

REC Dom Pedro S.A.

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

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanços patrimoniais	5
Demonstração dos resultados	6
Demonstração dos resultados abrangentes	7
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	8
Demonstrações dos fluxos de caixa – Método indireto	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras	10



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 Dom Pedro S.A.

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da REC Dom Pedro 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 Dom Pedro 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



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

REC Dom Pedro S.A.

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais - R\$)

Ativo	Nota explicativa	2022	2021
Circulantes			
Caixa e equivalentes de caixa	5	3.512	3.065
Contas a receber	6	4.160	3.718
Impostos e contribuições a compensar	7	454	466
Despesas antecipadas		79	122
Antecipação de redução de capital	14	4.000	-
Outros ativos		21	19
Total dos ativos circulantes		<u>12.226</u>	<u>7.390</u>
Não circulantes			
Contas a receber	6	1.099	1.451
Despesas antecipadas		363	371
Impostos diferidos ativos	18	18.054	18.497
Depósitos judiciais	11	298	282
Propriedades para investimentos	8	248.877	257.188
Total dos ativos não circulantes		<u>268.691</u>	<u>277.789</u>
Total dos ativos		<u>280.917</u>	<u>285.179</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Passivo e patrimônio líquido	Nota explicativa	2022	2021
Circulantes			
Empréstimos e financiamentos	9	2.772	2.529
Contas a pagar		146	355
Obrigações fiscais		330	301
Imposto de renda e contribuição social a pagar	12	48	11
Outros passivos	10	2.138	1.677
Total dos passivos circulantes		<u>5.434</u>	<u>4.873</u>
Não circulantes			
Empréstimos e financiamentos	9	6.236	8.847
Provisão para contingências	11	22.978	22.987
Total dos passivos não circulantes		<u>29.214</u>	<u>31.834</u>
Patrimônio líquido			
Capital social	14	255.049	259.949
Reserva de capital	14	4.519	4.519
Prejuízos acumulados		(13.299)	(15.996)
Total do patrimônio líquido		<u>246.269</u>	<u>248.472</u>
Total dos passivos e patrimônio líquido		<u>280.917</u>	<u>285.179</u>

REC Dom Pedro S.A.

Demonstração dos resultados

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

(Em milhares de Reais - R\$)

	Nota explicativa	2022	2021
Receita líquida	15	22.344	20.438
Custos dos serviços prestados	8	<u>(6.156)</u>	<u>(6.156)</u>
Lucro bruto		16.188	14.282
(Despesas) receitas operacionais			
Despesas gerais e administrativas	16	(7.637)	(7.103)
(Provisão)/reversão do valor recuperável	8	(3.755)	16.626
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas		<u>-</u>	<u>63</u>
Lucro operacional antes do resultado financeiro		4.796	23.868
Resultado financeiro			
Despesas financeiras	17	(1.149)	(1.236)
Receitas financeiras	17	<u>380</u>	<u>372</u>
Resultado financeiro líquido		(769)	(864)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		4.027	23.004
Imposto de renda e contribuição social			
Corrente	18	(887)	(571)
Diferido	18	<u>(443)</u>	<u>(7.238)</u>
Lucro do exercício		<u>2.697</u>	<u>15.195</u>
Lucro por ação - R\$ - básico e diluído	14	<u>0,009</u>	<u>0,06</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Dom Pedro S.A.

Demonstração dos resultados abrangentes

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

(Em milhares de Reais - R\$)

	2022	2021
Lucro do exercício	2.697	15.195
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>
Total do resultado abrangente do exercício	<u><u>2.697</u></u>	<u><u>15.195</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Dom Pedro S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais - R\$)

