23%	Cenário 3 5,49%
Operações					
Aplicações financeiras	CDI	3.658	401	301	201
Impacto Financeiro líquido		3.658	401	301	201

31 de dezembro de 2021	Risco	Valor	Cenário provável 1 12,25%	Cenário 2 9,19%	Cenário 3 6,12%
Operações					
Aplicações financeiras	CDI	<u>2.640</u>	<u>323</u>	<u>243</u>	<u>162</u>
Operações					
	Risco	Valor	Cenário provável 1 6,18%	Cenário 2 4,53%	Cenário 3 3,02%
Contas a Receber	IGPM	<u>462</u>	<u>29</u>	<u>21</u>	<u>14</u>
Impacto Financeiro líquido		<u>3.102</u>	<u>352</u>	<u>264</u>	<u>176</u>

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	111.539	26/09/2022	26/09/2023
Responsabilidade Civil	17.237	09/02/2022	09/02/2023

23 Eventos subsequentes

Em 18 de maio de 2023, foi pago o montante de R\$ 1.076 em dividendos aos acionistas.