	Nota explicativa	Social	Capital Integralizar	Subscrito	Reserva de Capital Integralizar	Prejuízos acumulados	Patrimônio líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2020		<u>265.050</u>	<u>(1)</u>	<u>29.241</u>	<u>(25.122)</u>	<u>(31.191)</u>	<u>237.977</u>
Lucro líquido do exercício	14	-	-	-	-	15.195	15.195
Redução de capital efetivada	14	(5.100)	-	-	-	-	(5.100)
Cancelamento de capital a integralizar	14	(1)	1	-	-	-	-
Integralização de reserva de capital	14	-	-	-	400	-	400
Saldos em 31 de dezembro de 2021		<u>259.949</u>	<u>-</u>	<u>29.241</u>	<u>(24.722)</u>	<u>(15.996)</u>	<u>248.472</u>
Lucro líquido do exercício	14	-	-	-	-	2.697	2.697
Redução de capital efetivada	14	(4.900)	-	-	-	-	(4.900)
Saldos em 31 de dezembro de 2022		<u>255.049</u>	<u>-</u>	<u>29.241</u>	<u>(24.722)</u>	<u>(13.299)</u>	<u>246.269</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Dom Pedro S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto

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

(Em milhares de Reais - R\$)

	2022	2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro líquido antes do imposto de renda e contribuição social	4.027	23.004
Ajustes para reconciliar o lucro antes dos impostos de renda e da contribuição social com o caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais:		
Juros e encargos financeiros líquidos	1.137	1.224
Depreciação e amortização	6.156	6.156
Provisão para ajuste ao valor recuperável - "impairment"	3.755	(16.626)
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	(25)	8
Varição nos ativos operacionais:		
Contas a receber	(90)	(924)
Impostos e contribuições a compensar	12	13
Despesas antecipadas	51	229
Outros ativos circulantes	(2)	25
Varição nos passivos operacionais:		
Contas a pagar	(209)	(631)
Obrigações fiscais	29	(125)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(850)	(560)
Outros passivos	461	268
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	14.452	12.061
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Adições às propriedades para investimentos	(1.600)	(2.207)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(1.600)	(2.207)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Pagamento de principal de empréstimos	(2.536)	(2.313)
Pagamento de juros de empréstimos	(969)	(1.194)
Redução de capital realizada	(8.900)	(5.100)
Integralização reserva de capital	-	400
Caixa líquido consumido pelas atividades de financiamento	(12.405)	(8.207)
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	447	1.647
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	3.065	1.418
No fim do exercício	3.512	3.065
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	447	1.647

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 Dom Pedro S.A. (“Companhia”) é uma Sociedade anônima de capital fechado com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

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

A Companhia possui um total de 7 galpões situado em Campinas - São Paulo, totalizando aproximadamente 160.679 m² de área locável. Dentre esses galpões, 63,15% estão ocupados para 12 locatórios e 36,85% estão vagos, equivalentes a 2 galpões que serão desenvolvidos na mesma localidade com previsão de entrega em março 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 às 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 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 11. 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 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).

- (a) 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 3.8.

- (b) 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 3.3.

3.3 Apuração das receitas de aluguéis das propriedades para investimento

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

3.4 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.5 Contas a receber e provisão para perdas de créditos esperadas

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

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

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

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

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

Todos os outros custos com empréstimos são reconhecidos no resultado do 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\$240 mil), e a contribuição social pela alíquota de 9%.

Durante o exercício de 2022 e 2021 a Companhia é optante pelo regime 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.

3.9 Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

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

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

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

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

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

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

3.11 Instrumentos financeiros

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

Os ativos e passivos financeiros são mensurados pelo valor justo ou custo amortizado. 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.

Ativos financeiros registrado ao custo amortizado

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao valor justo por meio do resultado:

- É mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e
- Seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

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 e Prejuízo básico e diluído por ação

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

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

4 Pronunciamentos contábeis

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) 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	11
Aplicações financeiras (a)	3.501	3.054
	<u>3.512</u>	<u>3.065</u>

- (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 Selic para poupança livre. Essas 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 alugueis (i)	2.134	1.984
Contas a receber linearização de aluguéis (ii)	1.649	2.001
Contas a receber - condomínio	1.476	1.184
Total	<u>5.259</u>	<u>5.169</u>
Circulante	4.160	3.718
Não Circulante	1.099	1.451

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

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

	31.12.2022	31.12.2021
Saldo início do exercício	<u>-</u>	<u>(13)</u>
(+) Adições	-	-
(-) Exclusões	-	(13)
Saldo fim do exercício	<u>-</u>	<u>-</u>

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

	31.12.2022	31.12.2021
A vencer	5.259	5.169
Vencidos de 1 a 30 dias	-	-
Vencidos acima de 120 dias	-	-
Saldo fim do exercício	<u>5.259</u>	<u>5.169</u>

Aluguéis mínimos futuros para os contratos vigentes

	31.12.2022	31.12.2021
Ano de 2022	-	22.861
Ano de 2023	20.654	18.743
Ano de 2024	19.172	17.124
Ano de 2025	19.049	17.107
Ano de 2026	17.259	15.400
Posterior a 2026	33.110	26.701
	<u>109.244</u>	<u>117.936</u>

7 Impostos e contribuições a compensar

	31.12.2022	31.12.2021
Imposto de renda a recuperar	454	466
	<u>454</u>	<u>466</u>

8 Propriedades para investimentos

	Vida útil média em anos	31.12.2022	31.12.2021
Terrenos	-	63.122	63.122
Edificações, instalações e outros	40	238.601	238.601
Obras em andamento	-	16.471	14.871
Provisão para redução ao valor recuperável ("impairment")	-	(25.247)	(21.492)
Depreciação acumulada	-	(44.070)	(37.914)
		<u>248.877</u>	<u>257.188</u>

Movimentação das propriedades para investimentos

Descrição	Saldo em 31.12.2021	Provisão para redução ao valor recuperável	Adições	Depreciações	Saldo em 31.12.2022
Terrenos	63.122	-	-	-	63.122
Edificações e instalações	200.687	-	-	(6.156)	194.531
Obras em andamento	14.871	-	1.600	-	16.471
Provisão para redução ao valor recuperável (ii)	(21.492)	(3.755)	-	-	(25.247)
Total	<u>257.188</u>	<u>(3.755)</u>	<u>1.600</u>	<u>(6.156)</u>	<u>248.877</u>

Descrição	Saldo em 31.12.2020	Reversão da provisão para redução ao valor recuperável	Adições	Transferências	Depreciações e amortizações	Saldo em 31.12.2021
Terrenos	63.122	-	-	-	-	63.122
Edificações e instalações (i)	163.821	-	-	43.022	(6.156)	200.687
Obras em andamento	55.686	-	2.207	(43.022)	-	14.871
Provisão para redução ao valor recuperável	(38.118)	16.626	-	-	-	(21.492)
Total	244.511	16.626	2.207	-	(6.156)	257.188

- (i) Ocorreu um aumento às Edificações e instalações, devido a conclusão das obras no Galpão DC7.
- (ii) A provisão refere – se a redução do valor justo da propriedade calculado anualmente. A avaliação é feita por unidade geradora de caixa (galpão), motivo pelo qual houve provisão de impairment conforme 3.5.

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	302.352	305.920

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., 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 e método comparativo.

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

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

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 sua propriedade para investimento. Sem obrigações contratuais, pode comprar, construir ou desenvolver propriedades para investimentos 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	8,50% a 9,00%	8,50%
Taxa de Capitalização	8,75%	8,75%

A mensuração do valor justo de todas as propriedades para investimento foram classificadas como Nível 2 (método comparativo) e Nível 3 (método de fluxo de caixa descontado) com base nos inputs utilizados.

9 Empréstimos e financiamentos

	Taxa	Vencimento	31.12.2022	31.12.2021
Plano Empresário	9,9% a.a. +TR	22/11/2025	9.008	11.376
Circulante			2.772	2.529
Não circulante			6.236	8.847

Empréstimo contratado junto ao Banco Bradesco S.A. em 22 de novembro de 2013 com vencimento final total em 22 de novembro de 2025. O montante total do empréstimo foi de R\$18.733. A remuneração dos investidores será de 9,9% + TR.

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 foi concedida 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.

Cronograma de vencimento dos empréstimos e financiamentos não circulantes

	31.12.2022	31.12.2021
2023	-	2.799
2024	3.046	3.054
2025	3.190	3.014
Total	<u>6.236</u>	<u>8.847</u>

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	31.12.2022	31.12.2021
Saldo no início do exercício	<u>11.376</u>	<u>13.659</u>
Juros apropriados	1.137	1.224
Pagamento - principal	(2.536)	(2.313)
Pagamento - juros	(969)	(1.194)
Saldo no fim do exercício	<u>9.008</u>	<u>11.376</u>

10 Outros passivos

	31.12.2022	31.12.2021
Deposito caução	1.895	1.448
Outros passivos	243	229
	<u>2.138</u>	<u>1.677</u>

Em 31 de dezembro de 2022 a Companhia detinha uma posição de R\$1.895 (R\$1.448 em 2021) de depósito de caução de aluguel de clientes, recursos mantidos em conta poupança.

11 Provisão para contingências

	31.12.2022	31.12.2021
Fiscal (a)	22.683	22.683
Trabalhista	295	304
Total	<u>22.978</u>	<u>22.987</u>
Movimentação de contingências judicial		
	31.12.2022	31.12.2021
Saldo Inicial	<u>22.987</u>	<u>22.946</u>
(-) Reversão	(9)	-
(+) Adições	-	41
Total	<u>22.978</u>	<u>22.987</u>

Depósito Judicial	298	282
	<u>298</u>	<u>282</u>
Movimentação depósito judicial	31.12.2022	31.12.2021
Saldo Inicial	<u>282</u>	<u>249</u>
Atualização de depósito	16	28
(+) Adições	-	5
Total	<u>298</u>	<u>282</u>

- (a) A provisão para contingência fiscal trata-se de pedido de revisão de lançamento do IPTU referente aos exercícios de 2012 a 2017 junto a prefeitura de Campinas.

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, há contingências classificadas como probabilidade de perda possível no montante de R\$535 (R\$589 em 2021) de natureza trabalhista e R\$ 0 (R\$ 1.040 em 2021) de natureza civil.

12 Imposto de Renda e Contribuição Social a Recolher

	31.12.2022	31.12.2021
Imposto de renda a Recolher	28	-
Contribuição social a recolher	20	11
Total	<u>48</u>	<u>11</u>

13 Partes relacionadas

Remuneração dos administradores

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

14 Patrimônio líquido

Capital social

Em 31 de dezembro de 2022, o capital social subscrito está representado por R\$ 255.049 correspondentes a 284.289.747 ações nominativas (R\$259.949 representado por 294.289.747 ações nominativas, todas ordinárias e sem valor nominal em 2021). Em 2022 foram realizadas reduções no valor total de R\$ 4.900 correspondente a 4.900.000 ações (R\$5.100 correspondentes a 5.100.000 ações em 2021) e antecipações de redução no valor total de R\$ 4.000 (R\$0 em 2021).

Em 16 de junho de 2021, foi aprovado em Assembleia Geral Extraordinária, a redução de capital social de até R\$ 10.000 correspondentes a 10.000.000 ações. Houve também o cancelamento do capital a integralizar no valor de R\$1 correspondente a 1.000 ações ordinárias. Desse montante, houve uma redução realizada no valor total de R\$ 5.100, correspondente a 5.100.000 ações até 31 de dezembro de 2021.

Em 26 de maio de 2022, em ata de Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária foi efetivada a redução de capital social no montante de R\$ 5.000 com o cancelamento de 5.000.000 ações, valores reduzidos financeiramente R\$ 3.500 em 2022 (R\$ 1.500 em 2021).

Em 10 de agosto de 2022, em ata de Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária foi efetivada a redução de capital social no montante de R\$ 1.400 com o cancelamento de 1.400.000 ações, valores reduzidos financeiramente em 2022.

Acionistas

Participação

LPP Investimentos II Fundo de Investimento em Participações	99,99%
Sul Real Participações Ltda	0,01%

Reserva de capital

Em 24 de novembro de 2020, em ata de Assembleia Geral Extraordinária foi aprovada a constituição de reserva de capital social no montante de R\$ 29.242, desse montante R\$ 400 foram integralizados 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.

Em 2022 e 2021, o resultado não foi distribuído em função do prejuízo acumulado.

Resultado por ação

	31.12.2022	31.12.2021
Lucro do exercício	<u>2.697</u>	<u>15.195</u>
Quantidade média ponderada de ações (em milhares)	256.223	267.050
Lucro básico e diluído por ação	0,009	0,056

15 Receita líquida

	31.12.2022	31.12.2021
Receita bruta de aluguel	24.187	22.256
Descontos concedidos	(301)	(459)
Impostos sobre locação	(1.542)	(1.359)
Total	<u>22.344</u>	<u>20.438</u>

Em 2022, a Companhia possui doze clientes sendo quatro deles os mais representativos que correspondem a 24,51%, 16,75%, 15,76% e 9,84% (em 2021, a Companhia possui quatorze clientes sendo quatro deles os mais representativos que correspondem a 24,33%, 16,71%, 12,44% e 8,78%).

16 Despesas gerais e administrativas

	31.12.2022	31.12.2021
Despesa com condomínio/vacância	(5.657)	(5.540)
Despesa com advogados, auditores e consultores	(1.075)	(836)
Despesa com manutenção	(531)	(82)
Despesa com publicações, publicidades e propaganda	(208)	(329)
Outras despesas administrativas	(166)	(316)
Total	<u>(7.637)</u>	<u>(7.103)</u>

17 Resultado financeiro

	31.12.2022	31.12.2021
Despesas financeiras		
Juros sobre empréstimo e financiamento	(1.137)	(1.224)
Despesas bancárias	(2)	(3)
Outras despesas financeiras	(10)	(9)
Total	<u>(1.149)</u>	<u>(1.236)</u>
Receitas financeiras		
Rendimento de aplicação financeira	305	46
Juros de atualização Selic	19	28
Juros sobre recebíveis	56	298
Total	<u>380</u>	<u>372</u>
Resultado financeiro líquido	<u>(769)</u>	<u>(864)</u>

18 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 e da Contribuição Social	4.027	23.004
Provisões diversas	(44)	19
Depreciação	(3.838)	(3.838)
Impairment	3.755	(16.626)
Despesas indedutíveis	21	21
Base de Imposto de Renda e Contribuição Social	3.919	2.580
(x) alíquota nominal de	34%	34%
Expectativa de IRPJ e CSLL	(1.332)	(877)
Incentivos fiscais	45	43
Compensação de Prejuízo	400	263
(=) Despesa de imposto de renda e contribuição social	<u>(887)</u>	<u>(571)</u>
Corrente	(887)	(571)

Imposto de renda e contribuição social diferido

	31.12.2021	31.12.2022
Ativo		
Provisões diversas	22.614	22.570
Impairment	21.492	25.247
Prejuízo/Base negativa	38.689	37.512
Total	<u>82.795</u>	<u>85.329</u>
(x) alíquota nominal de Expectativa de IRPJ e CSLL	34%	34%
	28.150	29.012
Passivo		
Depreciação/ Gastos Capitalizáveis	(22.739) (5.651)	(26.577) (5.651)
Total	<u>(28.390)</u>	<u>(32.228)</u>
(x) alíquota nominal de Expectativa de IRPJ e CSLL	34%	34%
	(9.653)	(10.958)
Diferidos Líquido	18.497	18.054

Movimentação IRPJ e CSLL diferido

	31.12.2022	31.12.2021
Provisões Diversas	15	20
Depreciações (a)	(1.277)	1.302
Prejuízo/Base negativa	400	263
Impairment (b)	1.305	5.653
Saldo no fim do exercício	<u>443</u>	<u>7.238</u>

- (a) Decorre da aplicação de alíquota menor na depreciação fiscal das propriedades para investimento.
- (b) Decorre da provisão para redução ao valor recuperável das propriedades para investimento, constituída no exercício.

19 Instrumentos financeiros

Risco de crédito

As operações da Companhia compreendem a administração de locações de imóveis de renda em galpões, estando todos eles regidos por contratos específicos, os quais possuem determinadas condições e prazos, estando substancialmente indexados à índices de reposição inflacionária. A Companhia adota procedimentos específicos de seletividade e análise da carteira de clientes, visando prevenir perdas por inadimplência. O risco de crédito é basicamente proveniente das contas a receber de clientes.

O contas a receber da Companhia é composto por clientes renomados no mercado, cujos contratos de locação, em sua maioria, são superiores a 10 anos.

A exposição da Companhia ao risco de crédito é influenciada principalmente pelas características individuais de cada cliente. Os limites de crédito são estabelecidos para cada um deles são revisados periodicamente. A provisão para risco de crédito é realizada quando o atraso fica superior a 90 dias e revisada trimestralmente.

A Companhia possui concentração de receita maior do que 10% em 3 dos 12 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
Aplicações financeiras	3.501	3.054
Contas a receber	5.259	5.169
Total	<u>8.760</u>	<u>8.223</u>
Circulante	7.661	6.772
Não circulante	1.099	1.451

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 endividamento líquido (empréstimos e financiamentos detalhados na Nota Explicativa nº 9, 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 líquida da Companhia em relação ao patrimônio líquido está demonstrada a seguir:

	31.12.2022	31.12.2021
Endividamento	9.008	11.376
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(3.512)	(3.065)
Dívida líquida	5.496	8.311
Patrimônio líquido	<u>246.269</u>	<u>248.472</u>
Índice da dívida líquida pelo patrimônio líquido	0,02	0,03

Categorias de instrumentos financeiros

	31.12.2022	31.12.2021	
Ativos financeiros			
Caixas e equivalentes de caixa	3.512	3.065	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber	3.610	3.168	Custo amortizado
Total	<u>7.122</u>	<u>6.233</u>	
Passivos financeiros			
Empréstimos e financiamentos	9.008	11.376	Custo amortizado
Contas a pagar	146	355	Custo amortizado
Total	<u>9.154</u>	<u>11.731</u>	

Classificação dos instrumentos financeiros por nível

	Valor contábil		Valor justo		
Ativos					
	Ativos financeiros	Total	Nível 1	Nível 2	Total
31 de dezembro de 2022					
Ativos financeiros mensurados ao valor justo					
Caixas e equivalentes	3.512	3.512	3.512	-	-
	<u>3.512</u>	<u>3.512</u>	<u>3.512</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	Valor contábil		Valor justo		
Ativos					
	Ativos financeiros	Total	Nível 1	Nível 2	Total
31 de dezembro de 2021					
Ativos financeiros mensurados ao valor justo					
Caixas e equivalentes 5	3.065	3.065	3.065	-	-
	<u>3.065</u>	<u>3.065</u>	<u>3.065</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Risco de taxa de juros

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

Análise de sensibilidade de valor justo para instrumentos de taxa fixa

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

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

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

31 de dezembro de 2022			Cenário Provável 1 10,97%	Cenário Provável 2 8,23%	Cenário Provável 3 5,49%
Operação	Risco	Valor			
Aplicações financeiras	CDI	3.501	384	288	192
Operação	Risco	Valor	Cenário Provável 1 3,50%	Cenário Provável 2 2,63%	Cenário Provável 3 1,75%
Contas a receber	IPCA	1.852	65	49	32
Operação	Risco	Valor	Cenário Provável 1 3,50%	Cenário Provável 2 2,63%	Cenário Provável 3 1,75%
Contas a receber	IGPM	283	10	7	5
Operação	Risco	Valor	Cenário Provável 1 1,63%	Cenário Provável 2 2,04%	Cenário Provável 3 2,45%
Plano empresarial	TR	(9.008)	(147)	(184)	(220)
Impacto financeiro líquido		(3.372)	312	161	9
31 de dezembro de 2021			Cenário Provável 1 12,25%	Cenário Provável 2 9,19%	Cenário Provável 3 6,12%
Operação	Risco	Valor			
Aplicações financeiras	CDI	3.054	374	281	187
Operação	Risco	Valor	Cenário Provável 1 6,04%	Cenário Provável 2 4,53%	Cenário Provável 3 3,02%
Contas a receber	IPCA	1.704	103	77	51
Operação	Risco	Valor	Cenário Provável 1 6,18%	Cenário Provável 2 4,63%	Cenário Provável 3 3,09%
Contas a receber	IGPM	280	17	13	9
Operação	Risco	Valor	Cenário Provável 1 0,048%	Cenário Provável 2 0,060%	Cenário Provável 3 0,072%
Plano empresarial	TR	(11.376)	(5)	(7)	(8)
Impacto financeiro líquido		(6.338)	489	364	239

20 Seguros

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

Descrição	Valor segurado	Vigência Início	Vigência término
Seguro patrimonial	109.536	26/09/2022	26/09/2023

21 Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes relevantes após a data de encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2022.